

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2011-2012

16 NOVEMBRE 2011

Projet de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété

Procédure d'évocation

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR
M. VANLOUWE

I. INTRODUCTION

Le projet de loi qui fait l'objet du présent rapport et qui relève de la procédure bicamérale facultative, a été

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2011-2012

16 NOVEMBER 2011

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

Evocatieprocedure

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER VANLOUWE

I. INLEIDING

Het wetsontwerp dat in dit verslag wordt besproken, valt onder de optioneel bicamerale procedure en werd

Composition de la commission / Samenstelling van de commissie :

Présidente / Voorzitter : Christine Defraigne.**Membres / Leden :**

N-VA	Frank Boogaerts, Inge Faes, Helga Stevens, Karl Vanlouwe.
PS	Hassan Boussetta, Ahmed Laaouej, Philippe Mahoux.
MR	Alain Courtois, Christine Defraigne.
CD&V	Sabine de Bethune, Peter Van Rompuy.
sp.a	Guy Swennen, Güler Turan.
Open Vld	Martine Taelman.
Vlaams Belang	Bart Laeremans.
Écolo	Zakia Khattabi.
cdH	Francis Delpérée.

Suppléants / Plaatsvervangers :

Huub Broers, Patrick De Groot, Lieve Maes, Danny Pieters, Luc Sevenhans.
Caroline Désir, Fatima Saïdi, Louis Siquet, Muriel Targnion.
François Bellot, Jacques Brotchi, Armand De Decker.
Wouter Beke, Dirk Claes, Rik Torfs.
Bert Anciaux, Ludo Sannen, Fauzaya Talhaoui.
Guido De Padt, Bart Tommelein.
Yves Buysse, Anke Van dermeersch.
Claudia Niessen, Cécile Thibaut.
Dimitri Fourny, Vanessa Matz.

*Voir :***Documents du Sénat :****5-1155 - 2011/2012 :**

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.
N° 2 : Amendements.

*Zie :***Stukken van de Senaat :****5-1155 - 2011/2012 :**

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.
Nr. 2 : Amendementen.

déposé initialement à la Chambre des représentants en tant que proposition de loi de Mmes Smeyers et Van Cauwer (doc. Chambre, n° 53-1538/1).

Il a été adopté par la Chambre des représentants le 7 juillet 2011 à l'unanimité des 119 membres présents et transmis au Sénat le 8 juillet 2011.

Le Sénat l'a évoqué le 13 octobre 2011.

La commission a examiné le projet de loi au cours de ses réunions des 9 et 16 novembre 2011, en présence du ministre de la Justice.

II. EXPOSÉ INTRODUCTIF DU MINISTRE DE LA JUSTICE

Le ministre souligne que la loi du 2 juin 2010 a modernisé les règles régissant les copropriétés et accru la transparence de leur gestion. Cette loi a apporté plusieurs solutions à des problèmes existants, mais une série de nouvelles questions techniques se posent également. C'est pourquoi le projet de loi à l'examen a été adopté à une large majorité par la Chambre des représentants.

L'article 2 du texte à l'examen dispose que l'association des copropriétaires élit domicile au domicile ou au bureau du syndic, qui est en effet le représentant légal de l'association. Il est dès lors normal que la correspondance relative à l'exécution de sa mission arrive aussi effectivement chez le syndic. Dans la pratique, on constate en effet trop souvent que ce n'est pas le cas. Les banques et les compagnies d'assurances adressent souvent des lettres au siège de l'association des copropriétaires. Un courrier recommandé à l'attention du syndic complique encore les choses, car personne ne peut le réceptionner.

L'article 3 règle les frais administratifs afférents à la convocation de l'assemblée générale en prévoyant qu'ils soient à charge de l'association des copropriétaires, ce qui paraît logique.

L'article 4 supprime la référence à des sites Internet. En effet, un site Internet n'est pas une obligation pour l'association des copropriétaires. Il s'agit plutôt d'un exemple à titre d'illustration.

Afin d'éviter les conflits d'intérêts, cet article précise également qu'il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

L'article 5 renforce la sécurité juridique et la faisabilité de la disposition.

oorspronkelijk in de Kamer van volksvertegenwoordigers ingediend als een wetsvoorstel van de dames Smeyers en Van Cauwer (stuk Kamer, nr. 53-1538/1).

Het werd op 7 juli 2011 eenparig door de 119 aanwezige leden van de Kamer van volksvertegenwoordigers aangenomen, en op 8 juli 2011 overgezonden naar de Senaat.

De Senaat heeft het op 13 oktober 2011 geëvoceerd.

