

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

17 december 2025

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van
het Wetboek van economisch recht
teneinde de consumentenombudsdienst
bevoegd te maken voor geschillen
die betrekking hebben op syndici**

(ingediend door mevrouw Leentje Grillaert)

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

17 décembre 2025

PROPOSITION DE LOI

**modifiant
le Code de droit économique
afin d'habiliter le Service de Médiation
pour le Consommateur à traiter
les litiges relatifs aux syndics**

(déposée par Mme Leentje Grillaert)

SAMENVATTING

In België bestaan er veel appartementsgebouwen die in mede-eigendom worden beheerd, waarbij de syndicus een centrale maar soms problematische rol speelt. Wegens de toenemende klachten over wanbeheer en het ontbreken van een uniform tuchtsysteem beoogt dit wetsvoorstel een hervorming van het klachtenbeleid. Er wordt voorgesteld om de consumentenombudsdienst bevoegd te maken voor geschillen rond gebouwenbeheer en syndici, zodat klachten centraal, efficiënt en buitengerechtelijk kunnen worden behandeld.

RÉSUMÉ

En Belgique, de nombreux immeubles à appartements sont gérés en copropriété. Dans ces immeubles, le syndic joue un rôle central mais parfois problématique. Compte tenu de l'augmentation du nombre de plaintes pour mauvaise gestion les concernant, et dès lors qu'aucun système disciplinaire uniforme n'existe à ce jour, cette proposition de loi vise à réformer la politique de traitement des plaintes. Elle propose d'habiliter le Service de Médiation pour le Consommateur à traiter les litiges relatifs à la gestion de bâtiments et aux syndics afin que les plaintes y afférentes puissent faire l'objet d'un traitement centralisé, efficace et extrajudiciaire.

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
ONAFH/INDÉP	: Onafhankelijk-Indépendant

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

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Inleiding

In België zijn er volgens STATBEL (2024) ongeveer 246.718 appartementsgebouwen.¹ In het Vlaamse Gewest zijn appartementen het meest voorkomende woningtype: 29 % van het totaal aantal woningen of bijna 1 op 3 woningen was in 2024 een appartement.² Appartementsgebouwen hebben vaak meerdere eigenaars en zijn dus een mede-eigendom.

Er is een specifiek wettelijk regime van toepassing op mede-eigendommen, met name Titel 4 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. De vereniging van mede-eigenaars (hierna: VME) is een rechtspersoon waarin alle individuele mede-eigenaars van een bepaald gebouw of groep van gebouwen automatisch zijn verenigd en worden vertegenwoordigd. De enige toegelaten activiteit – en daardoor ook meteen het doel van de VME – is het beheer en het behoud van het gebouw of het gebouwencomplex. Er zijn in principe drie belangrijke actoren in een VME: de algemene vergadering van mede-eigenaars, de raad van mede-eigenaars en de syndicus. De syndicus, die optreedt als vertegenwoordiger van de VME, is verantwoordelijk voor het administratief, financieel, technisch en juridisch beheer van het gebouw.

De rol van de syndicus is cruciaal voor het goed functioneren van de mede-eigendom. Syndici vragen vaak een vergoeding voor hun rol, zeker de professionele syndici die vaak meerdere (middel)grote gebouwen beheren. Er zijn evenwel weinig betrouwbare cijfers beschikbaar over de gemiddelde kostprijs van de syndicus in vergelijkbare gebouwen, waardoor de kostprijs fors kan verschillen. Wij stellen vast dat veel syndici hun job goed doen, maar dat bepaalde syndici tegelijk ook een belangrijke bron van frequente frustratie en conflicten zijn in veel mede-eigendommen.

De klachten die mede-eigenaars formuleren zijn divers en vaak structureel van aard. Enkele veel voorkomende voorbeelden zijn³:

¹ Cijfers Statbel 2024 – zie: <https://bestat.statbel.fgov.be/bestat/crosstable.xhtml?view=6077dab9-47e8-468f-a53a-5237fa0673d6>

² <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/woningvoorraad> <https://statbel.fgov.be/nl/themes/bouwen-wonen/gebouwenpark>

³ <https://ikzoekkeensyndicus.be/kennisbank/conflict-of-nalatigheid-syndicus/>

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Introduction

Selon STATBEL (2024), la Belgique compte environ 246.718 immeubles à appartements.¹ En Région flamande, les appartements constituent le type de logement le plus répandu. En 2024, ils représentaient 29 % du nombre total de logements, soit un sur trois.² Les immeubles à appartements appartenant généralement à plusieurs propriétaires, ce sont des copropriétés.

