

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

16 février 2012

PROJET DE LOI

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

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE
PAR
MM. **Christian BROTCORNE**
ET **Bert SCHOOFS**

SOMMAIRE

Page

I. Procédure	3
II. Exposé de Mme Annemie Turtelboom, ministre de la Justice	3
III. Discussion des articles et votes	5

Documents précédents:

Doc 53 **1538/ (2010/2011)**:
006: Projet amendé par le Sénat.
007 à 009: Amendements.

Voir aussi:

011: Texte adopté par la commission.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

16 februari 2012

WETSONTWERP

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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
DE HEREN **Christian BROTCORNE**
EN **Bert SCHOOFS**

INHOUD

Blz.

I. Procedure	3
II. Toelichting door mevrouw Annemie Turtelboom, minister van Justitie	3
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen	5

Voorgaande documenten:

Doc 53 **1538/ (2010/2011)**:
006: Ontwerp geamendeerd door de Senaat.
007 tot 009: Amendementen.

Zie ook:

011: Tekst aangenomen door de commissie.

3753

**Composition de la commission à la date de dépôt du rapport/
Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag**
Président/Voorzitter: Sarah Smeyers

A. — Titulaires / Vaste leden:

N-VA	Sophie De Wit, Koenraad Degroote, Sarah Smeyers, Kristien Van Vaerenbergh
PS	Valérie Déom, Rachid Madrane, André Perpète, Özlem Özen
MR	Philippe Goffin, Marie-Christine Marghem
CD&V	Sonja Becq, Raf Terwingen
sp.a	Renaat Landuyt
Ecolo-Groen	Stefaan Van Hecke
Open Vld	Carina Van Cauter
VB	Bert Schoofs
cdH	Christian Brotcorne

B. — Suppléants / Plaatsvervangers:

Siegfried Bracke, Daphné Dumery, Theo Francken, Miranda Van Eetvelde, Ben Weyts
Anthony Dufrane, Thierry Giet, Karine Lalieux, Yvan Mayeur, N
Corinne De Permentier, Denis Ducarme, Charles Michel
Stefaan De Clerck, Gerald Kindermans, Liesbeth Van der Auwera
Maya Detiège, Peter Vanvelthoven
Juliette Boulet, N
Patrick Dewael, Sabien Lahaye-Battheu
Gerolf Annemans, Peter Logghe
Myriam Delacroix-Rolin, Joseph George

C. — Membre sans voix délibérative / Niet-stemgerechtigd lid:

MLD	Laurent Louis
-----	---------------

N-VA	:	<i>Nieuw-Vlaamse Alliantie</i>	
PS	:	<i>Parti Socialiste</i>	
MR	:	<i>Mouvement Réformateur</i>	
CD&V	:	<i>Christen-Democratisch en Vlaams</i>	
sp.a	:	<i>socialistische partij anders</i>	
Ecolo-Groen	:	<i>Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen</i>	
Open Vld	:	<i>Open Vlaamse liberalen en democraten</i>	
VB	:	<i>Vlaams Belang</i>	
cdH	:	<i>centre démocrate Humaniste</i>	
FDF	:	<i>Fédéralistes Démocrates Francophones</i>	
LDD	:	<i>Lijst Dedecker</i>	
MLD	:	<i>Mouvement pour la Liberté et la Démocratie</i>	

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>	<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>
DOC 53 0000/000: <i>Document parlementaire de la 53^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>	DOC 53 0000/000: <i>Parlementair document van de 53^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>
QRVA: <i>Questions et Réponses écrites</i>	QRVA: <i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>
CRIV: <i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</i>	CRIV: <i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</i>
CRABV: <i>Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</i>	CRABV: <i>Beknopt Verslag (blauwe kaft)</i>
CRIV: <i>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)</i>	CRIV: <i>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)</i>
PLEN: <i>Séance plénière</i>	PLEN: <i>Plenum</i>
COM: <i>Réunion de commission</i>	COM: <i>Commissievergadering</i>
MOT: <i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>	MOT: <i>Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>

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

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné ce projet de loi amendé par le Sénat au cours de ses réunions des 17 et 24 janvier et du 7 février 2012.

I. — PROCÉDURE

Le projet de loi à l'examen amendé par le Sénat relève, aux termes de son article 1^{er} proposé, de la procédure législative visée à l'article 78 de la Constitution.

La commission constate que l'amendement n° 9 (DOC 53 1538/008) tend à modifier l'article 46, § 2, alinéa 2, du Code judiciaire. Dès lors que cet article concerne l'organisation des cours et tribunaux, cet amendement règle une matière visée à l'article 77 de la Constitution.

La commission estime toutefois que cet amendement forme un tout avec les amendements n^{os} 7, 10 et 11 (DOC 53 1538/008 et 009).

Dans un souci de lisibilité et de cohérence de l'ensemble du texte, les membres estiment dès lors qu'il ne s'indique pas de reprendre cet amendement dans un texte distinct.

La modification apportée au Code judiciaire par l'amendement n° 9 doit en outre être considérée comme une modification collatérale sans implications structurelles.

La commission en a informé la commission parlementaire de concertation.

*

La commission a reçu les avis écrits du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires, du Centre national d'information pour copropriétaires, de la *Confederatie van Immobiliënberoepen van Vlaanderen* et de l'Institut professionnel des agents immobiliers. Ces avis ont été mis à la disposition des membres.

II. — EXPOSÉ DE MME ANNEMIE TURTELBOOM, MINISTRE DE LA JUSTICE

La loi du 2 juin 2010 a modernisé les règles de la copropriété et a accru la transparence de sa gestion. Cette loi a certes permis de résoudre de nombreux problèmes existants, mais elle n'a pas empêché l'apparition d'un certain nombre de nouveaux problèmes techniques.

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit door de Senaat geamendeerd wetsontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 17 en 24 januari en 7 februari 2012.

I. — PROCEDURE

Volgens het ontworpen artikel 1 valt dit door de Senaat geamendeerd wetsontwerp onder de wetgevende procedure als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

De commissie stelt vast dat amendement nr. 9 (DOC 53 1538/008) strekt tot de wijziging van artikel 46, § 2, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek. Daar dit artikel de organisatie van hoven en rechtbanken betreft, regelt dit amendement een aangelegenheid als bedoeld in artikel 77 van de Grondwet.

De commissie is evenwel van oordeel dat dit amendement een geheel vormt met de amendementen 7, 10 en 11 (DOC 53 1538/008 en 009).

De leden achten het omwille van de leesbaarheid en coherentie van het geheel van de tekst dan ook niet aangewezen om dit amendement in een afzonderlijke tekst op te nemen.

De bij amendement nr. 9 aangebrachte wijziging van het Gerechtelijk Wetboek dient daarenboven als een zijdelingse wijziging zonder structurele implicaties te worden beschouwd.

De commissie heeft de parlementaire overlegcommissie hiervan in kennis gesteld.