De commissie heeft het wetsvoorstel besproken tijdens haar vergaderingen van 9 en 16 november 2011, in aanwezigheid van de minister van Justitie.

II. INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE MINISTER VAN JUSTITIE

De minister stipt aan dat de wet van 2 juni 2010 de regels van de mede-eigendom heeft gemoderniseerd en het beheer ter zake transparanter heeft gemaakt. Deze wet heeft tal van oplossingen geboden aan bestaande problemen, maar tevens duiken een aantal nieuwe technische vragen op. Vandaar dat het voorliggende wetsontwerp door de Kamer van volksvertegenwoordigers werd aangenomen met ruime instemming.

Artikel 2 van voorliggende tekst bepaalt dat de vereniging van mede-eigenaars woonplaats kiest in de woonplaats of op het kantoor van de syndicus, die namelijk de wettelijke vertegenwoordiger is van de vereniging. Het is dan ook normaal dat alle briefwisseling omtrent de uitvoering van zijn opdracht ook effectief bij de syndicus aankomt. In de praktijk stelt men immers al te vaak vast dat dit niet het geval is. Een groot aantal brieven verstuurd door banken en verzekeringsmaatschappijen worden verstuurd naar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Een aangetekend schrijven ter attentie van de syndicus bemoeilijkt nog de situatie, aangezien niemand het schrijven dan kan in ontvangst nemen.

Artikel 3 regelt de administratieve kosten van de oproeping voor de algemene vergadering. Deze zouden ten laste vallen van de vereniging van mede-eigenaars, wat logisch blijkt.

Artikel 4 schrapt de verwijzing naar internetsites. Een webstek voor de vereniging van mede-eigenaars is immers geen verplichting maar eerder een illustratief gegeven.

Dit artikel verduidelijkt ook dat er een onverenigbaarheid bestaat tussen de uitoefening van de taak van syndicus en het lidmaatschap van de raad van mede-eigendom, om aldus belangenconflicten te vermijden.

Artikel 5 versterkt de rechtszekerheid en de haalbaarheid van de regeling.

Il apporte avant tout une correction de texte en néerlandais concernant les créanciers mentionnés dans la loi en question.

La modification relative à la passation de l'acte plutôt qu'à la réception de l'acte privilégie la date fixe et donc la sécurité juridique.

Le troisième point concerne la prolongation du délai, qui passe de douze à vingt jours.

III. DISCUSSION

Amendements n^{os} 1 et 2

M. Torfs et Mme de Bethune déposent l'amendement n^o 1 qui vise à supprimer l'article 2.

Une solution sur mesure n'est-elle pas préférable à celle qui consiste à apporter, dans la loi, une modification générale? M. Torfs énumère quatre conséquences juridiques importantes d'une telle modification générale.

a) le juge de paix compétent

En vertu de l'article 624 du Code judiciaire, les actions engagées contre l'association des copropriétaires doivent être portées devant le juge de paix, devant le juge du domicile du défendeur ou devant le juge du lieu dans lequel les obligations en litige sont nées ou dans lequel elles ont été ou doivent être exécutées. Cela signifie que, dans l'état actuel des choses, les actions en question doivent en principe être portées devant le juge de paix compétent pour le lieu où le bien est situé.

Compte tenu du déplacement de domicile, tel qu'il est proposé, et dans l'hypothèse où le syndic est établi dans un autre canton, ce sera également le juge de paix du domicile du syndic qui sera compétent. Si une copropriété se situe à la côte et que le syndic est établi à Bruxelles, l'affaire pourrait, si la modification légale proposée devait être adoptée, être portée devant un juge de paix bruxellois. Imaginons qu'une copropriété se situe dans la province de Luxembourg et que le syndic soit établi dans la ville d'Anvers; il se pourrait alors que l'affaire soit portée devant le juge de paix d'Anvers. On le voit: la procédure proposée causerait de nombreux problèmes pratiques tant sur le plan de la distance que sur celui de l'application de la législation linguistique.

Le juge compétent pourra aussi dans certains cas être le juge de paix du canton où la copropriété est située, étant donné que c'est le lieu où les obligations devront être exécutées. Toutefois, il n'est pas certain qu'il en sera ainsi, notamment dans le cas où la

Er is vooreerst een tekstcorrectie met betrekking tot de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers vermeld in deze wet.

De wijziging met betrekking tot het verlijden van de akte in plaats van de ontvangst van de akte is ten bate van de vaste datum, en dus van de rechtszekerheid.

Het derde punt betreft de verlenging van de termijn die van twaalf dagen op twintig dagen wordt gebracht.