Ces copropriétés sont soumises à un régime légal particulier visé au Titre 4 du Livre 3 du Code civil. L'association des copropriétaires est une personne morale au sein de laquelle l'ensemble des copropriétaires individuels d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles donné sont automatiquement réunis et représentés. L'administration et la conservation de l'immeuble ou du complexe immobilier constituent la seule activité autorisée, et donc aussi la finalité de l'association des copropriétaires. Toute association des copropriétaires réunit en principe trois acteurs majeurs: l'assemblée générale des copropriétaires, le conseil de copropriété et le syndic, qui représente l'association des copropriétaires et qui est responsable de la gestion administrative, financière, technique et juridique de l'immeuble.

Le rôle du syndic est essentiel pour le bon fonctionnement de la copropriété. Les syndics demandent souvent une rémunération pour leurs activités, en particulier les syndics professionnels, qui gèrent souvent plusieurs immeubles de taille moyenne ou de grande taille. On dispose toutefois de peu de chiffres fiables sur le coût moyen des syndics des immeubles de même nature, et ce coût peut dès lors varier considérablement. Nous observons que de nombreux syndics font bien leur travail, mais constatons que certains d'entre eux sont par ailleurs aussi une source majeure de frustrations et de conflits fréquents dans de nombreuses copropriétés.

Les plaintes formulées par les copropriétaires sont diverses et souvent de nature structurelle. Exemples courants³:

¹ Chiffres de Statbel (2024) – voir: <https://bestat.statbel.fgov.be/bestat/crosstable.xhtml?view=6077dab9-47e8-468f-a53a-5237fa0673d6>

² <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/woningvoorraad> <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/parc-des-batiments>

³ <https://ikzoekkeensyndicus.be/kennisbank/conflict-of-nalatigheid-syndicus/>

1) communicatieproblemen: eigenaars krijgen geen antwoord op e-mails of telefoons, of worden onvoldoende geïnformeerd over de belangrijke beslissingen of werken;

2) financiële onduidelijkheid: afrekeningen zijn verwarrend of onvolledig, er is geen transparantie over de kostenverdeling of de facturatie;

3) nalatigheid bij het onderhoud: dringende herstellingen worden niet uitgevoerd, ondanks herhaalde verzoeken. Dit kan leiden tot schade of veiligheidsrisico's;

4) geen of een laattijdige organisatie van de algemene vergadering: de wettelijk verplichte algemene vergaderingen worden niet of laattijdig georganiseerd;

5) overtreding van het reglement van mede-eigendom: de syndicus grijpt niet in bij misbruik van de gemeenschappelijke ruimtes, ondanks klachten van de bewoners.

Volgens recente berichtgeving, lijkt er ook een stijgende lijn te zitten in het aantal klachten. Alhoewel daarbij enkele kanttekeningen moeten worden gemaakt.⁴ Veel syndici, maar zeker niet allemaal, zijn professionele syndici en werken als zelfstandige of via een onderneming. Deze professionele syndici zijn normaliter aangesloten bij een beroepsvereniging waar ook een klachtensysteem en een tuchtprocedure bestaan. Er zijn echter verschillende beroepsverenigingen van syndici, waardoor er geen uniform tucht- en sanctiesysteem bestaat. Dit is niet het geval voor niet-professionele syndici, die geen enkele vereniging hebben. Voor veel geschillen komt men finaal vaak terecht bij de vrederechter.

Volgens ons verdient het bestaande klachtensysteem dus een hervorming. Er ontbreekt volgens ons ook een centrale instantie die cijfers verzamelt, klachten behandelt en aanbevelingen doet inzake de wet- en regelgeving. Wij zijn van mening dat deze problematiek inzake gebouwenbeheer kan worden aangepakt door de bevoegdheid over deze zaken expliciet toe te wijzen aan de bestaande consumentenombudsdienst.