*

De commissie heeft de schriftelijke adviezen gekregen van het Algemeen Eigenaars en Mede-eigenaars Syndicaat, het Nationaal Informatiecentrum voor mede-eigenaars, de Confederatie van Immobiliënberoepen van Vlaanderen en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars. Deze adviezen werden ter beschikking van de leden gesteld.

II. — TOELICHTING DOOR MEVROUW ANNEMIE TURTELBOOM, MINISTER VAN JUSTITIE

De wet van 2 juni 2010 heeft de regels van de mede-eigendom gemoderniseerd en het beheer ervan transparanter gemaakt. Deze wet heeft tal van oplossingen geboden voor bestaande problemen, maar desondanks duiken een aantal nieuwe technische problemen op.

La Chambre des représentants a adopté une proposition de loi en vue de régler les problèmes auxquels la nouvelle loi du 2 juin 2010 n'a pas encore permis d'apporter une solution, ou ceux qu'elle a créés. Cette proposition de loi visait plutôt à remédier à de petits problèmes pratiques et a apporté quelques adaptations techniques.

L'article 2 du texte adopté par l'assemblée plénière de la Chambre (DOC 53 1538/005) stipulait que l'association des copropriétaires élit domicile au domicile ou au bureau du syndic, qui est le représentant légal de l'association des copropriétaires, afin de faire parvenir au syndic tous les courriers relatifs à la réalisation de sa mission. L'objectif de cette disposition était d'empêcher que les courriers émanant des banques et des compagnies d'assurances soient envoyés au siège de l'association des copropriétaires ou qu'un pli recommandé à l'attention du syndic ne puisse pas être réceptionné.

Cette modification législative prévue a fait l'objet d'un débat au Sénat, d'aucuns se demandant si cet article apporterait bien une solution aux problèmes susmentionnés. Il a en outre été souligné que cette disposition était susceptible de créer des problèmes pratiques. Le déplacement proposé du domicile peut ainsi avoir des effets néfastes en ce qui concerne la compétence territoriale des tribunaux dans des litiges impliquant l'association des copropriétaires. Il y avait également un certain flou quant au fait de savoir si le domicile est entendu au sens de l'article 111 du Code civil ou au sens de l'article 39 du Code judiciaire. Cette distinction est en effet importante au regard des règles de compétence territoriale. Enfin, il a été souligné que, sur la base du Code judiciaire, il était déjà possible de s'adresser directement au syndic pour la signification des actes. Il est dès lors ressorti de la discussion qu'il s'indiquait de conserver une certaine souplesse et de laisser l'association des copropriétaires en décider en toute autonomie.

Pour les raisons précitées, le Sénat a décidé de supprimer l'article 2.

Les autres articles, qui remédient à un certain nombre de petits problèmes pratiques ou qui apportent des modifications purement techniques à la loi, n'ont pas été modifiés.

La ministre estime que la modification apportée par le Sénat instaure un bon équilibre et renforce la sécurité juridique et la praticabilité de la législation en matière de copropriété.

Teneinde de gebreken die nog niet opgelost zijn door de nieuwe wet van 2 juni 2010, of erdoor zijn gecreëerd, weg te werken, werd een wetsvoorstel aangenomen in de Kamer van volksvertegenwoordigers. Dit wetsvoorstel beoogde veeleer een oplossing te zoeken voor kleine praktische problemen en bracht enkele technische aanpassingen aan.

Artikel 2 van de door de plenaire vergadering van de Kamer aangenomen tekst (DOC 53 1538/005) bepaalde dat de vereniging van mede-eigenaars woonplaats kiest in de woonplaats of op het kantoor van de syndicus, die de wettelijke vertegenwoordiger is van de vereniging van mede-eigenaars, teneinde alle briefwisseling omtrent de uitvoering van zijn opdracht bij de syndicus te laten toekomen. De bedoeling van deze bepaling was om te verhinderen dat brieven verstuurd door banken en verzekeringsmaatschappijen worden verstuurd naar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of dat een aangetekend schrijven ter attentie van de syndicus niet in ontvangst kan worden genomen.

Deze vooropgestelde wetswijziging heeft tot een discussie in de Senaat geleid, waarbij in vraag werd gesteld of dit artikel wel een oplossing biedt voor bovenvermelde problemen. Bovendien werd erop gewezen dat deze bepaling mogelijks bijkomende praktische problemen kan creëren. Zo kan de voorgestelde verplaatsing van de woonplaats leiden tot ongewenste gevolgen met betrekking tot de territoriale bevoegdheid van rechtbanken in geschillen waarbij de vereniging van mede-eigenaars is betrokken. Tevens rees er onduidelijkheid of de woonplaats bedoeld wordt in de zin van artikel 111 van het Burgerlijk Wetboek of in de zin van artikel 39 van het Gerechtelijk Wetboek. Dit onderscheid is immers van belang op het gebied van de regels van territoriale bevoegdheid. Tot slot werd er op gewezen dat het op basis van het Gerechtelijk Wetboek reeds mogelijk is zich rechtstreeks tot de syndicus te wenden voor de betekening van akten. Uit de discussie bleek bijgevolg het aangewezen enige soepelheid te bewaren en de vereniging van mede-eigenaars hierover autonoom te laten beslissen.

Om bovenstaande redenen heeft de Senaat beslist artikel 2 weg te laten.

De overige artikelen die tegemoetkomen aan een aantal kleine praktische problemen of die louter technische aanpassingen aanbrengen aan de wet werden niet gewijzigd.

De minister is van oordeel dat de door de Senaat aangebrachte wijziging een goed evenwicht creëert en de rechtszekerheid en de haalbaarheid van de wetgeving inzake mede-eigendom versterkt.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

Article 1^{er}

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté à l'unanimité.

Art. 1^{er}/1

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) constate que le Sénat a supprimé la disposition prévoyant que l'association des copropriétaires élit domicile au domicile ou au bureau du syndic (l'ancien article 2, DOC 53 1538/005).

L'intervenante résume comme suit les critiques émises à l'égard de cette disposition:

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 que de prévoir 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 au Sénat 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).

La membre souligne toutefois qu'il faut bien admettre que l'absence d'élection de domicile peut également entraîner certains problèmes. C'est la raison pour laquelle *Mme Carina Van Cauter (Open Vld)* présente l'*amendement n° 6* (DOC 53 1538/007) qui vise à compléter l'article 577-5, § 1^{er}, du Code civil par l'alinéa suivant: "*Elle peut élire domicile au domicile ou au siège social du syndic.*" L'auteure précise que l'insertion de cette disposition n'entraîne pas d'automatisme et que l'association des copropriétaires peut par conséquent, si elle le souhaite, 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). Une telle élection de domicile peut présenter un intérêt, par exemple, pour les copropriétés qui ne disposent pas d'un concierge susceptible de rassembler les documents et de les remettre ensuite au syndic, ou encore pour les nombreux immeubles à appartements

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

Artikel 1

Over dit artikel worden geen opmerkingen. Het artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 1/1

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) stelt vast dat de Senaat de bepaling dat de vereniging van mede-eigenaars woonplaats kiest in de woonplaats of het kantoor van de syndic (het vroegere artikel 2, DOC 53 1538/005) heeft weggelaten.