III. BESPREKING

Amendementen nrs. 1 en 2

De heer Torfs en mevrouw de Bethune dienen amendement nr. 1 in, dat ertoe strekt artikel 2 te doen vervallen.

Is een oplossing op maat niet te verkiezen boven een algemene wetwijziging? De heer Torfs verwijst naar vier belangrijke rechtsgevolgen van de voorgestelde wijziging.

a) bevoegde vrederechter

Overeenkomstig artikel 624 van het Gerechtelijk Wetboek moeten de vorderingen tegenover de vereniging van mede-eigenaars worden gebracht voor de vrederechter van de woonplaats van de verweerder of van de plaats waar de verbintenissen ontstaan zijn of waar zij uitgevoerd zijn of moeten uitgevoerd worden; de zaak zal op dit ogenblik normaal gezien beslecht worden voor de vrederechter bevoegd voor de plaats waar het goed gelegen is.

Door de voorgestelde verplaatsing van de woonplaats wordt, ingeval de syndicus in een ander kanton gehuisvest is, eveneens de vrederechter van de woonplaats van de syndicus bevoegd. Door de wetwijziging zou ingeval van een mede-eigendom aan de kust met een syndicus gevestigd in Brussel, de zaak voor een Brusselse vrederechter kunnen komen. Of ingeval van een mede-eigendom in de provincie Luxemburg met een syndicus gevestigd in de stad Antwerpen, kan de zaak voor de vrederechter van Antwerpen worden gebracht. Dit leidt tot heel wat praktische problemen, qua afstand en qua toepassing van de taalwetgeving.

De vrederechter van het kanton waar de mede-eigendom is gelegen, zal in verschillende gevallen ook bevoegd kunnen zijn, doordat de verbintenissen daar zullen moeten worden uitgevoerd. Dit biedt echter geen zekerheid, bijvoorbeeld als de boekhouding door

comptabilité est sous-traitée par le syndic ou si la responsabilité contractuelle du syndic est mise en péril.

En outre, un problème pourrait également se poser si le syndic cite l'association des copropriétaires à comparaître, ce qu'il pourrait faire devant le juge de paix de son propre domicile.

Enfin, la modification proposée pourrait être problématique aussi dans le cas notamment où le syndic change de domicile ou si l'association des copropriétaires désigne un nouveau syndic.

b) la signification d'actes

En ce qui concerne la signification d'actes, la réglementation générale prévue aux articles 33 à 35 du Code judiciaire offre des garanties suffisantes.

L'article 34 du Code judiciaire dispose que « la signification à une personne morale [est] réputée faite à personne lorsque la copie de l'acte est remise à l'organe ou au préposé qui a qualité, en vertu de la loi, des statuts ou par délégation régulière, pour représenter, même avec d'autres, la personne morale en justice ».

Dans l'état actuel des choses, la signification peut déjà être faite au syndic sans qu'il faille pour cela modifier la réglementation légale afférente au domicile, à moins que l'association des copropriétaires ne désigne d'autres personnes compétentes pour la représenter.

Si le syndic demeure « introuvable », il est toujours possible de citer la partie à comparaître au domicile de l'association des copropriétaires.

c) les problèmes de courrier

Il appartient à chaque copropriété de veiller à la bonne organisation de la réception du courrier, par exemple en plaçant une boîte aux lettres séparée pour l'association des copropriétaires ou en prévoyant que le courrier sera relevé par le syndic ou qu'il lui sera remis. Il y a des copropriétés qui confient cette responsabilité au concierge.

En outre, il est souvent malaisé pour des tiers de trouver les coordonnées du syndic, lequel peut, de surcroît, être remplacé sur simple décision de l'association des copropriétaires. On ne peut pas demander à ces personnes de devoir à chaque fois rechercher les coordonnées du syndic pour envoyer du courrier. Et que faire, par ailleurs, si une facture correcte est

de syndicis wordt uitbesteed of als de contractuele aansprakelijkheid van de syndicis in het gedrang komt.

Bovendien kan zich ook een probleem stellen als de vereniging van mede-eigenaars gedagvaard wordt door de syndicis zelf. Deze kan dit doen voor de vrederechter van zijn eigen woonplaats.

Ten slotte kan er ook een probleem ontstaan in het geval dat de syndicis zijn woonplaats wijzigt of als de vereniging van mede-eigenaars een nieuwe syndicis aanduidt.

b) betekening van akten

Wat de betekening van akten betreft, biedt de algemene regeling voorzien in de artikelen 33 tot 35 van het Gerechtelijk Wetboek voldoende waarborgen.