⁴ <https://www.standaard.be/binnenland/aantal-klachten-over-syndici-piekt-de-weinigen-die-overblijven-hebben-vaak-te-veel-klanten-om-nog-goed-werk-te-leveren/65.678.583.html>; <https://community.cib.be/actua/news/26.882.620-dab8-42be-aa14-db44df464e58>

1) problèmes de communication: les propriétaires ne reçoivent pas de réponse à leurs courriers électroniques ou appels téléphoniques, ou ne sont pas suffisamment informés des décisions importantes ou des travaux importants;

2) manque de clarté financière: les décomptes prêtent à confusion ou sont incomplets, la répartition des coûts ou la facturation manquent de transparence;

3) négligence en matière d'entretien: des réparations urgentes ne sont pas réalisées en dépit de demandes répétées, ce qui peut entraîner des dommages ou présenter des risques pour la sécurité;

4) absence d'assemblée générale ou organisation tardive de l'assemblée générale: les assemblées générales imposées par la loi ne sont pas organisées ou le sont tardivement;

5) manquement au règlement de copropriété: le syndic n'intervient pas en cas d'utilisation abusive des parties communes en dépit des plaintes des habitants.

Selon des informations récentes, le nombre de plaintes semble également être en augmentation. Il convient cependant d'émettre quelques réserves à cet égard.⁴ Un grand nombre de syndics, mais certainement pas tous, sont des syndics professionnels et travaillent à titre indépendant ou par l'intermédiaire d'une entreprise. Ces syndics professionnels sont normalement affiliés à une association professionnelle qui dispose également de procédures en matière de plaintes et de discipline. Il existe toutefois différentes associations professionnelles de syndics, si bien que les dispositions en matière de discipline et de sanctions ne sont pas uniformes. À l'inverse, les syndics non professionnels ne sont affiliés à aucune association. De nombreux litiges finissent souvent devant le juge de paix.

Nous estimons qu'il convient de réformer le système de réclamation en vigueur. Nous déplorons également qu'aucune instance centrale ne collecte les chiffres, ne traite les plaintes et ne formule des recommandations à propos de la législation et de la réglementation. Selon nous, cette problématique relative à la gestion des immeubles pourrait être résolue en attribuant explicitement la compétence en la matière au Service existant de Médiation pour le Consommateur.

⁴ <https://www.standaard.be/binnenland/aantal-klachten-over-syndici-piekt-de-weinigen-die-overblijven-hebben-vaak-te-veel-klanten-om-nog-goed-werk-te-leveren/65.678.583.html>; <https://community.cib.be/actua/news/26.882.620-dab8-42be-aa14-db44df464e58>

De consumentenombudsdienst is heden belast met de volgende opdrachten (art XVI.6 van het Wetboek van economisch recht (hierna: WER)):

1) de consumenten en de ondernemingen inlichten over hun rechten en plichten, in het bijzonder over de mogelijkheden van buitengerechtelijke regeling van consumentengeschillen;

2) elke aanvraag tot buitengerechtelijke regeling van een consumentengeschil in ontvangst nemen en deze aanvraag hetzij te bezorgen aan de ter zake bevoegde gekwalificeerde entiteit, hetzij ze zelf te behandelen;

3) zelf optreden in elke aanvraag tot buitengerechtelijke regeling van een consumentengeschil, waarvoor geen andere gekwalificeerde entiteit bevoegd is.

Wij verkiezen een toewijzing aan de bestaande consumentenombudsdienst en dit om verschillende redenen. Allereerst functioneert de consumentenombudsdienst vandaag als een centraal platform en kan het doorverwijzen naar de meer gespecialiseerde ombudsdiensten, zoals de ombudsman voor energie. De consumentenombudsdienst wordt vandaag beheerd en vertegenwoordigd door een Directiecomité dat bestaat uit tien leden van die verschillende ombudsdiensten.⁵ Gelet op de budgettaire uitdagingen lijkt het ons niet wenselijk om een aparte ombudsdienst op te richten, maar de opdracht van de consumentenombudsdienst te verruimen en de verenigingen van syndici en eigenaars ook elk een zetel te geven in het Directiecomité.