De bezwaren tegen deze bepaling vat de spreekster als volgt samen:

De koppeling van de woonplaats van de vereniging van mede-eigenaars aan deze van de syndic kan op het eerste zicht een praktische oplossing lijken voor een goede ontvangst van bepaalde poststukken voor gebouwen waar dit vandaag niet goed georganiseerd is. De vraag is of voor dit praktisch probleem een oplossing op maat van elke mede-eigendom niet te verkiezen valt boven een algemene regel die zowel voor de mede-eigenaars als voor de contractanten van de vereniging van mede-eigenaars belangrijke rechtsgevolgen met zich meebrengt. De indieners van de in de Senaat ingediende amendementen halen een aantal problemen aan die zich kunnen voordoen wanneer de vereniging van mede-eigenaars woonplaats kiest bij de syndic (zie stuk Senaat 5-1155/2).

Het lid stipt evenwel aan dat het echter niet te ontkennen valt dat er zich ook problemen kunnen voordoen wanneer dit niet gebeurt. *Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld)* dient daarom *amendement nr. 6* (DOC 53 1538/007) in tot aanvulling van artikel 577-5, § 1, van het Burgerlijk Wetboek met het volgende lid: "*Zij kan woonplaats kiezen in de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndic.*" De indienstverduidelijkt dat door deze bepaling in te schrijven, er geen automatisme is, en derhalve de vereniging van mede-eigenaars (bijvoorbeeld door een bepaling in de statuten of in het reglement van mede-eigendom of via een beslissing van de algemene vergadering) indien zij dat wenst toch woonplaats kan kiezen in de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de syndic. Dit kan van belang zijn voor bijvoorbeeld mede-eigendommen waar geen concierge is die de stukken kan verzamelen en aan de syndic kan afleveren; of voor de vele appartementsgebouwen aan de kust waar de eigenaars

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?

La membre demande à la ministre de vérifier si, conformément à la législation actuelle, il peut être élu domicile au siège social du syndic pour la réception de courriers et d'actes de toutes sortes. La membre souligne qu'il est important que les actes arrivent à temps chez leur destinataire.

M. Christian Brotcorne (cdH) admet qu'en ce qui concerne la notification de documents, des problèmes de communication se posent fréquemment, non seulement du syndic vers les copropriétaires, mais également des copropriétaires vers le syndic. Il estime que l'amendement n° 6 déroge à la règle générale inscrite dans la loi (l'immeuble est le siège social de la copropriété) et engendrera de nombreux problèmes. Ne serait-il pas plus simple de prévoir que chaque document relatif à la copropriété doit être adressé au siège de l'association des copropriétaires et qu'une copie doit en être adressée au syndic?

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) souligne que dans la partie francophone du pays, un certain nombre de procédures judiciaires ont été engagées par des copropriétaires n'ayant pas eu connaissance de certains actes qui avaient été signifiés au syndic. Il considère que la proposition de l'intervenant précédent pourrait éviter de tels problèmes à l'avenir.

M. Philippe Goffin (MR) se rallie également à la proposition de M. Brotcorne.

Mme Sonja Becq (CD&V) souscrit à la philosophie de la proposition de M. Brotcorne. La membre souligne l'importance de la communication vers l'association des copropriétaires. L'installation d'une boîte aux lettres à l'adresse de la copropriété lui paraît indiquée.

Il faut aussi veiller à ne pas violer les règles en matière de compétence territoriale des tribunaux.

M. Renaat Landuyt (sp.a) signale que la proposition de M. Brotcorne pourrait engendrer des problèmes en cas de mises en demeure. S'il n'est pas possible

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 de vereniging van mede-eigenaars dan worden gedeponeerd?

Het lid vraagt de minister om na te gaan of, overeenkomstig de huidige wetgeving, voor de ontvangst van briefwisseling en akten van allerlei aard woonplaats kan worden gekozen op de maatschappelijke zetel van de syndicus? Het lid wijst op het belang dat akten degenen aan wie zij zijn geadresseerd tijdig bereiken.

De heer Christian Brotcorne (cdH) beaamt dat er zich op het gebied van de kennisgeving van documenten vaak communicatieproblemen voordoen, niet alleen van de syndicus naar de mede-eigenaars toe, maar ook van de mede-eigenaars naar de syndicus toe. Hij meent dat amendement nr. 6 afwijkt van de in de wet ingeschreven algemene regel (het gebouw is de maatschappelijke zetel van het mede-eigendom) en aanleiding zal geven tot tal van problemen. Zou het niet eenvoudiger zijn te bepalen dat elk document dat betrekking heeft op de mede-eigendom geadresseerd moet worden aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars met kopie aan de syndicus?

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) stipt aan dat er in het Franstalig landsgedeelte een aantal gerechtelijke procedures werden ingesteld door mede-eigenaars die niet op de hoogte waren van bepaalde akten die bij de syndicus betekend werden. Hij meent dat met het voorstel van de vorige spreker dergelijke problemen in de toekomst vermeden kunnen worden.

De heer Philippe Goffin (MR) kan zich eveneens scharen achter het voorstel van de heer Brotcorne.

Mevrouw Sonja Becq (CD&V) kan zich vinden in de filosofie van het voorstel van de heer Brotcorne. Het lid benadrukt het belang van communicatie naar de vereniging van mede-eigenaars toe. Het voorzien van een brievenbus op het adres van de mede-eigendom lijkt haar aangewezen te zijn.

Er moet ook over gewaakt worden dat de regels inzake de territoriale bevoegdheid van de rechtbanken niet geschonden worden.

De heer Renaat Landuyt (sp.a) wijst erop dat het voorstel van de heer Brotcorne problemen kan doen rijzen bij ingebrekestellingen. Als niet bewezen kan worden

de prouver qu'une copie de la mise en demeure a été envoyée au syndic, la mise en demeure ne serait-elle alors pas valable? La possibilité pour l'association des copropriétaires d'élire domicile chez le syndic doit, selon lui, rester ouverte. La question est de savoir si cela doit être explicitement inscrit dans une disposition légale, ou si cela constitue déjà la règle générale.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) souligne que si le syndic n'informe pas correctement l'association des copropriétaires et prend des initiatives sans y avoir été autorisé par cette association, les règles de la responsabilité s'appliquent.

Disposer que tous les actes doivent être signifiés aussi bien à l'association des copropriétaires qu'au syndic complique les choses et entraîne en outre une forte augmentation des frais. Or, tel n'a jamais été l'objectif de la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

Si un conflit oppose le syndic à l'association des copropriétaires, cette dernière peut renoncer à élire domicile à l'adresse dudit syndic et choisir une nouvelle adresse, par exemple celle de l'un de ses copropriétaires. La membre maintient son amendement, à moins qu'il ne puisse être démontré que ledit amendement est superflu dans le cadre de la réglementation actuelle.

