

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

17 janvier 2012

PROJET DE LOI

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

AMENDEMENTS

N° 5 DE MME **SMEYERS**

Art. 1^{er}/1 (*nouveau*)

Insérer un article 1^{er}/1 rédigé comme suit:

“Art. 1^{er}/1. L'article 577-5, § 1^{er}, du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par la loi du 2 juin 2010, est complété par l'alinéa suivant:

“Pour la réception des significations et des notifications, elle élit domicile au domicile ou au siège du syndic, pour autant qu'il soit situé en Belgique.”

Document précédent:

Doc 53 **1538/ (2010/2011)**:
006: Projet amendé par le Sénat.

**EN REMPLACEMENT DU DOCUMENT DISTRIBUÉ
PRÉCÉDEMMENT**

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

17 januari 2012

WETSONTWERP

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

AMENDEMENTEN

Nr. 5 VAN MEVROUW **SMEYERS**

Art. 1/1 (*nieuw*)

Een artikel 1/1 invoegen, luidend als volgt:

“Art. 1/1. Artikel 577-5, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, wordt aangevuld met het volgende lid:

“Zij kiest, voor het ontvangen van de betekeningen en kennisgevingen, woonplaats in de woonplaats of zetel van de syndicus, voor zover deze is gelegen in België.”

Voorgaand document:

Doc 53 **1538/ (2010/2011)**:
006: Ontwerp geamendeerd door de Senaat.

**TER VERVANGING VAN HET VROEGER RONDGEDEELDE
STUK**

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à remettre le projet de loi en concordance avec le texte qui a été adopté à l'unanimité par la Chambre il y a quelques mois. En adoptant l'amendement n° 1 de M. Torfs, le Sénat a supprimé l'article qui prévoyait que l'association des copropriétaires doit élire domicile chez le syndic.

Cet article apportait pourtant une solution au problème posé par le fait qu'actuellement, les lettres sont presque toujours envoyées au siège de l'association des copropriétaires. Comme, en principe, le syndic (professionnel) n'est pas présent en permanence dans le bâtiment, il ne peut pas réceptionner lui-même le courrier. S'il y a une boîte aux lettres pour le syndic dans la copropriété, son courrier est mis dans cette boîte jusqu'à ce que le syndic la vide. S'il n'y a pas de boîte aux lettres, le courrier reste la plupart du temps dans le hall jusqu'à ce qu'un copropriétaire finisse par le transmettre au syndic ou jusqu'à ce que lui-même passe à la copropriété. Le syndic reçoit de nombreux envois postaux donc toujours trop tard ou ne les reçoit tout simplement pas, avec toutes les conséquences qui s'ensuivent.

Plusieurs arguments évoqués par M. Torfs dans la justification de son amendement se basent sur une présentation erronée des faits. Il parle en effet d'un changement du siège de l'association des copropriétaires, alors qu'il s'agit uniquement du domicile. Il ne s'agit donc en fait que d'un changement d'emplacement de la boîte aux lettres, afin que toute la correspondance parvienne au destinataire. Dans la justification de l'amendement, on peut lire que le juge de paix du canton où est établi le syndic deviendrait compétent. Il ne s'agit cependant, en la matière, que d'une élection de domicile chez le syndic, et non d'un transfert du siège. Le juge de paix du canton où est située la copropriété restera donc toujours compétent. Il peut également être renvoyé, à cet égard, au principe de l'élection de domicile explicité à l'article 39 du Code judiciaire.

Lorsqu'une partie à un procès élit domicile chez son avocat, cela n'a pas pour conséquence que le tribunal du lieu de résidence de l'avocat devient compétent. Lorsqu'une partie élit domicile chez son conseil, cela a simplement pour effet que la correspondance relative à cette affaire sera envoyée à l'adresse du conseil en question. Cette logique doit être suivie lors de l'élection de domicile de l'association des copropriétaires chez le syndic.

L'amendement de M. Torfs soulignait également qu'il était préférable d'abord et de résoudre le problème de la correspondance par le biais de la copropriété même. C'est par exemple possible en installant une boîte aux lettres spécifique ou en se mettant d'accord avec le syndic, ce qui est souvent la tâche du concierge...