Deze vaststelling wordt versterkt door het gegeven dat VME's sinds een wetwijziging van het WER in het voorjaar van 2024 in sommige gevallen ook kunnen worden gekenmerkt als consument. Dit als gevolg van het arrest nr. 93/2023 van 15 juni 2023 van het Grondwettelijk Hof.⁶ Op 21 maart 2024 werd de wet van 9 februari 2024 houdende diverse bepalingen inzake economie bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Deze wet, die op 31 maart 2024 in werking trad, wijzigde

Le Service de Médiation pour le Consommateur est actuellement chargé des missions suivantes (en vertu de l'article XVI.6 du Code de droit économique [CDE ci-après]):

1) informer les consommateurs et les entreprises sur leurs droits et obligations, en particulier sur les possibilités de règlement extrajudiciaire des litiges de consommation;

2) réceptionner toute demande de règlement extrajudiciaire d'un litige de consommation et, le cas échéant, la transmettre à une autre entité qualifiée compétente en la matière, soit la traiter lui-même;

3) intervenir lui-même dans toute demande de règlement extrajudiciaire d'un litige pour laquelle aucune autre qualifiée n'est compétente.

Nous préférons confier la compétence relative à la problématique précitée au Service existant de Médiation pour le Consommateur pour plusieurs raisons. Tout d'abord, ce service fonctionne aujourd'hui comme une plateforme centrale et il peut orienter les parties vers des services de médiation plus spécialisés, par exemple vers le Service de Médiation de l'Énergie. Actuellement, le Service de Médiation pour le Consommateur est géré et représenté par un Comité de direction composé de dix membres issus des différents services de médiation.⁵ Compte tenu des défis budgétaires actuels, il ne nous semble pas souhaitable de créer un service de médiation distinct, mais bien d'élargir la mission du Service existant de Médiation pour le Consommateur, et de permettre aux associations de syndics et de propriétaires d'être représentées au sein du Comité de direction.

Nous en sommes d'autant plus convaincus que, depuis une modification législative apportée au Code de droit économique au printemps 2024, les associations de copropriétaires (ACP) peuvent également être considérées comme des consommateurs dans certains cas. Cette modification a fait suite à l'arrêt n° 93/2023 de la Cour constitutionnelle du 15 juin 2023.⁶ Publiée au *Moniteur belge* le 21 mars 2024 et entrée en vigueur le 31 mars 2024, la loi du 9 février 2024 portant dispositions

⁵ Meer specifiek de ombudsdiensten voor telecommunicatie, voor de postsector, voor energie, voor treinreizigers, voor de financiële diensten en voor de verzekeringen.

⁶ https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=24-02-28&numac=2.023.047.015

⁵ Il s'agit, plus précisément, des services de médiation pour les télécommunications, le secteur postal, l'énergie, les voyageurs ferroviaires, les services financiers et les assurances.

⁶ https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article.pl?language=fr&sum_date=2024-02-28&lg_txt=f&pd_search=2024-02-28&s_editie=&numac_search=2.023.047.015&caller=&2.023.047.015=&view_numac=2023047015n

het Wetboek van economisch recht met het oog op een versterkte bescherming van de VME.⁷

Ingevolge deze wet kunnen VME's in bepaalde gevallen worden beschouwd als een consument. De noodzaak om deze bescherming aan verenigingen van mede-eigenaars toe te kennen werd verklaard door het feit dat ze voor deze wet, noch consumenten, noch ondernemingen waren in de zin van Boek VI van het Wetboek van economisch recht. Dit plaatste de VME's in een zwakke en soms onduidelijke positie, bijvoorbeeld met betrekking tot de onderhoudscontracten van liften.⁸ Concreet zorgde deze wet er enerzijds voor dat de wettelijke beschermingsmechanismen inzake onrechtmatige bedingen en de stilzwijgende verlenging van overeenkomsten (Hoofdstuk 6 en 9 van Titel 3 van Boek VI van het Wetboek van economisch recht) toepasselijk werden gemaakt op VME's indien die essentieel uit consumenten bestaan. Anderzijds werden de wettelijke beschermingsmechanismen inzake onrechtmatige bedingen toepasselijk voor ondernemingen (Titel 3/1 van Boek VI van het Wetboek van economisch recht), ook van toepassing verklaard op VME's. Hiervoor werden de nieuwe artikelen VI.81/1 en VI.90/1 ingevoegd in het Wetboek van economisch recht.

