

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

1<sup>er</sup> juin 2011

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant le Code civil en ce qui concerne  
la copropriété**

(déposée par Mmes Sarah Smeyers  
et Carina Van Cauter)

---

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

1 juni 2011

**WETSVOORSTEL**

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek  
wat de mede-eigendom betreft**

(ingediend door de dames Sarah Smeyers  
en Carina Van Cauter)

---

**RÉSUMÉ**

*Cette proposition de loi vise à remédier à plusieurs problèmes concernant la copropriété. Pour éviter que certains courriers ne parviennent pas au syndic, l'association des copropriétaires élit désormais domicile au domicile ou au bureau du syndic. Les coûts de la convocation à l'assemblée générale sont supportés par l'association des copropriétaires. Le mandataire ne peut utiliser que les trois premières procurations acceptées. Enfin, il est prévu de prolonger le délai dont le syndic dispose pour faire les démarches nécessaires en vue d'une saisie, à titre conservatoire ou exécutoire, entre les mains du notaire.*

**SAMENVATTING**

*Dit wetsvoorstel strekt ertoe een aantal problemen te verhelpen met betrekking tot de mede-eigendom. Om te vermijden dat brieven niet bij de syndicus aankomen kiest de vereniging van mede-eigenaars voortaan haar woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus. De kosten van de oproeping voor de algemene vergadering worden gedragen door de vereniging van mede-eigenaars. De lasthebber mag enkel de eerste drie aanvaarde volmachten gebruiken. Tenslotte wordt de termijn waarover de syndicus beschikt om de nodige stappen te ondernemen om bewarend of uitvoerend beslag te leggen in handen van de notaris, verlengd.*

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
PS	:	Parti Socialiste	
MR	:	Mouvement Réformateur	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
sp.a	:	socialistische partij anders	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
VB	:	Vlaams Belang	
cdH	:	centre démocrate Humaniste	
LDD	:	Lijst Dedecker	
INDEP-ONAFH	:	Indépendant - Onafhankelijk	

  

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 <sup>ème</sup> législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 <sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

  

<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>		<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	
<i>Commandes:</i>		<i>Bestellingen:</i>	
Place de la Nation 2		Natieplein 2	
1008 Bruxelles		1008 Brussel	
Tél.: 02/ 549 81 60		Tel.: 02/ 549 81 60	
Fax: 02/549 82 74		Fax: 02/549 82 74	
www.lachambre.be		www.dekamer.be	
e-mail: publications@lachambre.be		e-mail: publicaties@dekamer.be	

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion a été publiée au *Moniteur belge* le 28 juin 2010 et la nouvelle loi sur la copropriété est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

Cette loi visait principalement à moderniser le fonctionnement des copropriétés et à accroître la transparence de leur gestion, objectif qui a été largement atteint.

Bien qu'elle permette de résoudre de nombreux problèmes réglés, depuis des lustres, par la jurisprudence ou la doctrine, la nouvelle loi sur la copropriété n'a pas permis de remédier, en tout ou en partie, à certains problèmes anciens. De plus, une série de nouveaux problèmes compliquent aujourd'hui la vie en copropriété.

C'est pourquoi nous entendons régler les problèmes auxquels la nouvelle loi sur la copropriété n'a pas encore permis d'apporter une solution, ou ceux qu'elle a créés.

Il s'agit généralement de petits problèmes pratiques, voire d'adaptations techniques de la législation.

Nous passons ci-après en revue un certain nombre de problèmes:

### *Accessibilité du syndic*

Le syndic étant le représentant légal de l'association des copropriétaires, il semble normal que tous les courriers relatifs à la réalisation de sa mission lui parviennent ou qu'il puisse réellement les recevoir.

Or, force est de constater que ce n'est pas toujours le cas en pratique, loin s'en faut.

Un grand nombre de lettres, principalement celles émanant des banques et des compagnies d'assurances, sont envoyées au siège de l'association des copropriétaires.

Lorsqu'une boîte aux lettres réservée au syndic est installée au sein de l'association des copropriétaires, ce dernier peut y réceptionner les courriers ordinaires.

En l'absence d'une telle boîte aux lettres, le courrier traîne dans le hall jusqu'à ce qu'un copropriétaire en

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Op maandag 28 juni 2010 werd de wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Sinds 1 september 2010 is de nieuwe wet mede-eigendom van kracht.

De wet had als hoofddoel de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken. Het vooropgestelde doel werd ook grotendeels gerealiseerd.

Hoewel de nieuwe wet mede-eigendom een oplossing biedt voor tal van problemen die sinds jaar en dag opgelost werden door de rechtspraak of de rechtsleer, zijn er met de nieuwe wet bepaalde oude problemen niet of niet voldoende aangepakt en zijn er ook een aantal nieuwe problemen opgedoken die het leven in de mede-eigendom bemoeilijken.