Mme Sonja Becq (CD&V) demande plus de précisions au sujet de la réglementation concernant l'élection de domicile. Elle plaide pour la sécurité juridique.

Mme Valérie Déom (PS) déplore que l'amendement à l'examen entraîne une élection de domicile définitive, à l'adresse du syndic ou à une autre adresse, pour chaque procédure. La membre estime qu'il serait préférable que l'élection de domicile ait chaque fois lieu en fonction de l'affaire en cause. Elle plaide dès lors en faveur de l'adoption du texte amendé par le Sénat.

Mme Sarah Smeyers (N-VA) présente l'amendement n° 5 tendant à compléter l'article 577-5, § 1^{er}, du Code civil 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.” (DOC 53 1538/007)

Cet amendement vise à remettre le projet de loi en concordance avec le texte qui a été adopté par la Chambre. En adoptant l'amendement n° 1 de M. Torfs (DOC Sénat 5-1155/2), le Sénat a supprimé l'article qui

dat een kopie van de ingebrekestelling werd verzonden aan de syndicus, is de ingebrekestelling dan ongeldig? De mogelijkheid dat de vereniging van mede-eigenaars woonplaats kan kiezen bij de syndicus dient volgens hem opengelaten te worden. Vraag is of dit uitdrukkelijk in een wettelijke bepaling omschreven dient te worden of dat dit al de algemene regel is?

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) benadrukt dat in het geval een syndicus de vereniging van mede-eigenaars op een niet-correcte wijze inlicht en initiatieven neemt zonder hiertoe door de vereniging gemachtigd te zijn, de regels van de verantwoordelijkheid spelen.

Het bepalen dat alle akten moeten worden betekend zowel aan de vereniging van mede-eigenaars, als aan de syndicus maakt de zaken niet alleen gecompliceerder maar jaagt daarenboven de kosten in de hoogte, wat geenszins de bedoeling is geweest van de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken.

Als er een conflict ontstaat tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars kan deze laatste afzien van de woonplaatskeuze op het adres van de betreffende syndicus en een nieuw adres kiezen, bijvoorbeeld dat van een van de mede-eigenaars. Het lid handhaaft haar amendement tenzij aangetoond kan worden dat binnen de huidige regelgeving het amendement overbodig is.

Mevrouw Sonja Becq (CD&V) wenst meer duidelijkheid te bekomen over de regeling inzake de keuze van woonplaats. Zij pleit voor rechtszekerheid.

Mevrouw Valérie Déom (PS) stoort er zich aan dat het amendement resulteert in een definitieve woonplaatskeuze, al dan niet bij de syndicus, voor elke procedure. Het lid acht het eerder aangewezen dat telkens, afhankelijk van de voorliggende zaak, woonplaatskeuze wordt gemaakt. Zij pleit er dan ook voor om de door de Senaat geamendeerde tekst aan te nemen.

Mevrouw Sarah Smeyers (N-VA) dient amendement nr. 5 in dat ertoe strekt artikel 577-5, § 1, van het Burgerlijk Wetboek aan te vullen 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.” (DOC 53 1538/007)

Dit amendement strekt ertoe het wetsontwerp in grote lijnen terug aan te passen aan de door de Kamer aangenomen tekst. De Senaat schrapte met amendement nr. 1 van de heer Torfs (stuk Senaat 5-1155/2) het

prévoyait que l'association des copropriétaires devait 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 celui-ci passe lui-même à la copropriété. Le syndic reçoit dès lors de nombreux envois postaux systématiquement en retard, 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, ce n'est pas le tribunal du lieu de résidence de l'avocat qui devient compétent pour autant. 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 même logique doit être suivie en cas d'élection de domicile de l'association des copropriétaires chez le syndic.

L'amendement de M. Torfs soulignait également qu'il était préférable d'aborder 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

artikel dat bepaalde dat er woonplaats diende te 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 de syndicus de brievenbus ledigt. Als er geen brievenbus is, dan blijft de post meestal liggen in de hal tot wanneer een mede-eigenaar de post uiteindelijk bezorgt 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

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. Personne, dans la copropriété, ne peut réceptionner un tel courrier.

De même, l'objection selon laquelle l'adresse du syndic n'est pas facile à trouver est en principe levée par l'inscription du syndic à la banque-carrefour des entreprises.

Cet 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 convient d'utiliser comme "adresse postale". C'est pourquoi il serait préférable de pouvoir élire domicile au siège du syndic, en plus de pouvoir le faire au domicile même 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 nécessairement passer par le syndic.

Cet 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.

Mme Sarah Smeyers conclut en disant que son amendement apporte déjà une solution aux problèmes de l'insécurité juridique et du droit de la défense, qui est mis en péril par la situation actuelle.

Mme Annemie Turtelboom, ministre de la Justice, répond que dans le cadre de l'article 39 du Code judiciaire, il n'est pas permis à l'association des copropriétaires d'élire généralement domicile chez le syndic. L'article 39 n'est d'application que lorsqu'une procédure est pendante ou est introduite. L'association peut toutefois élire domicile dans ses statuts, qui sont publiés. La question est toutefois de savoir si des tiers en seront toujours informés en pratique. Aucun problème ne se pose cependant en ce qui concerne les citations, mais

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.

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

Mevrouw Sarah Smeyers besluit dat haar amendement alvast een oplossing biedt voor de rechtsonzekerheid en het recht van de verdediging dat door de huidige situatie in het gedrang komt.

Mevrouw Annemie Turtelboom, minister van Justitie, antwoordt dat in het kader van artikel 39 van het Gerechtelijk Wetboek het voor de vereniging van mede-eigenaars niet mogelijk is om op algemene wijze woonplaatskeuze te doen bij de syndicus. Artikel 39 is enkel van toepassing als er een procedure hangende is of ingeleid wordt. De vereniging kan wel woonplaats kiezen in haar statuten, die gepubliceerd worden. De vraag is evenwel of derden hiervan in de praktijk steeds op de hoogte zullen zijn. Er stelt zich evenwel geen

bien pour les plis judiciaires et les lettres recommandées. Une adaptation de l'article 46 du Code judiciaire pourrait, selon la ministre, remédier à ce problème.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) retire dès lors son amendement n° 6. Elle présente ensuite plusieurs amendements (n°s 7, 8 et 9) susceptibles de pallier ce problème (DOC 53 1538/008). Ces amendements suivent la logique du Code civil et du Code judiciaire. D'une part, ils répondent à la problématique liée au fait que le syndic qui représente l'association reçoit les documents dans tous les cas et, d'autre part, ils font en sorte que l'association des copropriétaires soit au courant de tous les documents adressés à la copropriété.