Concreet betekent dit dus dat enkel verenigingen van mede-eigenaars van het gebouw of van een groep van gebouwen in gedwongen mede-eigendom waarvan 75 procent of meer van haar aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn toebedeeld aan kavels die geen professionele bestemming kunnen hebben overeenkomstig de statuten van de mede-eigendom als een consument worden beschouwd. Voor de andere VME's gelden de wettelijke beschermingsmechanismen inzake onrechtmatige bedingen toepasselijk voor ondernemingen.

Aangezien veel VME's dus als een consument kunnen worden beschouwd, lijkt het volgens ons ook logisch dat de eigenaars van een gedwongen mede-eigendom, waarvan 75 procent of meer van haar aandelen in de gemeenschappelijke delen zijn toebedeeld aan kavels die geen professionele bestemming kunnen hebben overeenkomstig de statuten van de mede-eigendom, als een consument moeten worden beschouwd ten aanzien van de syndicus. Door het uitdrukkelijk toewijzen van klachten en geschillen inzake gebouwenbeheer en syndici aan de consumentenombudsdienst zullen ook bepaalde geschillen met betrekking tot syndici en de

diverses en matière d'économie a modifié le Code de droit économique afin de renforcer la protection juridique des ACP.⁷

En vertu de cette loi, les ACP peuvent être considérées comme des consommateurs dans certains cas. La nécessité de leur accorder cette protection a été expliquée en invoquant le fait qu'avant l'entrée en vigueur de cette loi, les ACP n'étaient considérées ni comme des consommateurs, ni comme des entreprises au sens du Livre VI du Code de droit économique, ce qui les plaçait dans une position de faiblesse et parfois d'incertitude, notamment pour les contrats d'entretien des ascenseurs.⁸ Concrètement, cette loi a, d'une part, étendu l'application des mécanismes de protection légale en matière de clauses abusives et de reconduction tacite des contrats (Chapitres 6 et 9 du Titre 3 du Livre VI du Code de droit économique) aux ACP essentiellement composées de consommateurs et, d'autre part, elle a étendu aux ACP l'application des mécanismes de protection légale en matière de clauses abusives applicables aux entreprises (Titre 3/1 du Livre VI du Code de droit économique). À cette fin, les nouveaux articles VI.81/1 et VI.90/1 ont été insérés dans le Code de droit économique.

Concrètement, cela signifie que seules les associations de copropriétaires d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en copropriété forcée, dont 75 % des quotes-parts ou plus dans ses parties communes sont attribuées à des lots qui ne peuvent pas avoir une affectation professionnelle conformément aux statuts de copropriété, sont considérées comme des consommateurs. En revanche, les mécanismes de protection légale en matière de clauses abusives applicables aux entreprises s'appliquent aux autres ACP.

Étant donné que de nombreuses ACP peuvent donc être considérées comme des consommateurs, il nous apparaît logique que les propriétaires d'une copropriété forcée, dont 75 % des quotes-parts ou plus dans ses parties communes sont attribuées à des lots qui ne peuvent pas avoir une affectation professionnelle conformément aux statuts de copropriété, doivent être considérés comme des consommateurs vis-à-vis du syndic. L'attribution explicite des plaintes et des litiges relatifs à la gestion des immeubles et aux syndics au Service de Médiation pour le Consommateur permettra que certains litiges concernant les syndics et les copropriétés fassent

⁷ https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=nl&caller=summary&pub_date=24-03-21&numac=2.024.002.118

⁸ Zie toelichting bij het wetsontwerp: <https://www.dekamer.be/FLWB/PDF/55/3665/55K3665001.pdf>

⁷ https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article.pl?language=fr&sum_date=2024-03-21&lg_txt=f&pd_search=2024-03-21&s_editie=&numac_search=2.024.002.118&caller=&2.024.002.118=&view_numac=2024002118n

⁸ Voir l'exposé des motifs du projet de loi: <https://www.lachambre.be/FLWB/PDF/55/3665/55K3665001.pdf>

VME buitengerechtelijk kunnen worden opgelost, wat de vredegerichten zal ontlasten.

De consumentenombudsdienst zal ook aanbevelingen kunnen doen inzake de wet- en regelgeving, alsook nuttige cijfergegevens en informatie kunnen publiceren, zoals bijvoorbeeld inzake referentieprijzen voor syndici.