Toutes les copropriétés n'ont cependant pas la place suffisante pour une boîte aux lettres supplémentaire et elles n'ont en outre pas toutes un concierge. Par ailleurs, les lettres recommandées à l'attention de l'association des copropriétaires posent toujours un problème. Il n'y a personne dans la copropriété qui peut réceptionner un tel courrier. De même,

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het wetsontwerp terug aan te passen aan de tekst die enkele maanden geleden unaniem werd goedgekeurd in de Kamer. De Senaat schrapt met amendement nr. 1 van de heer Torfs het artikel dat bepaalde dat er woonplaats moest worden gekozen bij de syndicus.

Dat artikel kwam nochtans tegemoet aan het probleem dat momenteel een brief bijna altijd wordt verstuurd naar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Aangezien de (professionele) syndicus in principe niet permanent aanwezig is in het gebouw, kan hij deze briefwisseling niet zelf in ontvangst nemen. Als er in de mede-eigendom een brievenbus is voor de syndicus dan wordt de post voor hem in die bus gestopt tot dat de syndicus de bus leeg maakt. Als er geen brievenbus is, dan blijft de post meestal liggen in de hal tot wanneer een mede-eigenaar de post uiteindelijk overmaakt aan de syndicus of tot deze laatste zelf langskomt in de mede-eigendom. Vele poststukken komen dus altijd te laat of gewoonweg niet in handen van de syndicus, met alle gevolgen van dien.

Een aantal argumenten die heer Torfs aanhaalt in de verantwoording bij zijn amendement, gingen uit van een verkeerde voorstelling van de feiten. Hij gaat immers uit van een verandering van de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, terwijl het enkel gaat over de woonplaats. Eigenlijk gaat het dus louter om een wijziging van de plaats van de brievenbus, zodat alle briefwisseling bij de geadresseerde geraakt. In de verantwoording bij het amendement stond dat de vrederechter van het kanton waar de syndicus gehuisvest is, bevoegd zou worden. Het gaat hier echter slechts om een woonplaatskeuze bij de syndicus en niet over een verplaatsing van de zetel. De vrederechter van het kanton waar de mede-eigendom is gelegen, zal dus steeds bevoegd blijven. Hierbij kan ook worden verwezen naar het beginsel van de woonplaatskeuze in artikel 39 van het Gerechtelijk Wetboek.

Als een partij in een rechtszaak woonplaats kiest bij zijn advocaat, heeft dit niet tot gevolg dat de rechtbank van de plaats waar de advocaat woont bevoegd wordt. Als een partij woonplaats kiest bij zijn raadsman heeft dit dus louter tot gevolg dat de briefwisseling voor die bepaalde zaak zal worden gericht aan het adres van de raadsman in kwestie. Deze logica dient te worden gevolgd bij de woonplaatskeuze van de vereniging van mede-eigenaars bij de syndicus.

Het amendement van de heer Torfs wees er tevens op dat het probleem van de briefwisseling het best kan worden bekeken en opgelost door de mede-eigendom zelf. Dit kan bijvoorbeeld door de plaatsing van een aparte brievenbus of af te spreken met de syndicus wat vaak de taak is van de conciërge...

Niet elke mede-eigendom heeft echter voldoende plaats voor een extra brievenbus en bovendien heeft niet elke mede-eigendom een conciërge. Daarenboven stelt zich altijd een probleem met aangetekende brieven ter attentie van de vereniging van mede-eigenaars. Er is niemand in de mede-eigendom die een dergelijk schrijven in ontvangst kan nemen.

l'objection que l'adresse du syndic n'est pas facilement trouvable est en principe levée par l'inscription du syndic dans la banque-carrefour des entreprises.