Mme Zoë Genot (Ecolo-Groen) rappelle aux membres que les intérêts des copropriétaires occupent une place centrale dans la loi du 2 juin 2010. Elle plaide pour que l'on applique le même raisonnement aujourd'hui. Elle estime, en outre, que les amendements présentés peuvent poser problème en matière d'emploi des langues. Qu'advient-il, en effet, si on élit domicile chez un syndic habitant dans la partie néerlandophone du pays, tandis que le bâtiment se trouve dans la partie wallonne? L'intervenante considère que la modification apportée par le Sénat tient le plus compte des intérêts des copropriétaires.

Selon *M. Christian Brotcorne (cdH)*, aucun problème ne se pose en matière d'emploi des langues. En effet, la situation du bâtiment détermine la compétence territoriale, et partant, la langue de la procédure. Il part également du principe que les copropriétaires savent ce qu'ils font lorsqu'ils désignent un syndic parlant une autre langue.

*

L'amendement n° 5, qui tend à insérer un nouvel article, est rejeté par 10 voix contre 4.

L'amendement n° 6 est retiré par l'auteure.

Art. 2

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 2 est adopté sans modification à l'unanimité.

probleem wat de dagvaardingen betreft, wel voor de gerechtsbrieven en de aangetekende brieven. Een aanpassing van artikel van 46 van het Gerechtelijk Wetboek kan hier volgens de minister soelaas brengen.

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) trekt hierop haar amendement nr. 6 in. Zij dient vervolgens de amendementen nrs. 7, 8 en 9 in die een antwoord kunnen bieden (DOC 53 1538/008). Deze amendementen volgen de logica van het Burgerlijk en het Gerechtelijk Wetboek. Deze amendementen komen enerzijds tegemoet aan de problematiek dat de syndicus die de vereniging vertegenwoordigt in alle gevallen de stukken ontvangt, en zorgen er anderzijds voor dat de vereniging van mede-eigenaars op de hoogte is van de stukken gericht aan de mede-eigendom.

Mevrouw Zoë Genot (Ecolo-Groen) herinnert de leden eraan dat de wet van 2 juni 2010 de belangen van de mede-eigenaars centraal stelt. Zij pleit ervoor om ook nu deze redenering te handhaven. Voorts meent zij dat de ingediende amendementen kunnen leiden tot problemen inzake het taalgebruik. Wat immers als woonplaats wordt gekozen bij een syndicus die in het Nederlandstalig landsgedeelte woont, terwijl het gebouw zich bevindt in het Waals landsgedeelte? De spreekster is van oordeel dat de door de Senaat aangebrachte wijziging het meest rekening houdt met de belangen van de mede-eigenaars.

Volgens de heer Christian Brotcorne (cdH) stelt er zich geen probleem inzake het taalgebruik. Immers, de ligging van het gebouw bepaalt de territoriale bevoegdheid en derhalve ook de gerechtstaal. Hij gaat er voorts van uit dat de mede-eigenaars weten wat ze doen als ze een anderstalige syndicus aanstellen.

*

Amendement nr. 5 tot invoeging van een nieuw artikel wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Amendement nr. 6 wordt door de indienster ingetrokken.

Art. 2

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 2 wordt ongewijzigd en eenparig aangenomen.

Art. 3

Cet article modifie l'article 577-8 du Code civil.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) présente l'amendement n° 8 (DOC 53 1538/008) tendant à insérer un point 1° qui complète l'article 577-8, § 4, 6°, du Code civil par ce qui suit:

“les articles 34 et 36 du Code judiciaire sont d'application à cet effet. La correspondance ordinaire ou recommandée est adressée au syndic. Tous les documents adressés à l'association des copropriétaires doivent également être envoyés en copie au siège de cette association;”

L'auteur explique que l'article 577-8, § 4, 6°, prévoit que le syndic doit représenter l'association des copropriétaires (ACP), tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Afin d'exercer correctement cette tâche, il importe que le syndic soit au courant de la correspondance de l'ACP, et certainement des citations et plis judiciaires éventuels. C'est pourquoi son amendement propose d'appliquer les règles du Code judiciaire en matière de signification et de notification à une personne morale dans les cas de copropriété. En outre, il est proposé d'adresser la correspondance ordinaire et recommandée au syndic afin qu'il puisse jouer son rôle de représentant de l'ACP. Afin d'augmenter la sécurité juridique, il est en outre prévu que tous les documents adressés à l'ACP doivent être fournis en copie (ordinaire) au siège de cette ACP.

M. Christian Brotcorne (cdH) attire l'attention des membres sur le fait qu'il importe que toutes les personnes concernées obtiennent la correspondance. L'intervenant estime que les amendements présentés par Mme Van Cauter vont dans ce sens.

M. Koenraad Degroote (N-VA) demande si une copie ordinaire peut avoir une force probante suffisante. Cette disposition est-elle assortie d'une sanction? L'auteur est-elle consciente des conséquences de son amendement, par exemple à l'égard des sociétés?

M. Renaat Landuyt (sp.a) estime qu'il convient de remplacer les mots “les articles 34 et 36 du Code judiciaire sont d'application à cet effet” par les mots “sans préjudice de l'application des articles 34 et 36 du Code judiciaire”.

Art. 3

Dit artikel wijzigt artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek.

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) dient amendement nr. 8 in tot invoeging van een nieuw punt 1° (DOC 53 1538/008). Het amendement vult het artikel 577-8, § 4, 6°, van het Burgerlijk Wetboek als volgt aan:

“daartoe zijn de artikelen 34 en 46 van het Gerechtelijk Wetboek van toepassing. Gewone of aangetekende correspondentie wordt geadresseerd aan de syndicus. Alle aan de vereniging van mede-eigenaars gerichte documenten moeten daarnaast in kopie aan de zetel van deze vereniging worden gestuurd;”

De indienster verduidelijkt dat artikel 577-8, § 4, 6°, bepaalt dat de syndicus de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van gemeenschappelijke zaken dient te vertegenwoordigen. Om deze taak naar behoren uit te oefenen, is het van belang dat de syndicus op de hoogte is van de correspondentie van de vereniging van mede-eigenaars, en zeker van eventuele dagvaardingen en gerechtsbrieven. Daarom stelt dit amendement voor om in de gevallen van mede-eigendom de regels van het Gerechtelijk Wetboek inzake betekening en kennisgeving aan een rechtspersoon toe te passen. Daarnaast is er het voorstel om de gewone en de aangetekende briefwisseling te adresseren aan de syndicus zodat hij zijn rol als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars kan spelen. Voor meer rechtszekerheid wordt daarbovenop bepaald dat alle documenten die zijn geadresseerd aan de vereniging van mede-eigenaars per (gewone) kopie aan het hoofdkantoor van die vereniging van mede-eigenaars moeten worden bezorgd.

De heer Christian Brotcorne (cdH) vestigt de aandacht van de leden op het belang dat de briefwisseling alle betrokkenen bereikt. De spreker meent dat de door mevrouw Van Cauter ingediende amendementen in die richting gaan.

De heer Koenraad Degroote (N-VA) wenst te vernemen of een gewone kopie afdoende bewijskracht kan bieden? Is aan deze bepaling een sanctie verbonden? Is de indienster zich bewust van de gevolgen van dit amendement, bijvoorbeeld ten aanzien van de vennootschappen?