De indieners van dit wetsvoorstel willen dan ook de gebreken die nog niet zijn aangepakt door de nieuwe wet mede-eigendom, of erdoor zijn gecreëerd, wegwerken.

Vaak gaat het om kleine praktische problemen of zelfs technische aanpassingen van de wetgeving.

Hierna volgt een overzicht van een aantal problemen:

### *Bereikbaarheid van de syndicus*

Aangezien de syndicus de wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars is, lijkt het normaal dat alle briefwisseling omtrent de uitvoering van zijn opdracht, bij hem aankomt of door hem effectief ontvangen kan worden.

In de praktijk stelt men echter vast dat dit helemaal niet altijd het geval is.

Een groot aantal brieven, voornamelijk deze verstuurd door banken en verzekeringsmaatschappijen, worden verstuurd naar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Als binnen de gestelde vereniging van mede-eigenaars een brievenbus voor de syndicus is geïnstalleerd, kan de gewone briefwisseling daar ontvangen worden.

Zonder deze brievenbus blijft de post in de hal rondslingeren tot een mede-eigenaar de syndicus op de

informe le syndic ou jusqu'à ce que ce dernier passe dans le bâtiment. Il peut dès lors arriver que le syndic ne reçoive pas (en temps utile) un courrier important - avec tout ce que cela implique.

La situation est encore plus compliquée lorsqu'il s'agit d'une lettre recommandée adressée au syndic. Personne, pas même le concierge — s'il y en a un — ne peut réceptionner un tel courrier. Le facteur laisse un avis, qui subit souvent le même sort que le courrier ordinaire évoqué ci-dessus.

Des difficultés de ce type se présentent également en ce qui concerne les exploits d'huissier et les courriers échangés avec les greffes des tribunaux.

Non seulement cette situation est problématique pour le courrier, qui ne parvient pas à atteindre le destinataire (le syndic), mais elle génère également des coûts inutiles.

Tous ces problèmes pourraient être résolus par l'inscription dans la loi d'une disposition prévoyant que l'association des copropriétaires élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

#### *Frais liés à la convocation de l'assemblée générale*

Dans le passé, tout le monde était convié de la même façon à l'assemblée générale, à savoir par lettre recommandée à la poste.

Toutefois, depuis la nouvelle loi de 2010 sur la copropriété, les copropriétaires ont la possibilité de consentir à être convoqués par un autre moyen de communication (e-mail, courrier ordinaire,...).

Étant donné que la loi n'indique pas à qui incombe le paiement des frais de convocation, il est fort à craindre que des différends naissent à ce sujet entre certains copropriétaires.

Afin d'éviter les discussions éventuelles, la présente proposition de loi prévoit dès lors que les frais de convocation seront assumés par l'association des copropriétaires.

#### *Procurations de vote*

La nouvelle loi sur la copropriété a instauré une limitation de trois procurations de vote par mandataire.

Cette limitation a soulevé la question de savoir ce qu'il convenait de faire lorsque le mandataire a plus de procurations que la loi ne l'autorise.

hoogte brengt of deze laatste langskomt in het gebouw. Het kan dus gebeuren dat de syndicus een belangrijke briefwisseling niet of laattijdig ontvangt, met alle gevolgen van dien.

Wanneer het om een aangetekende brief ter attentie van de syndicus gaat, wordt de situatie nog moeilijker. Niemand, zelfs niet de conciërge voor zover er één is, kan deze in ontvangst nemen. De postbode laat een berichtje achter, maar dit ondergaat meestal hetzelfde lot als de gewone brief hierboven.

Er doen zich op dit vlak ook problemen voor met deurwaardersexploten en de briefwisseling met de griffies van rechtbanken.

Dit is niet enkel problematisch voor post die niet bij de bestemming, de syndicus, aankomt maar ook lopen de kosten vaak onnodig op.

Al deze problemen kunnen worden opgelost door in de wet te bepalen dat de vereniging van mede-eigenaars woonplaats kiest op de woonplaats van de syndicus of op zijn kantoor.

#### *Kosten bijeenroeping van de algemene vergadering*

Vroeger werd iedereen op de algemene vergadering op dezelfde manier uitgenodigd, meer bepaald bij een ter post aangetekende brief.

Sinds de nieuwe wet mede-eigendom van 2010 is het echter mogelijk voor de mede-eigenaars om in te stemmen met een oproeping via een ander communicatiemiddel (e-mail, gewone brief,...).

Omdat wettelijk niet bepaald is wie voor de kosten van de oproeping moet opdraaien, zullen hierover naar alle waarschijnlijkheid twisten ontstaan tussen bepaalde mede-eigenaars.