Le présent amendement tend à ajouter un article qui déroge à l'article initial. Les sociétés peuvent en effet avoir différentes implantations. Si un syndic-personne morale a plusieurs implantations, on pourrait se poser la question de savoir dans quelle implantation il faut spécifiquement élire domicile et quelle adresse il faut utiliser comme "adresse postale". C'est pourquoi il serait préférable de pouvoir élire domicile au siège du syndic, en plus de pouvoir élire domicile au domicile du syndic. Si l'association des copropriétaires choisit un syndic qui est établi à l'étranger, la signification à son domicile pourrait se révéler une opération onéreuse. Le présent amendement tend dès lors à préciser que l'élection du domicile n'est valable que pour autant que celui-ci soit situé effectivement en Belgique. Par ailleurs, il limite la possibilité d'élire domicile chez le syndic aux significations et notifications, comme à l'article 39 du Code judiciaire. Toute la correspondance de l'association des copropriétaires ne doit en effet pas passer par le syndic.

Le présent amendement résout à tout le moins le problème des significations et notifications. À l'heure actuelle, il se pose en effet un problème de condamnations par défaut, parce que de la correspondance essentielle n'a pas été réceptionnée à temps, voire pas du tout. Le présent amendement lève cette insécurité juridique et apporte une solution pour le droit de la défense qui est mise en péril par la situation actuelle.

N° 6 DE MME VAN CAUTER

Art. 1^{er}/1 (*nouveau*)

Insérer un article 1^{er}/1 rédigé comme suit:

"Art. 1^{er}/1. L'article 577-5, § 1^{er}, du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par la loi du 2 juin 2010, est complété par l'alinéa suivant:

"Elle peut élire domicile au domicile ou au siège social du syndic."

JUSTIFICATION

Le Sénat a supprimé par un amendement la disposition prévoyant que l'association des copropriétaires élit domicile au domicile ou au bureau du syndic. À l'issue d'un débat au cours duquel des arguments pertinents ont été exposés tant en faveur qu'à l'encontre de cette mesure, cet amendement a été adopté par 9 voix contre 4 et une abstention.

Ook het argument dat het adres van de syndicus niet makkelijk te vinden is, wordt in principe opgelost door de inschrijving van de syndicus in de kruispuntbank van de ondernemingen.

Dit amendement voegt een artikel toe dat afwijkt van het oorspronkelijke artikel. Vennootschappen kunnen immers verschillende vestigingen hebben. Indien een syndicus-rechtspersoon meerdere vestigingen heeft, zou men zich de vraag kunnen stellen in welke vestiging nu specifiek de woonplaats moet worden gekozen en welk adres moet worden gebruikt als "postadres". Daarom zou het beter zijn om naast de woonplaats van de syndicus, woonplaats te kunnen kiezen bij de zetel van de syndicus. Indien de vereniging van mede-eigenaars een syndicus kiest die is gevestigd in het buitenland, dan zou de betekening op zijn woonplaats wel eens een dure aangelegenheid kunnen worden. Daarom strekt dit amendement er toe dat de keuze van de woonplaats enkel geldig is voor zover die effectief is gelegen in België. Daarnaast wordt de mogelijkheid om woonplaatskeuze te doen bij de syndicus beperkt tot betekeningen en kennisgevingen, zoals in artikel 39 van het Gerechtelijk Wetboek. Niet alle correspondentie voor de vereniging van mede-eigenaars moet immers passeren langs de syndicus.

Dit amendement lost al minstens het probleem op van de betekeningen en kennisgevingen. Momenteel stelt zich inderdaad een probleem van veroordelingen bij verstek omdat essentiële briefwisseling niet, of niet op tijd wordt ontvangen. Dit amendement is alvast een oplossing voor de rechtsonzekerheid en het recht van de verdediging die door de huidige situatie in het gedrang komt.

Sarah SMEYERS (N-VA)

Nr. 6 VAN MEVROUW VAN CAUTER

Art. 1/1 (*nieuw*)

Een artikel 1/1 invoegen, luidend als volgt:

"Art. 1/1. Artikel 577-5, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, wordt aangevuld met het volgende lid:

"Zij kan woonplaats kiezen in de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus."

VERANTWOORDING

De Senaat schrapte met een amendement de bepaling dat de vereniging van mede-eigenaars woonplaats kiest in de woonplaats of het kantoor van de syndicus. Na een bespreking met zinnige argumenten van zowel voor als tegenstanders werd het aangenomen met 9 stemmen tegen 4 en 1 onthouding.