De heer Renaat Landuyt (sp.a) is van oordeel dat de zinsnede “daartoe zijn de artikelen 34 en 46 van het Gerechtelijk Wetboek van toepassing” vervangen dient te worden door de woorden “onverminderd de toepassing van de artikelen 34 en 46 van het Gerechtelijk Wetboek”.

Le membre est d'avis qu'il faut éclaircir la question de la sanction dans le cas où aucune copie des documents n'est envoyée au siège de l'association des copropriétaires.

Tout comme Mme Zoé Genot, il rappelle à l'assemblée que la loi du 2 juin 2010 a été instaurée dans le but de protéger les intérêts du nombre sans cesse croissant de copropriétaires. L'équilibre atteint à l'époque se retrouve ainsi menacé, à l'avantage des syndicis. Il évoque dans ce contexte la nécessité de réglementer la profession de syndicus. Le membre estime qu'il conviendrait de revenir au principe de base, en vertu duquel le siège social est fixé par l'association des copropriétaires elle-même.

Mme Valérie Déom (PS) constate que ce débat déborde du cadre du projet de loi amendé par le Sénat. Ce débat est justifié, mais compte tenu de la portée de ce projet de loi, la membre estime que la commission doit soit voter le texte du projet de loi sous sa forme actuelle, soit ouvrir un débat plus large et procéder dès lors à une évaluation de la loi du 2 juin 2010. Dans ce dernier cas, il est difficile de se prononcer sur les amendements à l'examen.

Mme Sonja Becq (CD&V) estime qu'il faut veiller à l'équilibre entre, d'une part, les intérêts des copropriétaires, et, d'autre part, les tâches des syndicis. Les deux parties doivent passer des accords pratiques entre elles. L'intervenante ne comprend pas pourquoi il n'est pas possible d'installer une boîte aux lettres spécifique pour la correspondance destinée à l'association des copropriétaires.

En ce qui concerne l'amendement n° 8, la question est de savoir comment on pourra démontrer qu'une copie a été remise à l'association des copropriétaires. Cet amendement signifie-t-il que les significations ne pourront désormais être adressées qu'à la personne elle-même, et plus au domicile? Cela vaut-il également pour les notifications? Eu égard à ces questions, la membre estime qu'il conviendrait de demander des avis supplémentaires.

M. Philippe Goffin (MR) peut souscrire au texte du projet de loi tel qu'amendé par le Sénat. La redéfinition des missions et des responsabilités requiert toutefois un débat plus approfondi qui prendra davantage de temps. Le groupe MR est disposé à engager ce débat. Il est important de trouver le bon équilibre en la matière.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) fait observer qu'en adoptant sans modifications le projet de loi

Het lid is van oordeel dat duidelijkheid moet worden gegeven ten aanzien van de sanctie wanneer geen kopie van de documenten wordt gestuurd aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Net als mevrouw Zoë Genot, herinnert hij de vergadering eraan dat de wet van 2 juni 2010 werd ingevoerd om de belangen van de steeds grotere groep van mede-eigenaars te beschermen. Het toen bereikte evenwicht wordt hier op de helling gezet ten voordele van de syndici. In dit verband kaart hij de noodzaak aan van de reglementering van het beroep van syndicus.

Het lid acht het aangewezen om terug te keren naar het basisprincipe dat de maatschappelijke zetel wordt bepaald door de vereniging van mede-eigenaars zelf.

Mevrouw Valérie Déom (PS) stelt vast dat dit debat verder gaat dan de tekst van het door de Senaat geamendeerd wetsontwerp. Dit debat is terecht maar gelet op de draagwijdte van dit wetsontwerp is het lid van oordeel dat de commissie, ofwel de tekst van het wetsontwerp in zijn huidige vorm dient te stemmen, ofwel dient over te gaan tot een breder debat en derhalve tot een evaluatie van de wet van 2 juni 2010. In het laatste geval is het moeilijk om zich over de voorliggende amendementen uit te spreken.

Mevrouw Sonja Becq (CD&V) meent dat er gewaakt dient te worden over het evenwicht tussen de belangen van de mede-eigenaars enerzijds, en de taken van de syndici anderzijds. Beide dienen onderling praktische afspraken te maken. De spreekster begrijpt niet waarom in het gebouw geen specifieke brievenbus voor de briefwisseling gericht aan de vereniging van mede-eigenaars, geplaatst kan worden.

Met betrekking tot amendement nr. 8 is de vraag op welke manier aangetoond kan worden dat een kopie werd bezorgd aan de vereniging van mede-eigenaars? Impliceert het amendement dat de betekeningen nog enkel en alleen kunnen gebeuren aan de persoon zelf en niet meer aan de woonplaats? Geldt dit dan ook voor de kennisgevingen? Gelet op deze vragen acht het lid het aangewezen om nog bijkomend advies in te winnen.

De heer Philippe Goffin (MR) kan zich aansluiten bij de tekst van het wetsontwerp zoals geamendeerd door de Senaat. Het herdefiniëren van de taken en de verantwoordelijkheden vergt evenwel een diepgaander debat dat meer tijd in beslag zal nemen. De MR-fractie is bereid om dit debat aan te gaan. Het is belangrijk dat het juiste evenwicht wordt gevonden.

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) merkt op dat de onverkorte aanneming van het door de Senaat

amendé par le Sénat, la commission méconnaît un problème qui a été soulevé tant par l'association des copropriétaires que par les syndic, ce qui pourrait avoir des conséquences considérables. L'intervenante évoque l'exemple d'une compagnie d'assurances qui, après un sinistre, décide de résilier la police et envoie la correspondance relative à cette résiliation à l'adresse du siège social de l'association des copropriétaires. Si ce courrier ne parvient pas au syndic, la copropriété ne sera plus assurée. Il est essentiel de défendre au mieux les droits des copropriétaires. C'est dans ce but que la loi a désigné le syndic.

En ce qui concerne l'observation formulée par M. Renaat Landuyt, l'intervenante fait observer que le projet de loi ne modifie en rien le texte de l'article 38 du Code judiciaire. Même en l'absence d'envoi d'une copie, l'association des copropriétaires a toujours la possibilité d'intenter ultérieurement une action en justice.

L'intervenante souligne que le syndic est assuré. S'il ne s'acquitte pas convenablement de sa mission, sa responsabilité sera compromise.

Elle relève ensuite qu'en vertu de l'article 35, alinéa 2, du Code judiciaire, une copie de l'acte est remise au préposé du destinataire, ce qui signifie que si le syndic est présent dans le bâtiment, cette remise est considérée comme une signification faite au domicile.

L'objectif est d'étendre cette logique aux plis judiciaires. Une sécurité est également prévue en disposant qu'une copie de la correspondance ordinaire ou recommandée doit être envoyée à l'association des copropriétaires.