Artikel 34 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat « de betekening aan een rechtspersoon geacht [wordt] aan de persoon te zijn gedaan, wanneer het afschrift van de akte is ter hand gesteld aan het orgaan dat of de aangestelde die krachtens de wet, de statuten of een regelmatige opdracht bevoegd is om de rechtspersoon, zelfs samen met anderen, in rechte te vertegenwoordigen ».

Tenzij de vereniging van mede-eigenaars andere bevoegde personen aanstelt om de vereniging te vertegenwoordigen, zal volgens de huidige stand van zaken de betekening reeds kunnen plaatsvinden ten aanzien van de syndicis, zonder dat de wettelijke regeling van de woonplaats dient gewijzigd te worden.

Indien de syndicis niet « aangetroffen » wordt, kan er nog steeds gedagvaard worden op de woonplaats van de vereniging van mede-eigenaars.

c) problemen van briefwisseling :

Het is de taak van elke mede-eigendom om te voorzien in een goede organisatie van de ontvangst van de briefwisseling, door bijvoorbeeld een aparte brievenbus te plaatsen voor de vereniging van mede-eigenaars en afspraken te maken met betrekking tot het afhalen van de stukken door de syndicis of het bezorgen van de stukken aan de syndicis. In verschillende mede-eigendommen is dit de verantwoordelijkheid van de conciërge.

Voor derden is het bovendien vaak een hele opgave om de adresgegevens van de syndicis te vinden, welke ook door een beslissing van de vereniging van mede-eigenaars kan vervangen worden. Men kan niet vereisen dat men telkens de adresgegevens van de syndicis moet opzoeken om brieven te versturen. En wat te doen als je een juiste factuur opmaakt en er door

établie et que l'association des copropriétaires désigne un nouveau syndic ?

d) qu'en est-il si le syndic a son siège à l'étranger ?

Cela signifierait que le courrier et les citations à comparaître devraient être envoyés dans un pays étranger et que la législation et les procédures qui y sont en vigueur pourraient, elles aussi, commencer à jouer un rôle. On ne saurait en arriver là.

Au vu des problèmes que la modification proposée est susceptible de poser, il semble préférable de revenir à la réglementation générale relative à l'élection de domicile pour les personnes morales et de donner la possibilité à l'association des copropriétaires de rechercher elle-même la solution la plus appropriée en vue de garantir une bonne réception du courrier et de régler d'autres questions du même ordre.

C'est pourquoi il convient de supprimer l'article 2 proposé.

Mme Defraigne et M. Courtois déposent l'amendement n° 2, qui a le même objet que l'amendement n° 1 de M. Torfs. Les auteurs proposent de supprimer l'article 2. Ils renvoient à une affaire récente dans laquelle un syndic indélicat aurait grugé un grand nombre de copropriétés. Les associations de copropriétaires ont découvert le problème car des assignations étaient signifiées au siège de l'association. Cet exemple illustre les difficultés de communication qui peuvent exister entre une association de copropriétaires et leur syndic.

Mme Defraigne pense que prévoir, comme le fait l'article 2, que l'association de copropriétaires élit de façon automatique domicile au bureau du syndic est source de confusion.

Par ailleurs, cette solution peut avoir des conséquences en matière d'emploi des langues au cours d'une éventuelle procédure judiciaire. Elle pense à la situation d'une copropriété située dans une région linguistique alors que le syndic aurait son bureau dans une autre région.

Pour ces raisons, l'intervenante pense qu'il faut supprimer l'article 2.

M. Vanlouwe relève qu'un problème se pose bel et bien à l'heure actuelle : l'association de copropriétaires en tant que personne morale ne compte pas toujours une personne physique dans ses rangs. L'on ne peut donc pas comparer systématiquement une association de ce type à d'autres personnes morales qui ont généralement une personne physique présente au siège pour recevoir le courrier. Les dispositions générales du Code judiciaire ne sont donc pas applicables si

de vereniging van mede-eigenaars een nieuwe syndicus aangeduid wordt ?

d) wat ingeval de syndicus zijn zetel heeft in het buitenland ?

Dit zou betekenen dat de briefwisseling en dagvaardingen naar het buitenland moeten gebeuren en dat ook buitenlandse rechtsregels en procedures hun rol zouden beginnen spelen. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Omwille van deze bezwaren, lijkt het beter terug te vallen op de algemene regeling inzake de woonplaatskeuze voor rechtspersonen en de vereniging van mede-eigenaars zelf de mogelijkheid te bieden om de meest geschikte oplossing te zoeken voor de goede ontvangst van poststukken en dergelijke meer.