Les critiques émises à l'égard de cette disposition peuvent être résumées comme suit: le lien qui est fait entre le domicile de l'association des copropriétaires et le domicile du syndic peut paraître, à première vue, une solution pratique pour garantir la bonne réception de certains envois postaux pour les bâtiments où celle-ci n'est pas correctement organisée. La question est de savoir s'il ne vaudrait pas mieux résoudre ce problème pratique en lui apportant une solution sur mesure adaptée à chaque situation de copropriété plutôt qu'en prévoyant une règle générale susceptible d'avoir d'importantes conséquences juridiques tant pour les copropriétaires que pour les contractants de l'association des copropriétaires. Les auteurs des amendements présentés en la matière invoquent un certain nombre de problèmes qui peuvent se poser lorsque l'association des copropriétaires élit domicile chez le syndic (voir DOC Sénat 5-1155/2). Il faut toutefois admettre que l'absence d'élection de domicile peut également entraîner certains problèmes.

L'insertion d'une disposition prévoyant qu'"elle peut élire domicile au domicile ou au siège social du syndic", ainsi que le prévoit le présent amendement, permet à l'association des copropriétaires, si elle le souhaite, d'élire malgré tout domicile au domicile ou au siège social du syndic (par le biais d'un article des statuts ou du règlement de la copropriété ou par le biais d'une décision de l'assemblée générale, par exemple), sans toutefois qu'il s'agisse d'un automatisme. Une telle élection de domicile peut présenter un intérêt, par exemple, pour les copropriétés qui ne disposent pas d'un concierge susceptible de réceptionner et de conserver les documents et de les remettre ensuite au syndic, ou encore pour les immeubles à appartements situés à la côte belge, dont les appartements sont donnés en location par leurs propriétaires et pour lesquels il n'existe donc aucune garantie que les documents parviendront à l'association des copropriétaires, ou enfin pour les nombreux immeubles à appartements dont le hall d'entrée est pourvu d'autant de boîtes aux lettres qu'il y a d'appartements: dans quelle boîte les documents destinés à l'association des copropriétaires doivent-ils être déposés dans ce cas?

De bezwaren tegen deze bepaling kunnen we samenvatten als volgt: de koppeling van de woonplaats van de vereniging van mede-eigenaars aan deze van de syndicus kan op het eerste zicht een praktische oplossing lijken voor een goede ontvangst van bepaalde poststukken voor gebouwen waar dit vandaag niet goed is georganiseerd. Wij vragen ons af of voor dit praktisch probleem een oplossing op maat van elke mede-eigendom niet te verkiezen is boven een algemene regel die zowel voor mede-eigenaars als voor de contractanten van de vereniging van mede-eigenaars belangrijke rechtsgevolgen met zich meebrengt. De indieners van de amendementen halen een aantal problemen aan die zich kunnen voordoen wanneer de VME woonplaats kiest bij de syndicus (zie stuk Senaat 5-1155/2). Het valt echter niet te ontkennen dat zich ook problemen kunnen voordoen wanneer dit niet gebeurt.

Door de bepaling "Zij kan woonplaats kiezen in de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus." op te nemen, zoals dit amendement voorstelt, is het geen automatisme, en kan de VME (bijvoorbeeld door een bepaling in de statuten of het reglement van mede-eigendom of via een beslissing van de algemene vergadering) indien zij dat wenst toch woonplaats kiezen in de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus. Dit kan van belang zijn voor bijvoorbeeld mede-eigendommen waar geen conciërge is die de stukken kan verzamelen en aan de syndicus kan afleveren of voor de vele appartementsgebouwen aan de kust waar de eigenaars hun eigendom verhuren, en waar er dus geen garantie is dat de stukken bij de vereniging van mede-eigenaars terecht zullen komen of nog voor de vele appartementsgebouwen waar de brievenbussen in de hal in de muur zijn ingewerkt met net evenveel brievenbussen als er appartementen zijn: in welke bus moeten de stukken voor vereniging van mede-eigenaars dan worden gedeponneerd?

Carina VAN CAUTER (Open Vld)