

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

BUITENGEWONE ZITTING 2024

10 september 2024

WETSVOORSTEL**betreffende het invoeren van een sanctie
voor de niet-inschrijving van de syndicus
in de Kruispuntbank van Ondernemingen**

(ingediend door mevrouw Leentje Grillaert)

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

SESSION EXTRAORDINAIRE 2024

10 septembre 2024

PROPOSITION DE LOI**instaurant une sanction
en cas d'absence d'enregistrement du syndic
à la Banque-Carrefour des Entreprises**

(déposée par Mme Leentje Grillaert)

SAMENVATTING

Elke vereniging van mede-eigenaars is sinds 1 april 2017 verplicht de gegevens van haar syndicus in te schrijven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO). Toch beschikt het BIV vandaag niet over een efficiënt instrument om de syndici op te sporen die het beroep illegaal uitoefenen. De reden is dat te veel verenigingen van mede-eigenaars hun syndicus nog steeds niet hebben ingeschreven in de KBO. Vandaag is er niet in een sanctie voorzien voor een niet-inschrijving. Om ervoor te zorgen dat de verplichte inschrijving wordt nageleefd, voert dit wetsvoorstel een sanctie in wanneer de vereniging van mede-eigenaars haar syndicus niet inschrijft.

RÉSUMÉ

Toute association de copropriétaires est tenue de faire enregistrer les données de son syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) depuis le 1^{er} avril 2017. Toutefois, l'IPI ne dispose actuellement pas d'un instrument efficace permettant d'identifier les syndics qui exercent illégalement la profession. Cela est dû au fait que beaucoup trop d'associations de copropriétaires n'ont toujours pas inscrit leur syndic à la BCE. Actuellement, l'absence d'inscription à la BCE n'est pas sanctionnée. En vue de faire respecter l'obligation d'enregistrement, cette proposition de loi prévoit une sanction si l'association de copropriétaires n'inscrit pas son syndic.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
PS	: Parti Socialiste
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Les Engagés	: Les Engagés
Vooruit	: Vooruit
cd&v	: Christen-Democratisch en Vlaams
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de nummering van de publicaties:	
DOC 56 0000/000	Document de la 56 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 56 0000/000	Parlementair document van de 56 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN	Séance plénière	PLEN	Plenum
COM	Réunion de commission	COM	Commissievergadering
MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit voorstel neemt, met een aantal aanpassingen, de tekst over van voorstel DOC 55 2155/001.

In de praktijk weten bewoners (eigenaar of huurder) van een appartement niet altijd wie hun syndicus is, of de persoon zich effectief syndicus mag noemen en van welke panden hij of zij nog syndicus is. Om hierover duidelijkheid te krijgen, is sinds 1 april 2017 elke vereniging van mede-eigenaars verplicht de gegevens van haar syndicus te laten registreren in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO). Deze inschrijving is verplicht voor elke syndicus, professioneel of niet-professioneel, fysiek (natuurlijke) persoon of rechtspersoon. De inschrijving, wijziging of doorhaling van de gegevens gebeurt door een ondernemingsloket naar keuze. Door deze verplichte registratie kan elke belanghebbende gemakkelijk kennis nemen van de gegevens van een syndicus en kunnen de verenigingen van mede-eigenaars beter geïnformeerd worden als er problemen zouden zijn met een syndicus. Een syndicus die het beroep onwettig uitoefent, kan ook sneller opgespoord worden. Ten slotte maakt een verplichte registratie het mogelijk om statistische gegevens in te zamelen. Naast de initiële inschrijving, is het ook belangrijk dat de inschrijving up-to-date wordt gehouden. Tussen 1 april 2017 en begin 2020 hebben de ondernemingsloketten 49 961 syndici ingeschreven.¹

Deze regeling zorgt voor meer duidelijkheid en bescherming voor zowel de bewoners die willen dat zij en hun woonst in goede handen zijn en voor de syndicus die erkenning wil voor de job. Zij hebben een cruciale rol in de werking van mede-eigendommen. Deze job wordt echter stilaan een knelpuntberoep. De verplichte registratie in de KBO kan voor een verder professionaliseren van het beroep van syndicus zorgen.

Voor de reeds bestaande verenigingen van mede-eigenaars werd in een termijn van 1 jaar voorzien om de inschrijving van de syndicus te verwezenlijken. De inschrijving moest dus ten laatste op 31 maart 2018 gebeuren. Nu de termijn ruim is afgelopen, blijkt dat heel wat verenigingen van mede-eigenaars hun syndicus nog steeds niet in de KBO hebben geregistreerd. Het zou vooral om niet-professionele syndici gaan die niet werden ingeschreven.