Wij zijn ook van mening dat een duidelijk en gecentraliseerd aanspreek- en informatiepunt inzake syndici het beroep kan helpen opwaarderen en meer mensen zal doen kiezen voor het beroep. Het beroep van syndicus is namelijk een knelpuntberoep.⁹

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 2

De voorgestelde toevoeging bepaalt uitdrukkelijk dat de consumentenombudsdienst bevoegd wordt voor het behandelen van klachten inzake gebouwenbeheer, en in het bijzonder met betrekking tot syndici door deze uitdrukkelijk toe te wijzen als een consumentengeschil onder deze titel. Hiermee wordt dus bedoeld dat klachten inzake gebouwenbeheer en met betrekking tot syndici als een consumentengeschil moeten worden beschouwd voor de werking van de consumentenombudsdienst, maar dat de algemene definitie van consument of consumentengeschil niet wordt verruimd.

Het betreft enkel het gebouwenbeheer van gedwongen mede-eigendommen. Het betreft een gedwongen mede-eigendom zoals gedefinieerd in art. 3.78 van het Burgerlijk Wetboek:

“[...] elke vorm van mede-eigendom waarbij het onverdeelde goed vanuit zijn functie of bestemming in mede-eigendom moet zijn. Dat is met name het geval indien het een accessorium is ten aanzien van een privaat goed van elk van de mede-eigenaars.”

Er bestaan ook toevallige of vrijwillige mede-eigendommen. In deze is men echter niet gedwongen om in een mede-eigendom te blijven, waardoor er andere kanalen van oplossingen bestaan, in tegenstelling tot een gedwongen mede-eigendom. Vandaar dat wij ervoor kiezen om enkel gedwongen mede-eigendommen op te nemen.

⁹ <https://www.vdab.be/trends-en-cijfers/knelpuntberoepenlijst>

l'objet d'un règlement extrajudiciaire, ce qui allégera la charge des justices de paix.

Le Service de Médiation pour le Consommateur pourra aussi formuler des recommandations à propos de la législation et de la réglementation, et publier des données chiffrées et des informations utiles, par exemple à propos des prix de référence pour les syndics.

Nous estimons par ailleurs qu'un point de contact et d'information clair et centralisé pour les syndics pourrait contribuer à revaloriser cette profession et inciter davantage de personnes à choisir cette voie. En effet, la profession de syndic est actuellement en pénurie.⁹

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

L'alinéa que nous proposons d'ajouter dispose explicitement que le Service de Médiation pour le Consommateur sera dorénavant habilité à traiter les litiges relatifs à la gestion de bâtiments, en particulier avec les syndics, en les incluant explicitement parmi les litiges de consommation visés au titre concerné. Les plaintes visant la gestion de bâtiments et les syndics devront dès lors être considérées comme des litiges de consommation, en ce qui concerne le fonctionnement du Service de Médiation pour le Consommateur, mais nous n'élargissons ni la définition générale de la notion de consommateur ni celle de la notion de litige de consommation.

Seule la gestion de bâtiments relevant des copropriétés forcées, visées à l'article 3.78 du Code civil, sera concernée, la copropriété forcée y étant définie comme suit:

“[...] toute forme de copropriété où le bien indivis doit être en copropriété en raison de sa fonction ou de sa destination. C'est notamment le cas si ce bien est l'accèssoire d'un bien privatif de chacun des copropriétaires.”

Il existe aussi des copropriétés fortuites ou volontaires, mais les copropriétaires de celles-ci n'étant pas forcés de rester en copropriété, d'autres solutions s'offrent à eux en cas de litige, contrairement à la situation qui se présente en cas de copropriété forcée. C'est pourquoi nous choisissons de ne viser que les copropriétés forcées.

⁹ <https://www.vdab.be/trends-en-cijfers/knelpuntberoepenlijst>

Art. 3

Dit artikel verduidelijkt wat er met geschillen inzake gebouwenbeheer wordt bedoeld. Dit zijn de wettelijk vastgelegde taken in een gedwongen mede-eigendom van de syndicus, zoals bepaald in artikel 3.89, § 5, van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of ingeval de eigendom van een privative kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om een geschil in te stellen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.

