

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

11 février 2014

PROPOSITION DE LOI
modifiant le Code civil, relative
à la copropriété

AMENDEMENT

N° 5 DE MME MUSIN

Art. 2

Remplacer le 4° par ce qui suit:

“4° Il est inséré un § 5/1, rédigé comme suit:

“§ 5/1. La société du syndic qui est rémunéré et qui n'est pas un copropriétaire, est tenue de nommer un ou plusieurs commissaires parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises conformément au Code des sociétés et ce, indépendamment du fait que les critères fixés à l'article 15 de ce Code soient atteints ou non.

Ce commissaire effectue le contrôle:

i) de la situation financière et des comptes annuels du syndic; et

Documents précédents:

Doc 53 **2129/ (2011/2012):**

001: Proposition de loi de Mmes Musin et Déom.
002: Addendum.
003 et 004: Amendements.
005: Addendum.
006: Amendement.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

11 februari 2014

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

AMENDEMENT

Nr. 5 VAN MEVROUW MUSIN

Art. 2

Punt 4° vervangen als volgt:

“4° een § 5/1 wordt ingevoegd, luidende:

“§ 5/1. De vennootschap van de syndicus die bezoldigd wordt en die geen mede-eigenaar is, dient één of meerdere commissarissen te benoemen onder de leden van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en dit ongeacht het feit of de in artikel 15 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde criteria al dan niet worden bereikt.

Deze commissaris voert de controle uit:

i) van de financiële toestand en van de jaarrekening van de syndicus; en;

Voorgaande documenten:

Doc 53 **2129/ (2011/2012):**

001: Wetsvoorstel van de dames Musin en Déom.
002: Addendum.
003 en 004: Amendementen.
005: Addendum.
006: Amendement.

ii) de la régularité au regard du Code des sociétés et des statuts, des opérations à constater dans les comptes annuels du syndic.

Le commissaire rédige à propos de ces comptes annuels un rapport écrit et circonstancié conformément à l'article 144 du Code des sociétés.

Ce même commissaire examine, sur la base de sondages représentatifs, les comptes annuels et les décomptes de charges d'associations de copropriétaires établis par le syndic. À l'issue de cet examen le commissaire se prononce, dans une partie séparée du rapport visé au précédent alinéa, sur la conformité de ces comptes et décomptes, avec la présente section, avec l'acte de base et avec le règlement de copropriété de l'association de copropriétaires.

Dans le cadre de la mission du commissaire, l'organe de gestion et les préposés de la société du syndic fournissent au commissaire les explications ou informations demandées sur toute opération entre, d'une part, la société du syndic, ses actionnaires, les membres de ses organes de gestion ainsi que toute personne exerçant des fonctions de direction au sein de cette société et, d'autre part, les associations de copropriétaires dont la société est le syndic, sans qu'aucune clause de confidentialité puisse lui être opposée.

Le rapport visé à l'alinéa 3 du présent paragraphe est communiqué par le syndic:

i) à la plus prochaine assemblée générale des copropriétaires de toutes les associations de copropriétaires dont il est syndic, en annexe à la convocation; ainsi que

ii) à l'organisation professionnelle dont il est membre dans les 30 jours suivant la date du rapport visé à l'alinéa 3 du présent paragraphe.

Si le syndic a la forme d'une société relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen, ce syndic produit un rapport équivalent à celui prévu à l'alinéa 3 du présent paragraphe, émanant d'une personne ayant dans cet État une qualité équivalente à celle de réviseur d'entreprises, et portant au moins sur les opérations belges de ce syndic. Ce rapport est établi dans une des trois langues nationales."

ii) van de regelmatigheid ten aanzien van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, van de verrichtingen die in de jaarrekening van de syndicus moeten worden vastgesteld.

De commissaris stelt naar aanleiding van deze jaarrekening een omstandig schriftelijk verslag op overeenkomstig artikel 144 van het Wetboek van vennootschappen.

Dezelfde commissaris onderzoekt, op basis van representatieve steekproeven, de jaarrekeningen en de afrekeningen van de lasten van verenigingen van mede-eigenaars opgesteld door de syndicus. Na afloop van dit onderzoek, spreekt de commissaris zich, in een aparte sectie van het verslag bedoeld in het voorgaand lid, uit over de regelmatigheid van deze rekeningen en afrekeningen ten aanzien van deze afdeling, de basisakte en het reglement van mede-eigendom van een vereniging van mede-eigenaars.

In het kader van zijn commissarisopdracht, verstrekken het bestuursorgaan en de aangestelden van de syndicusvennootschap aan de commissaris alle gevraagde ophelderingen of inlichtingen over iedere verrichting tussen enerzijds de syndicusvennootschap, de aandeelhouders ervan, de leden van de bestuursorganen ervan en iedere persoon die binnen die vennootschap een bestuursfunctie uitoefent en anderzijds de verenigingen van mede-eigenaars waarvan de vennootschap als syndicus optreedt, zonder dat de commissaris een clause van vertrouwelijkheid kan worden tegengeworpen.