Het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) heeft de afgelopen vijf jaar 1.620 klachten ontvangen

¹ Schriftelijke vraag nr. 152 van Leen Dierick, "syndicus", *Vragen en Antwoorden*, Kamer, 2019-2020, QRVA 55 015, blz. 80.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition reprend, en la modifiant, le texte de la proposition DOC 55 2155/001.

Dans la pratique, les habitants (propriétaire ou locataire) d'un appartement ne savent pas toujours qui est leur syndic ou si cette personne peut effectivement se présenter en tant que tel et de quels autres immeubles elle est également syndic. Par souci de clarté, toute association de copropriétaires est tenue de faire enregistrer les données de son syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) depuis le 1^{er} avril 2017. Cette inscription est obligatoire pour chaque syndic, professionnel ou non, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale. L'inscription, la modification ou la radiation de données est réalisée par un guichet d'entreprises au choix. Grâce à cet enregistrement obligatoire, tout intéressé peut prendre connaissance des données d'un syndic et les associations de copropriétaires peuvent être mieux informées en cas de problèmes avec un syndic. Un syndic qui exerce la profession illégalement peut également être détecté plus rapidement. Enfin, un enregistrement obligatoire permet de collecter des données statistiques. Outre l'inscription initiale, il importe également que l'inscription soit mise à jour. Entre le 1^{er} avril 2017 et début 2020, les guichets d'entreprises ont inscrit 49 961 syndics.¹

Cette réglementation offre plus de clarté et de protection tant aux habitants qui souhaitent que leur logement et eux-mêmes soient entre de bonnes mains qu'aux syndics qui souhaitent que leur travail soit reconnu. Ils jouent un rôle crucial dans le fonctionnement des copropriétés. Cette profession devient toutefois petit à petit un métier en pénurie. L'enregistrement obligatoire à la BCE peut renforcer la professionnalisation de la profession de syndic.

Pour les associations existantes de copropriétaires, un délai d'un an a été prévu pour procéder à l'inscription du syndic. L'inscription devait ainsi avoir été effectuée pour le 31 mars 2018 au plus tard. Dès lors que le délai est largement expiré, il apparaît que nombre d'associations de copropriétaires n'ont toujours pas enregistré leur syndic à la BCE. Il s'agirait surtout en l'occurrence de syndics non professionnels.

Au cours des cinq dernières années, l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) a reçu 1.620 plaintes

¹ Question écrite n° 152 de Mme Leen Dierick, "syndic", *Questions et Réponses*, Chambre, 2019-2020, QRVA 55 015, page 80.

waarvan 370 in 2019 met betrekking tot ingeschreven professionele syndici. De meeste klachten en inbreuken gaan over onder meer het niet opmaken van een schriftelijk syndicuscontract, geen of foute boekhouding en slordigheid bij het houden van de algemene vergadering van mede-eigenaars zoals geen oproeping voor de algemene vergadering binnen de voorziene termijn of geen verslag van de vergadering. Het BIV heeft de laatste vijf jaar 97 “syndicus”-controles uitgevoerd waarvan 7 in 2019. In 2019 hebben zij 59 sancties genomen ten aanzien van syndici en 19 syndici geschorst en 7 geschrapt.²

Het BIV beschikt vandaag niet over een efficiënt instrument om de syndici op te sporen die het beroep illegaal uitoefenen. Volgens het antwoord van de vorige minister van Middenstand, Zelfstandigen en kmo's komt dat door het feit dat te veel verenigingen van mede-eigenaars hun syndicus niet hebben ingeschreven in de KBO.³ Een niet-inschrijving in de KBO maakt immers niet het voorwerp uit van sancties. Noch het Burgerlijk Wetboek, noch het koninklijk besluit van 15 maart 2017 betreffende de nadere regels voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen voorzien een sanctie.

Dit wetsvoorstel wil dat de verplichte registratie wordt nageleefd en voorziet in een sanctie wanneer de verenigingen van mede-eigenaars hun syndicus niet inschrijven. Het wetsvoorstel neemt de sanctie over die in het Wetboek van economisch recht is bepaald voor inschrijvingsplichtige ondernemingen die niet ingeschreven zijn in de KBO.⁴ Dit is een sanctie van niveau 2 namelijk een geldboete van 26 tot 10.000 euro. Het wetsvoorstel voorziet wel in een administratieve sanctie voor de VME die hun syndicus niet laten inschrijven of de inschrijving niet up-to-date houden. De voorziene sanctie is van administratieve aard en niet van strafrechtelijke aard zodat ze makkelijker toe te passen is door de administraties. Strafsancties moeten worden door de parketten opgelegd, die al meestal overbelast zijn, waardoor ze in de praktijk niet altijd veel marge hebben om ook sancties in het kader van de niet-inschrijving van syndici op te leggen. Daarom wordt er gekozen voor een administratieve sanctie.