Art. 4

Dit artikel beoogt de verruiming van het Directiecomité van de Consumentenombudsdienst met een persoon die de belangen van de professionele syndici vertegenwoordigt, alsook een persoon die de belangen van de mede-eigenaars vertegenwoordigt gelet op het feit dat de consumentenombudsdienst ook klachten inzake gebouwenbeheer en syndici zal kunnen horen en behandelen. Met professionele syndici wordt bedoeld een syndicus die niet-mede-eigenaar is. Professionele syndici hebben meerdere beroepsverenigingen, zoals de Unie van Syndici en de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB). De Koning bepaalt de nadere regels omtrent de aanduiding. Ook eigenaars hebben verschillende beroepsverenigingen, zoals de Eigenaarsbond of de Verenigde Eigenaars, die zich voornamelijk toelagen op mede-eigendommen en kunnen worden geacht om ook de belangen van de niet-professionele syndicus oftewel de eigenaar-syndicus te vertegenwoordigen. Om een zekere rotatie te bewerkstelligen stellen wij voor dat de aangeduide personen maximaal twee termijnen van vier jaar kunnen doorlopen.

Art. 5

Dit artikel bepaalt dat de verenigingen van professionele syndici en van eigenaars ook een bijdrage moeten leveren voor de werkingskosten van de consumentenombudsdienst.

De Koning bepaalt de nadere regels inzake de bijdrage van de verenigingen van professionele syndici en van eigenaars.

Art. 3

Cet article précise en quoi consistent les litiges relatifs à la gestion de bâtiments. Il s'agit de litiges concernant les tâches légalement assignées au syndic dans une copropriété forcée, visées à l'article 3.89, § 5, du Code civil.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit d'introduire un litige est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

Art. 4

Cet article vise à élargir la composition du Comité de direction du Service de Médiation pour le Consommateur en y ajoutant un représentant des intérêts des syndics professionnels, ainsi qu'un représentant des intérêts des copropriétaires, dès lors que ce Service pourra aussi être saisi de litiges relatifs à la gestion de bâtiments et aux syndics, et les traiter. Dans cet article, les mots "syndics professionnels" désignent tout syndic non-copropriétaire. Il existe plusieurs associations professionnelles de syndics professionnels, comme l'Union flamande des Syndics (Unie van Syndici) et la Confédération flamande des professions immobilières (Confédération van Immobiliënberoepen, CIB). Le Roi définira les modalités de désignation de ces représentants. Il existe également plusieurs associations professionnelles de propriétaires, comme l'Union flamande des propriétaires (Eigenaarsbond) ou l'association flamande des propriétaires unis (Verenigde Eigenaars), qui s'occupent principalement de copropriétés et dont on peut escompter qu'elles défendent aussi les intérêts des syndics non professionnels ou des propriétaires-syndics. Pour assurer un certain renouvellement, nous proposons que les représentants ne puissent pas être désignés pour plus de deux mandats de quatre ans.

Art. 5

Cet article prévoit que les associations de syndics professionnels et de propriétaires devront aussi contribuer aux frais de fonctionnement du Service de Médiation pour le Consommateur.

Le Roi définira les modalités de leurs contributions respectives.

Art. 6

Dit artikel beoogt het bestaande contactpunt van de consumentenombudsdienst uit te breiden zodat dit contactpunt ook bevoegd wordt voor het informeren over de wederzijdse rechten en plichten van mede-eigenaars, syndici en raden van mede-eigendom.

Hierbij worden inzake “mede-eigenaars” ook alle houders van een relevant zakelijk recht op de privaatieve kavel bedoeld, i.e. een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning.

Art. 7

Wij zijn van mening dat een periode van zes maanden voldoende is voor de consumentenombudsdienst om zich te organiseren op de nieuwe toegewezen taken.

Leentje Grillaert (cd&v)

Art. 6

Cet article vise à élargir les compétences du point de contact existant du Service de Médiation pour le Consommateur afin qu’il soit également habilité à fournir des informations sur les droits et obligations réciproques des copropriétaires, des syndics et des conseils de copropriété.

Dans cet article, le mot “copropriétaires” désigne également tout détenteur d’un droit réel pertinent sur le lot privatif, c’est-à-dire d’un droit d’emphytéose, de superficie, d’usufruit, d’usage ou d’habitation.