Daarom bepaalt dit wetsvoorstel dat de kosten van de oproeping gedragen zullen worden door de vereniging van mede-eigenaars, om eventuele discussies hieromtrent te vermijden.

#### *Volmachten*

Door de nieuwe wet mede-eigendom werd een beperking van drie volmachten per lasthebber ingevoerd.

Die beperking heeft de vraag doen rijzen wat er moet gebeuren in geval de lasthebber meer volmachten heeft dan wettelijk is toegelaten.

En effet, la législation actuelle n'indique pas clairement quelles procurations le mandataire peut/doit utiliser si, pour une raison ou une autre, il a plus de trois procurations.

Dans ce cas, il convient d'éviter que le mandataire puisse choisir librement quelles procurations il utilisera, car il pourrait ainsi manipuler en sa faveur le vote à l'assemblée générale.

C'est pourquoi il s'indique d'inscrire dans la loi un rang des procurations de vote sur la base de la date.

#### *Délai à l'égard des syndics*

La nouvelle loi sur la copropriété a prolongé tous les délais, sauf celui à l'égard des syndics.

Le délai de 12 jours ouvrables dont dispose actuellement le syndic pour entreprendre les démarches nécessaires pour procéder à une saisie-arrêt conservatoire ou une saisie-arrêt-exécution entre les mains du notaire, est en pratique trop court.

Si le notaire attend jusqu'au troisième jour après réception de l'acte authentique constatant la cession, le syndic n'a que 9 jours pour procéder à une saisie-arrêt conservatoire ou une saisie-arrêt-exécution, délai qui s'avère trop court dans certains cas.

C'est pourquoi les auteurs de la présente proposition de loi proposent un délai de 15 jours, qui commence à courir au moment de la notification au syndic.

### COMMENTAIRE DES ARTICLES

#### Article 2

Cet article prévoit que l'association des copropriétaires élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Cela permet d'éviter que des lettres, etc., ne parviennent pas au syndic.

#### Art. 3

Pour éviter les désaccords entre copropriétaires, cet article dispose que les frais de la convocation de l'assemblée générale sont supportés par l'association des copropriétaires.

Par ailleurs, un renvoi erroné à un article est rectifié.

Het is in de huidige wetgeving immers niet duidelijk welke volmachten de lasthebber moet/mag gebruiken indien hij om één of andere reden meer dan drie volmachten heeft.

Het valt in dat geval best te vermijden dat de lasthebber een vrije keuze kan maken tussen welke volmachten hij gebruikt omdat hij op die manier de stemming op de algemene vergadering in zijn voordeel kan manipuleren.

Daarom is het aangewezen een rangorde van de volmachten op basis van datum wettelijk in te schrijven.

#### *Termijn t.a.v. syndici*

In de nieuwe wet mede-eigendom werden alle termijnen, behalve deze ten aanzien van de syndici verlengd.

De termijn van 12 werkdagen waarover de syndicus vandaag beschikt om de nodige stappen te ondernemen om bewarend of uitvoerend beslag te leggen in handen van de notaris, is in de praktijk te kort.

Indien de notaris wacht tot de derde dag na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht heeft de syndicus slechts 9 dagen om een bewarend of een uitvoerend beslag in te stellen, wat in bepaalde gevallen te kort blijkt te zijn.

Daarom stellen de indieners van dit wetsvoorstel een termijn van 15 dagen voor, die begint te lopen bij de kennisgeving aan de syndicus.

### ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

#### Artikel 2

In dit artikel wordt bepaald dat de vereniging van mede-eigenaars haar woonplaats kiest in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.

Op die manier wordt vermeden dat brieven e.d. niet bij de syndicus aankomen.

#### Art. 3

Om onenigheden tussen de mede-eigenaars te voorkomen wordt in dit artikel bepaald dat de kosten van de oproeping voor de algemene vergadering gedragen worden door vereniging van mede-eigenaars.

Daarnaast wordt een verwijzing naar een fout artikel rechtgezet.

Enfin, le problème des mandataires ayant plusieurs procurations est également résolu en prévoyant qu'un mandataire ne peut utiliser que les trois premières procurations acceptées et qu'en outre, le mandant peut prévoir que la procuration peut encore être transférée à une autre personne lorsque le premier mandataire dispose déjà d'un trop grand nombre de procurations.

#### Art. 4

On pourrait inférer de la formulation actuelle de l'article 577-8, § 4, qu'il doit obligatoirement exister un site Internet pour les copropriétaires.

Dans sa réponse à la question parlementaire (n° 897) posée par le député Raf Terwingen en commission de la Justice le 1<sup>er</sup> décembre 2010, le secrétaire d'État Carl Devlies a déjà indiqué qu'un site Internet n'est pas une obligation, mais qu'il s'agit plutôt d'un exemple à titre d'illustration.

