

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

27 mars 2012

PROJET DE LOI

**modifiant le Code civil
en ce qui concerne la copropriété
et modifiant l'article 46, § 2,
du Code judiciaire**

AMENDEMENTS

N° 12 DE MME **SMEYERS**

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

**Dans le chapitre 2, insérer un article 1^{er}/1 rédigé
comme suit:**

*“Art. 1^{er}/1. Dans 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, l'alinéa suivant est inséré entre l'alinéa
3 et l'alinéa 4:*

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

Documents précédents:

Doc 53 **1538/ (2010/2011):**

006: Projet amendé par le Sénat.

007 à 009: Amendements.

010: Rapport.

011: Texte adopté par la commission.

012: Texte adopté en séance plénière et transmis au Sénat.

013: Projet réamendé par le Sénat.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

27 maart 2012

WETSONTWERP

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
wat de mede-eigendom betreft
en van artikel 46, § 2,
van het Gerechtelijk Wetboek**

AMENDEMENTEN

Nr. 12 VAN MEVROUW **SMEYERS**

Art. 1/1 (*nieuw*)

In hoofdstuk 2, een artikel 1/1 invoegen, luidende:

*“Art. 1/1. In 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 tussen het
derde en het vierde lid het volgende lid ingevoegd:*

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

Voorgaande documenten:

Doc 53 **1538/ (2010/2011):**

006: Ontwerp geamendeerd door de Senaat.

007 tot 009: Amendementen.

010: Verslag.

011: Tekst aangenomen door de commissie.

012: Tekst aangenomen in plenaire vergadering en overgezonden aan de Senaat.

013: Ontwerp opnieuw geamendeerd door de Senaat.

3959

JUSTIFICATION

Le présent amendement tend à introduire le système de l'élection de domicile chez le syndic. L'élection de domicile serait toutefois limitée aux significations et notifications. Le présent amendement résout à tout le moins le problème des significations et notifications, qui comportent souvent des documents importants et qui ne peuvent donc être réceptionnés trop tard par le destinataire.

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.

N° 13 DE MME SMEYERS

Art. 3

Supprimer le 1°.

JUSTIFICATION

L'obligation d'adresser une lettre recommandée au syndic et à la copropriété n'apporte guère ou pas de protection supplémentaire aux copropriétaires. En effet, dans la copropriété, personne n'est là pour recevoir une lettre recommandée. En pratique, l'obligation d'envoyer deux lettres recommandées aura pour conséquence que la seconde lettre sera également envoyée au syndic, ce dernier étant en effet la seule personne habilitée à recevoir et à ouvrir des lettres au nom de l'association des copropriétaires.

Cette obligation ne fera qu'ajouter des formalités et des frais supplémentaires qui n'apporteront rien à personne.

Devant la commission du Sénat, le ministre de la Justice a répondu que le syndic pouvait déléguer ses pouvoirs. En vertu de l'article 577-8, § 5, le syndic peut en effet déléguer ses pouvoirs, avec l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée limitée ou à des fins déterminées.

La première question qui se pose est de savoir si les associations de copropriétaires le feront réellement, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une obligation. Quoi qu'il en soit, un grand nombre de lettres devront dès lors être envoyées en deux exemplaires à la même personne, c'est-à-dire au syndic. Cette habilitation éventuelle devra, en toute hypothèse, également être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Si quelqu'un est désigné au cours de cette dernière, cette personne sera habilitée à recevoir les lettres recommandées et la question suivante se posera: cette habilitation implique-t-elle pour son titulaire l'obligation d'aussi informer tous les autres copropriétaires? Que se passera-t-il s'il ne le fait pas? Si le titulaire de l'habilitation déménage, décède ou ne souhaite

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe om het systeem van woonplaatskeuze bij de syndicus in te voeren. De woonplaatskeuze zou echter beperkt blijven tot de betekeningen en kennisgevingen. Dit amendement lost al minstens het probleem op van de betekeningen en kennisgevingen, die veelal belangrijke documenten bevatten en dus niet te laat mogen toekomen bij de geadresseerde.

Indien de vereniging van mede-eigenaars een syndicus zou kiezen die is gevestigd in het buitenland, kan de betekening op de woonplaats van de syndicus een dure aangelegenheid worden. Derhalve strekt dit amendement ertoe om de keuze van woonplaats enkel te laten gelden voor zover die effectief is gelegen in België.

Nr. 13 VAN MEVROUW SMEYERS

Art. 3

Punt 1° doen vervallen.

VERANTWOORDING

De verplichting om zowel naar de syndicus als naar de mede-eigendom een aangetekende brief te versturen biedt weinig of geen extra bescherming voor de mede-eigenaars. In de mede-eigendom is immers niemand aanwezig die een aangetekende brief kan ontvangen. In de praktijk zal de verplichting om 2 aangetekende brieven te versturen er toe leiden dat die tweede brief ook naar de syndicus wordt gestuurd. Deze is immers de enige die in naam van de vereniging van mede-eigenaars brieven kan ontvangen en openen.

Deze verplichting zal enkel extra formaliteiten en extra kosten veroorzaken waar niemand beter van wordt.

De minister van Justitie antwoordde in de Senaatscommissie justitie dat de syndicus een bevoegdheid kan overdragen. Volgens artikel 577-8, § 5, mag de syndicus inderdaad, met toestemming van de algemene vergadering, voor een beperkte duur of welomschreven doeleinden een bevoegdheid overdragen.

De eerste vraag die rijst is of de verenigingen van mede-eigenaars dit effectief zullen doen omdat het geen verplichting is. Er zal dus in elk geval al een pak brieven in tweevoud dienen te worden gestuurd aan dezelfde persoon, namelijk de syndicus. Deze eventuele machtiging zal hoe dan ook op de agenda moeten staan van de algemene vergadering. Als daar iemand wordt aangeduid is die persoon gemachtigd om de aangetekende brieven in ontvangst te nemen en stelt zich de volgende vraag: houdt die machtiging de verplichting in voor de gemachtigde om alle andere mede-eigenaars ook op de hoogte te brengen? Wat indien hij dat niet doet? Indien de gemachtigde verhuist, overlijdt, of het niet meer ziet zitten om die taak op zich te nemen moet er een nieuwe algemene

plus assumer cette tâche, une nouvelle assemblée générale devra être convoquée, faute de quoi plus personne ne pourra recevoir ces lettres.

Il convient de supprimer cet article pour éviter l'adjonction de formalités, de frais et d'insécurité supplémentaires qui n'apporteront rien à la plupart des copropriétaires.

vergadering worden bijeengeroepen omdat er anders niemand meer is die de brieven in ontvangst kan nemen.

Om te vermijden dat er extra kosten, extra formaliteiten en extra onzekerheid ontstaat zonder dat dit voordelen biedt voor de grote meerderheid van de mede-eigenaars, dient dit artikel te vervallen.

Sarah SMEYERS (N-VA)