Mme Sarah Smeyers (N-VA), présidente, attire l'attention des membres sur son amendement n° 5, qui tend à remédier à la problématique esquissée ci-avant.

*

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) et consorts présentent l'amendement n° 10, qui tend à insérer un 1° rédigé comme suit:

"La correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires." (DOC 53 1538/009).

geamendeerd wetsontwerp impliceert dat de commissie de ogen sluit voor een probleem dat werd aangekaart door zowel de vereniging van mede-eigenaars, als door de syndici. De gevolgen hiervan kunnen aanzienlijk zijn. De spreekster haalt het voorbeeld aan van een verzekeringsmaatschappij die na een schadegeval de polis opzegt en de briefwisseling hiervoor richt aan het adres van de maatschappelijke zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Als deze briefwisseling de syndicus niet bereikt dan komt men tot een situatie waarbij de mede-eigendom niet verzekerd is. De rechten van de mede-eigenaars moeten zo goed mogelijk verdedigd worden. De wet heeft hiervoor de syndicus aangewezen.

Verwijzend naar de opmerking van de heer Renaat Landuyt, merkt de spreekster op dat geen letter wordt gewijzigd aan artikel 38 van het Gerechtelijk Wetboek. Het gevolg van het niet verzenden van een kopie doet geen afbreuk aan het feit dat op een later tijdstip nog altijd geageerd kan worden door de vereniging van mede-eigenaars.

De spreekster stipt aan dat de syndicus verzekerd is. Wanneer hij zijn opdracht niet naar behoren volbrengt, komt zijn aansprakelijkheid in het gedrang.

Voorts merkt zij op dat overeenkomstig artikel 35, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek, een afschrift van de akte ter hand wordt gesteld aan de aangestelde van de geadresseerde. Dit houdt in dat als de syndicus in het gebouw aanwezig is, deze terhandstelling wordt beschouwd als een betekening aan de woonplaats.

De bedoeling is om deze logica door te trekken naar de gerechtsbrieven. Er wordt daarenboven in een beveiliging voorzien door te bepalen dat een kopie van de gewone of aangetekende briefwisseling verzonden moet worden aan de vereniging van mede-eigenaars.

Mevrouw Sarah Smeyers (N-VA), voorzitter, vestigt de aandacht van de leden op haar amendement nr. 5 dat een antwoord biedt op de eerder geschetste problematiek.

*

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) c.s. dienen amendement nr. 10 in tot invoeging van een punt 1°, luidende:

"Op straffe van nietigheid moet aangetekende briefwisseling worden geadresseerd aan de woonplaats, bij ontstentenis daarvan aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars." (DOC 53 1538/009).

L'auteure principale précise que l'article 577-8, § 4, 6°, prévoit que le syndic doit représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

Afin d'exercer correctement cette tâche, il importe que le syndic soit au courant de la correspondance de l'association des copropriétaires, et certainement des citations et plis judiciaires éventuels.

Les règles du Code judiciaire en matière de signification et de notification à une personne morale sont en tout état de cause applicables dans les cas de copropriété, car il s'agit de règles de droit commun.

Cet amendement prévoit que la correspondance recommandée sera adressée au syndic afin qu'il puisse jouer son rôle de représentant de l'association des copropriétaires. Il est fait mention du domicile ou du siège social afin de couvrir les deux hypothèses visées à l'article 577-8, § 2, qui porte sur la publicité relative à l'identité du syndic au sein de la copropriété.

Afin d'augmenter la sécurité juridique, il est en outre prévu que ces lettres recommandées doivent également être adressées au siège de l'association des copropriétaires.

Cette réglementation est conforme au prescrit de l'article 215, § 2, alinéa 2, du Code civil, par exemple, qui dispose ce qui suit: "*Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux.*"

La jurisprudence considère que le non-respect de cette obligation entraîne la nullité de l'acte. Cette sanction doit également s'appliquer dans les cas de copropriété.

M. Christian Brotcorne (cdH) estime que cet amendement répond aux préoccupations exprimées au cours de la discussion actuelle.

Mme Valérie Déom (PS) soutient cet amendement, qui prévoit que tant le syndic que l'association des copropriétaires seront informés de la correspondance relative à la copropriété, sans que cela entraîne de lourdes charges administratives.

L'association des copropriétaires devra s'organiser pour prévoir au sein de la copropriété une boîte aux lettres spécialement affectée à la correspondance de l'association. Il pourra également être convenu de

De hoofdindienster verduidelijkt dat artikel 577-8, § 4, 6°, bepaalt dat de syndicus de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van gemeenschappelijke zaken dient te vertegenwoordigen.

Om deze taak naar behoren uit te oefenen is het van belang dat de syndicus op de hoogte is van de correspondentie van de vereniging van mede-eigenaars, en zeker van eventuele dagvaardingen en gerechtsbrieven.

De regels van het Gerechtelijk Wetboek inzake betekening en kennisgeving aan een rechtspersoon zijn in ieder geval van toepassing in de gevallen van mede-eigendom, daar deze regels van gemeen recht zijn.

Dit amendement bepaalt dat de aangetekende correspondentie wordt geadresseerd aan de syndicus zodat hij zijn rol als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars kan spelen. Er wordt melding gemaakt van de woonplaats of maatschappelijke zetel om beide hypothèses te dekken die worden omschreven in artikel 577-8, § 2, over de bekendmaking van de identiteit van de syndicus in de mede-eigendom.

Om de rechtszekerheid te vergroten, wordt daar bovenop bepaald dat deze aangetekende brieven ook geadresseerd moeten worden aan het hoofdkantoor van de vereniging van mede-eigenaars.

Deze regeling komt overeen met bijvoorbeeld artikel 215, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, dat stelt dat "*De opzeggingen, kennisgevingen en exploten betreffende die huur moeten gezonden of betekend worden aan elk der echtgenoten afzonderlijk of uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk.*"

Uit de rechtspraak blijkt dat uit het niet naleven van deze verplichting de nietigheid van de akte volgt. Deze sanctie dient ook te gelden in de gevallen van mede-eigendom.

De heer Christian Brotcorne (cdH) is van oordeel dat dit amendement tegemoetkomt aan de tijdens deze bespreking geuite bezorgdheden.

Mevrouw Valérie Déom (PS) steunt dit amendement dat ervoor zorgt dat zowel de syndicus, als de vereniging van mede-eigenaars op de hoogte zijn van de correspondentie betreffende de mede-eigendom, zonder dat dit leidt tot een grote administratieve last.

De vereniging van mede-eigenaars zal zich moeten organiseren teneinde in de mede-eigendom te voorzien in een speciale brievenbus voor de correspondentie ten behoeve van de vereniging van mede-eigenaars. Zij

confier à un copropriétaire déterminé la tâche de réceptionner la correspondance.

Conformément à l'amendement n° 11 (voir le nouvel article 6 *infra*), les intéressés disposent de trois mois pour régler les modalités pratiques. En effet, il faut veiller à ce que cette modification législative ne porte pas atteinte aux droits des créanciers de la copropriété.