dont 370 en 2019 concernant des syndics professionnels inscrits. La plupart des plaintes et des infractions concernent notamment l'absence d'un contrat de syndic établi par écrit, la non-tenue ou mauvaise tenue de la comptabilité; et des négligences dans la tenue des assemblées générales des copropriétaires, telles que l'absence de convocation de l'assemblée générale dans le délai fixé ou l'absence d'établissement du procès-verbal de la réunion. Au cours des cinq dernières années, l'IPI a effectué 97 contrôles de syndic dont 7 en 2019. En 2019, il a pris 59 sanctions à l'encontre de syndics, il en a suspendu 19 et radié 7.²

L'IPI ne dispose actuellement pas d'un instrument efficace permettant d'identifier les syndics qui exercent illégalement la profession. Il ressort de la réponse du ministre précédent des Classes moyennes, des Indépendants et des PME que cela est dû au fait que beaucoup d'associations de copropriétaires n'ont pas inscrit leur syndic à la BCE.³ L'absence d'inscription à la BCE n'est en effet pas sanctionnée. Ni le Code civil, ni l'arrêté royal du 15 mars 2017 relatif aux modalités d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises ne prévoient de sanction.

La présente proposition de loi vise à faire respecter l'obligation d'enregistrement et prévoit une sanction si les associations de copropriétaires n'inscrivent pas leur syndic. La présente proposition de loi reprend la sanction qui est prévue dans le Code de droit économique pour les entreprises soumises à inscription qui ne sont pas inscrites à la BCE.⁴ Il s'agit d'une sanction de niveau 2, à savoir une amende de 26 euros à 10.000 euros. La présente proposition de loi prévoit toutefois une sanction administrative pour les ACP qui ne font pas inscrire leur syndic ou qui ne tiennent pas à jour l'inscription. La sanction prévue est de nature administrative et non de nature pénale de manière à ce qu'elle puisse être appliquée plus facilement par les administrations. Les sanctions pénales doivent être infligées par les parquets qui sont déjà engorgés en règle générale, si bien qu'ils ne disposent dans la pratique pas toujours de beaucoup de marge pour prononcer également des sanctions en cas d'absence d'inscription de syndics. Nous avons dès lors opté pour une sanction administrative.

² Schriftelijke vraag nr. 152 van Leen Dierick, “syndicus”, *Vragen en Antwoorden*, Kamer, 2019-2020, QRVA 55 015, blz. 80.

³ Schriftelijke vraag nr. 152 van Leen Dierick, “syndicus”, *Vragen en Antwoorden*, Kamer, 2019-2020, QRVA 55 015, blz. 80.

⁴ Art. XV.77 van het WER.

² Question écrite n° 152 de Mme Leen Dierick, “syndic”, *Questions et Réponses*, Chambre, 2019-2020, QRVA 55 015, page. 80.

³ Question écrite n° 152 de Mme Leen Dierick, “syndic”, *Questions et Réponses*, Chambre, 2019-2020, QRVA 55 015, page. 80.

⁴ Art. XV.77 du Code de droit économique.

Het voorstel voorziet in een inwerkingtreding van op de eerste dag van de zesde maand volgend op de datum van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*. Zo is er voldoende tijd om na te gaan welke administratie het meest geschikt is om de inschrijving te controleren en een sanctie op te leggen bij een niet-inschrijving.

Leentje Grillaert (cd&v)

La présente proposition de loi prévoit une entrée en vigueur de la loi le premier jour du sixième mois qui suivra sa publication au *Moniteur belge*. Le délai est ainsi suffisant pour examiner quelle administration est la plus appropriée pour contrôler l'inscription et infliger une sanction en cas d'absence d'inscription.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 3.89, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, wordt aangevuld met een tweede zin, luidende:

“De inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen gebeurt op straffe van een administratieve geldboete van 26 tot 10.000 euro.”

Art. 3

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de zesde maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

29 augustus 2024

Leentje Grillaert (cd&v)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

L'article 3.89, § 3, du Code civil, est complété par une deuxième phrase rédigée comme suit:

“L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises s'effectue sous peine d'une amende administrative de 26 euros à 10.000 euros.”

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le premier jour du sixième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

29 août 2024