Art. 7

Nous estimons qu’une période de six mois suffira pour que le Service de Médiation pour le Consommateur adapte son organisation à l’attribution des nouvelles missions qui lui seront confiées.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel XVI.5 van het Wetboek van economisch recht, ingevoegd bij wet van 4 april 2014, wordt aangevuld met een tweede lid, luidende:

“De consumentengeschillen bedoeld onder deze titel omvatten ook geschillen met betrekking tot gebouwenbeheer, in het bijzonder in verband met syndici, in gedwongen mede-eigendommen zoals bedoeld in artikel XVI.6, 4°.”

Art. 3

Artikel XVI.6 van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij wet van 4 april 2014, wordt aangevuld met een bepaling onder 4°, luidende:

“4° geschillen ingesteld door mede-eigenaars met betrekking tot de wettelijk vastgelegde taken in een gedwongen mede-eigendom van de syndicus, zoals bepaald in artikel 3.89, § 5, van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om een geschil in te stellen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn.”

Art. 4

In artikel XVI.8, § 1, van hetzelfde wetboek, laatstelijk gewijzigd bij wet van 18 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “tien leden” worden vervangen door de woorden “twaalf leden”;

2° de paragraaf wordt aangevuld met een bepaling onder 7° en 8°, luidende:

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

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

Art. 2

L'article XVI.5 du Code de droit économique, inséré par la loi du 4 avril 2014, est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit:

“Les litiges de consommation visés au présent titre incluent également les litiges relatifs à la gestion de bâtiments, en particulier avec les syndics, dans les copropriétés forcées visées à l'article XVI.6, 4°.”

Art. 3

L'article XVI.6 du même Code, inséré par la loi du 4 avril 2014, est complété par un 4° rédigé comme suit:

“4° examiner les litiges introduits par des copropriétaires à propos des tâches légalement assignées au syndic dans une copropriété forcée, visées à l'article 3.89, § 5, du Code civil.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit d'introduire un litige est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.”

Art. 4

Dans l'article XVI.8, § 1^{er}, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 18 avril 2017, les modifications suivantes sont apportées:

1° les mots “dix membres” sont remplacés par les mots “douze membres”;

2° ce paragraphe est complété par un 7° et par un 8° rédigés comme suit:

“7° een lid aangeduid door de Koning voor een eenmaal hernieuwbare periode van vier jaar dewelke de belangen van de professionele syndici vertegenwoordigt;

8° een lid aangeduid door de Koning voor een eenmaal hernieuwbare periode van vier jaar dewelke de belangen van de mede-eigenaars en niet-professionele syndici vertegenwoordigt.”.

Art. 5

In artikel XVI.11 van hetzelfde wetboek, laatstelijk gewijzigd bij wet van 18 april 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de eerste paragraaf wordt aangevuld met een bepaling onder 4°, luidende:

“4° een bijdrage van de verenigingen van professionele syndici en van eigenaars.”;

2° het artikel wordt aangevuld met een derde paragraaf, luidende:

“§ 3. De Koning bepaalt, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels omtrent de bijdragen bedoeld in paragraaf 1, 4°.”.

Art. 6

In artikel XVI.13 van hetzelfde wetboek, ingevoegd bij wet van 4 april 2014, worden de woorden “, de mede-eigenaars van gedwongen mede-eigendommen, de syndici, de raden van mede-eigendom” ingevoegd tussen de woorden “de consumenten” en het woord “en”.

Art. 7

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

6 november 2025

Leentje Grillaert (cd&v)

“7° un membre désigné par le Roi pour une période de quatre ans, renouvelable une fois, qui représente les intérêts des syndics professionnels;

8° un membre désigné par le Roi pour une période de quatre ans, renouvelable une fois, qui représente les intérêts des copropriétaires et des syndics non professionnels.”.

Art. 5

Dans l'article XVI.11 du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 18 avril 2017, les modifications suivantes sont apportées:

1° le § 1^{er} est complété par un 4° rédigé comme suit:

“4° une contribution des associations de syndics professionnels et de propriétaires.”;

2° l'article est complété par un § 3 rédigé comme suit:

“§ 3. Le Roi définit, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, les modalités relatives aux contributions visées au § 1^{er}, 4°.”.

Art. 6

Dans l'article XVI.13 du même Code, inséré par la loi du 4 avril 2014, les mots “, des copropriétaires de copropriétés forcées, des syndics, des conseils de copropriété” sont insérés entre les mots “des consommateurs” et le mot “et”.

Art. 7

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

6 novembre 2025