Il se recommande dès lors de le préciser légalement, en supprimant cet *exemple à titre d'illustration*.

#### Art. 5

Le délai dont dispose le syndic pour entreprendre les démarches nécessaires est porté de 12 à 15 jours.

Le délai ne commence par ailleurs à courir qu'au moment où le syndic est informé, la date du cachet de la poste faisant foi.

Ten slotte wordt ook het probleem van lasthebbers met meerdere volmachten aangepakt, door te bepalen dat een lasthebber enkel de eerste drie aanvaarde volmachten mag gebruiken en bovendien de volmachtgever kan bepalen de volmacht nog naar iemand anders door te schuiven wanneer de eerste lasthebber reeds over te veel volmachten blijkt te beschikken.

#### Art. 4

Uit de formulering van het huidige artikel 577-8, § 4 zou men kunnen afleiden dat er een verplichting bestaat tot het hebben van een internetsite voor de mede-eigenaars.

Staatssecretaris Devlies gaf in zijn antwoord op de parlementaire vraag (nr. 897) van de heer volksvertegenwoordiger Terwingen gesteld in de commissie Justitie van 1 december 2010 reeds te kennen dat een website geen verplichting is, maar eerder een illustratief gegeven betreft.

Het is dan ook aangewezen dit wettelijk te verduidelijken, door dit *illustratief gegeven* weg te nemen.

#### Art. 5

De termijn waarover de syndicus beschikt om de nodige stappen te nemen wordt verlengd van 12 naar 15 dagen.

De termijn zal ook pas beginnen lopen op het moment waarop de syndicus in kennis gesteld is, waarbij de datum van het postmerk als bewijs kan gelden.

Sarah SMEYERS (N-VA)  
Carina VAN CAUTER (Open Vld)

**PROPOSITION DE LOI****Article 1<sup>er</sup>**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

**Art. 2**

L'article 577-5, § 1<sup>er</sup>, du Code civil, modifié en dernier lieu par la loi du 2 juin 2010, est complété par ce qui suit:

“Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.”

**Art. 3**

Dans l'article 577-6 du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 2 juin 2010, les modifications suivantes sont apportées:

1° le § 3, alinéa 3, est complété par ce qui suit:

“Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.”;

2° dans le § 4, les mots “conformément à l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1.” sont remplacés par les mots “conformément à l'article 577-6, § 3.”;

3° dans le § 7, il est inséré un alinéa rédigé comme suit entre les alinéas 4 et 5:

“Si un mandataire a plus de trois procurations, il doit utiliser les trois premières procurations reçues. La preuve en est fournie par la date de la procuration. Le mandant peut désigner un nouveau mandataire si le mandataire a accepté plus de trois procurations.”

**Art. 4**

Dans l'article 577-8, § 4, 11°, du même Code, modifié par la loi du 2 juin 2010, les mots “, et notamment par un site Internet” sont abrogés.

**WETSVOORSTEL****Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet

**Art. 2**

Artikel 577-5, § 1 van het Burgerlijk Wetboek, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, wordt aangevuld met de woorden “Zij kiest woonplaats in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.”

**Art. 3**

In artikel 577-6 van hetzelfde Wetboek, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden volgende wijzigingen aangebracht:

1° § 3, derde lid wordt aangevuld met de volgende zin:

“De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.”;

2° in § 4 worden de woorden “overeenkomstig artikel 577-8, § 4, 1°, 1-1.” vervangen door de woorden “overeenkomstig artikel 577-6, § 3.”;

3° in § 7 wordt tussen het vierde en het vijfde lid een lid ingevoegd, luidende:

“Heeft een lasthebber meer dan drie volmachten dient hij de eerste drie ontvangen volmachten te gebruiken. Bewijs hiervan wordt geleverd door dagtekening van de volmacht. De volmachtgever kan een nieuwe lasthebber aanwijzen indien de lasthebber meer dan drie volmachten heeft aanvaard.”

**Art. 4**

In artikel 577-8, § 4, 11° van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, vervallen de woorden “en, met name, via een internetsite”.

## Art. 5

Dans l'article 577-11/1 du même Code, inséré par la loi du 2 juin 2010, l'alinéa 3 est remplacé par ce qui suit:

“À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les quinze jours ouvrables qui suivent la notification dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.”

28 avril 2011

## Art. 5

In artikel 577-11/1 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010, wordt het derde lid vervangen als volgt:

“Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen vijftien werkdagen na de kennisgeving van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.”

28 april 2011

Sarah SMEYERS (N-VA)  
Carina VAN CAUTER (Open Vld)