Mme Sonja Becq (CD&V) estime que cet amendement répond à la fois aux attentes des copropriétaires et à celles des syndics et qu'il apporte la sécurité juridique.

Mme Marie-Christine Marghem (MR) fait observer que cet amendement prend en compte les intérêts de tous, dans le respect de l'esprit de la loi du 2 juin 2010. C'est pour ce motif qu'elle l'a cosigné.

*

L'amendement n° 8 est retiré.

L'amendement n° 10 est adopté à l'unanimité.

L'article 3, ainsi modifié, est adopté à l'unanimité.

Art. 4

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article 4 est adopté sans modification et à l'unanimité.

Art. 5 (*nouveau*)

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) présente l'amendement n° 9, tendant à insérer un nouvel article (DOC 53 1538/008). Celui-ci tend à insérer dans l'article 46, § 2, alinéa 2, du Code judiciaire, le mot "34," entre les mots "articles 33," et les mots "35 et 39".

L'auteure explique que le Code judiciaire ne contient pas de réglementation concernant la transmission d'un pli judiciaire à une personne morale. Pour pousser plus avant la logique du Code judiciaire, il est ajouté, à l'article 46 de ce Code, que la transmission d'un pli judiciaire à une personne morale s'effectue comme pour une signification à une personne morale. Cela peut par

kunnen ook afspreken dat een bepaalde mede-eigenaar zal instaan voor de ontvangst van de briefwisseling.

Overeenkomstig amendement nr. 11 (zie *infra* het nieuwe artikel 6) beschikken de betrokkenen over drie maanden om de nodige praktische regelingen te treffen. Er moet immers over gewaakt worden dat voorliggende wetswijziging geen afbreuk doet aan de rechten van de schuldeisers van de mede-eigendom.

Mevrouw Sonja Becq (CD&V) meent dat dit amendement tegemoetkomt aan de verzuchtingen van zowel de mede-eigenaars, als de syndici. Het amendement brengt rechtszekerheid.

Mevrouw Marie-Christine Marghem (MR) merkt op dat dit amendement, met inachtneming van de geest van de wet van 2 juni 2010, eenieders belang respecteert. Zij heeft dit amendement dan ook meeondertekend.

*

Amendement nr. 8 wordt ingetrokken.

Amendement nr. 10 wordt eenparig aangenomen.

Artikel 3, zoals geamendeerd, wordt eenparig aangenomen.

Art. 4

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 4 wordt ongewijzigd en eenparig aangenomen.

Art. 5 (*nieuw*)

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) dient amendement nr. 9 in tot invoeging van een nieuw artikel (DOC 53 1538/008). Het strekt tot de invoeging in artikel 46, § 2, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek van het woord "34," tussen de woorden "artikelen 33," en de woorden "35 en 39".

De indienster legt uit dat het Gerechtelijk Wetboek geen regeling bevat over de bezorging van de gerechtsbrief aan een rechtspersoon. Om de logica van het Gerechtelijk Wetboek door te trekken, wordt in artikel 46 van dit Wetboek ingeschreven dat de bezorging van een gerechtsbrief aan een rechtspersoon gebeurt naar analogie als bij een betekening aan een rechtspersoon.

exemple être important pour la transmission d'un pli judiciaire adressé à une association de copropriétaires.

Cet amendement répond à la problématique des plis judiciaires qui ne parviennent pas au syndic en temps utile parce qu'ils sont déposés et abandonnés dans le bâtiment de la copropriété.

*

L'amendement n° 9, qui tend à insérer un nouvel article, est adopté à l'unanimité.

Art. 6 (nouveau)

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) et consorts présentent l'amendement n° 11, tendant à insérer un nouvel article prévoyant que cette loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*. (DOC 53 1538/009)

L'auteure principale précise qu'il est nécessaire que tous les intéressés disposent de suffisamment de temps pour être informés de la nouvelle réglementation relative aux lettres recommandées. Le délai proposé de trois mois permet de lui donner la publicité nécessaire. L'ancienne réglementation est bien entendu applicable aux lettres recommandées envoyées avant la date d'entrée en vigueur de cette disposition.

*

L'amendement n° 11, tendant à insérer un nouvel article, est adopté à l'unanimité.

Intitulé

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) présente l'amendement n° 7 qui vise à remplacer l'intitulé par ce qui suit:

"Projet de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété et modifiant le Code judiciaire." (DOC 53 1538/008).

*

L'amendement n° 7, tendant à modifier l'intitulé, et l'intitulé ainsi modifié sont adoptés successivement à l'unanimité.

Dit kan bijvoorbeeld van belang zijn bij de bezorging van een gerechtsbrief geadresseerd aan een vereniging van mede-eigenaars.

Met dit amendement wordt tegemoet gekomen aan de problematiek van het niet-tijdig bereiken tot de syndicus van gerechtsbrieven omdat ze onbeheerd worden gedeponereerd in het gebouw van de mede-eigendom.

*

Amendement nr. 9 tot invoeging van een nieuw artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 6 (nieuw)

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) c.s. dient amendement nr. 11 in tot invoeging van een nieuw artikel dat bepaalt dat deze wet in werking treedt op de eerste dag van de derde maand na die waarin zij is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. (DOC 53 1538/009)

De hoofdienster verduidelijkt dat het nodig is dat alle betrokkenen genoeg tijd krijgen om te worden ingelicht over de nieuwe regeling inzake aangetekende brieven. De voorgestelde termijn van drie maanden laat toe om hieraan de nodige ruchtbaarheid te geven. Op aange tekende brieven die zijn verstuurd voor de datum van inwerkingtreding van deze bepaling wordt uiteraard de oude regeling toegepast.

*

Amendement nr. 11 tot invoeging van een nieuw artikel wordt eenparig aangenomen.

Opschrift

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) dient amendement nr. 7 in tot de vervanging van het opschrift door wat volgt:

"Wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft en van het Gerechtelijk Wetboek." (DOC 53 1538/008).

*

Amendement nr. 7 tot wijziging van het opschrift en het aldus geamendeerde opschrift worden achtereenvolgens en eenparig aangenomen

Par dérogation à l'article 82.1 du Règlement, l'ensemble du projet de loi amendé par le Sénat, tel qu'il a été modifié, est adopté à l'unanimité.

Les rapporteurs,

La présidente,

Christian BROTCORNE
Bert SCHOOFS

Sarah SMEYERS

Dispositions qui nécessitent une mesure d'exécution (article 78.2, alinéa 4, du Règlement): *nihil*.

In afwijking van artikel 82.1 Rgt. wordt het geheel van het door de Senaat geamendeerde wetsontwerp, zoals gewijzigd, eenparig aangenomen.

De rapporteurs,

De voorzitter,

Christian BROTCORNE
Bert SCHOOFS

Sarah SMEYERS

Bepalingen die een uitvoeringsmaatregel vereisen (artikel 78.2, vierde lid, Rgt.): *nihil*.