Het verslag bedoeld in het derde lid van onderhavige paragraaf wordt door de syndicus meegedeeld:

i) aan de eerstkomende algemene vergadering van mede-eigenaars van alle verenigingen van mede-eigenaars waarvan hij syndicus is, gehecht aan de oproeping; alsook

ii) aan de beroepsorganisatie waarvan hij lid is, ten laatste binnen de 30 dagen volgend op de datum van het verslag bedoeld in het derde lid van onderhavige paragraaf.

Indien de syndicus een vennootschap is die ressorteert onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte, levert hij een verslag af dat gelijkwaardig is aan het in het derde lid van onderhavige paragraaf bedoeld verslag, dat werd opgesteld door een persoon die in deze lidstaat een hoedanigheid heeft die gelijkwaardig is met die van bedrijfsrevisor, en dat ten minste betrekking heeft op de Belgische verrichtingen van de syndicus. Dit verslag is opgesteld in één van de drie landstalen."

JUSTIFICATION

La mission du commissaire proposée dans le cadre du contrôle des syndicats de copropriétés est double. Il s'agit d'une part d'une mission identique à celle décrite dans le Code des sociétés qui donnera lieu à un rapport du commissaire conformément aux prescriptions prévues à l'article 144 du Code des sociétés.

D'autre part, cette mission comprend également l'examen des comptes annuels et décomptes des charges des associations de copropriétaires gérées par le syndic. En effet, la comptabilité du syndic et la comptabilité des différentes associations de copropriétaires étant des comptabilités totalement distinctes, il convient de permettre au commissaire d'examiner, par sondage, les comptes annuels et les décomptes de charges d'associations de copropriétaires conformément à la recommandation de l'Institut des Réviseurs d'entreprises du 6 septembre 1996 sur "Les sondages dans la révision". Pour ces raisons, il est proposé d'étendre les pouvoirs du commissaire pour augmenter l'utilité de la conclusion faite dans la partie séparée du rapport du commissaire.

Afin de pouvoir exercer au mieux cette mission, il est proposé que le commissaire puisse demander et recevoir des explications sur toute opération entre, d'une part, la société, ses actionnaires, les membres de ses organes de gestion ainsi que toute personne exerçant des fonctions de direction au sein de la société de syndic et, d'autre part, les associations de copropriétaires dont la société est le syndic, sans qu'aucune clause de confidentialité puisse lui être opposée.

La mission d'examen confiée au commissaire à l'alinéa 4 du présent paragraphe ne porte pas préjudice aux dispositions prévues à l'article 577-8/2.

Linda MUSIN (PS)

VERANTWOORDING

De opdracht van de commissaris voorgesteld in het kader van de controle van de syndici van mede-eigendommen is tweeledig. Enerzijds gaat het om een opdracht die identiek is aan deze zoals omschreven in het Wetboek van vennootschappen die zal leiden tot een commissarisverslag overeenkomstig de vereisten voorzien door artikel 144 van het Wetboek van vennootschappen.

Anderzijds omvat deze opdracht tevens het onderzoek van de jaarrekeningen en de afrekeningen van de lasten van verenigingen van mede-eigenaars opgesteld door de syndicus. Aangezien de boekhouding van de syndicus en van de verschillende verenigingen van mede-eigenaars immers volledig gescheiden zijn, is het verantwoord om de commissaris de mogelijkheid te geven om de jaarrekeningen en de afrekeningen van de lasten van verenigingen van mede-eigenaars te onderzoeken op basis van steekproeven overeenkomstig de aanbeveling van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren van 6 september 1996 "Steekproeven in de controle". Daarom wordt voorgesteld om de bevoegdheden van de commissaris uit te breiden, zodat de conclusie die in de aparte sectie van het commissarisverslag wordt geformuleerd meer tot nut strekt.

Om deze opdracht zo goed mogelijk uit te voeren, wordt voorgesteld dat de commissaris ophelderingen kan vragen en verkrijgen over alle verrichtingen tussen enerzijds de vennootschap, zijn aandeelhouders, de leden van zijn bestuursorganen, alsook van iedere persoon die binnen de syndicus-vennootschap een bestuursfunctie uitoefent en anderzijds de verenigingen van mede-eigenaars waarvan de vennootschap als syndicus optreedt, zonder dat de commissaris een clause van vertrouwelijkheid kan worden tegengeworpen.

De onderzoeksoopdracht toevertrouwd aan de commissaris in het vierde lid van onderhavige paragraaf doet geen afbreuk aan de bepalingen voorzien in artikel 577-8/2.