Daartoe dient artikel 2 weggelaten te worden uit de wet.

Mevrouw Defraigne en de heer Courtois dienen amendement nr. 2 in, dat hetzelfde doel nastreeft als amendement nr. 1 van de heer Torfs. De indieners stellen voor artikel 2 op te heffen. Zij verwijzen naar een recente zaak van een oneerlijke syndicus die een groot aantal mede-eigendommen heeft opgelicht. De verenigingen van mede-eigenaars hebben dat gemerkt omdat dagvaardingen zijn toegekomen op de zetel van de vereniging. Dit voorbeeld illustreert de communicatieproblemen die kunnen optreden tussen een vereniging van mede-eigenaars en hun syndicus.

Mevrouw Defraigne meent dat bepalen, zoals artikel 2 doet, dat de zetel van de vereniging van mede-eigenaars automatisch in de woonplaats of het kantoor van de syndicus is gevestigd, tot verwarring kan leiden.

Bovendien kan deze bepaling gevolgen hebben voor het taalgebruik in een eventuele rechtszaak, bijvoorbeeld wanneer een mede-eigendom zich in een ander taalgebied bevindt dan het kantoor van de syndicus.

Om deze redenen pleit spreekster voor het opheffen van artikel 2.

De heer Vanlouwe wijst erop dat er momenteel wel degelijk een probleem kan worden vastgesteld, namelijk dat bij de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoon niet altijd een natuurlijk persoon aanwezig is. Men kan dus niet systematisch een vergelijking maken met andere rechtspersonen, waar een natuurlijk persoon die de brieven in ontvangst kan nemen meestal wel op de zetel aanwezig is. Aldus gaat het niet zomaar op de algemene bepalingen van het

facilement en l'espèce. Selon l'intervenant, la modification adoptée à l'unanimité à la Chambre offre une bonne solution, aussi bien pour le courrier ordinaire que pour les lettres recommandées et les significations. La présence obligatoire d'une boîte aux lettres ne règle le problème que pour le courrier ordinaire. De surcroît, on constate dans la pratique que cette obligation n'est pas toujours respectée: il arrive bien trop souvent qu'il n'y ait pas de boîte aux lettres pour les syndicats dans les immeubles à appartements, ce qui entraîne la perte de nombreux envois.

Comme M. Torfs, Mme Taelman renvoie aux discussions de la législation précédente lors desquelles le problème en question a déjà été abordé. À l'époque, l'intervenante défendait, elle aussi, la solution proposée dans l'amendement de M. Torfs. Mais il faut peut-être faire une distinction entre le problème purement pratique de la réception du courrier et la question de l'exécution des procédures judiciaires. En tout état de cause, l'emplacement de l'immeuble a l'avantage de la clarté étant donné que ce point il ne saurait être contesté.

M. Delpérée partage l'avis exprimé par M. Vanlouwe. Les associations de copropriétaires ne sont pas nécessairement connues ni facilement identifiables. La solution proposée par la Chambre des représentants, à savoir de prévoir que l'association des copropriétaires élit domicile au domicile ou au bureau du syndic est tout à fait légitime. Le syndic n'ayant pas toujours de bureau, il est normal de prévoir à la fois le domicile ou le bureau du syndic. L'intervenant plaide pour le maintien du texte.

M. Laeremans estime que l'amendement de M. Torfs s'appuie sur une justification totalement fondée. L'intervenant est, lui aussi, plutôt réticent à l'idée de remettre en cause la compétence du juge de paix local. Qu'advient-il lorsqu'un juge de paix d'un autre ressort sera rendu compétent et qu'il devra se rendre sur place pour visiter l'immeuble? Cela risque d'entraîner des déplacements longs et des changements de langue, qui n'ont rien de raisonnable. Il est donc logique que le juge de paix compétent soit celui du lieu où l'immeuble est situé, compte tenu également du fait qu'il est aussi compétent pour les litiges locatifs. De prime abord, l'intervenant semble donc enclin à soutenir l'amendement.

M. Mahoux demande des précisions quant aux conséquences du texte adopté par la Chambre des représentants pour la détermination du juge territorialement compétent. De même, quelles seraient les conséquences de la suppression de l'article 2 quant aux règles de compétence territoriale.

L'orateur constate d'autre part que les auteurs de l'amendement n° 2 craignent que la solution proposée

Gerechtigd Wetboek hier toepasbaar te maken. De in de Kamer unaniem aangenomen wijziging biedt volgens spreker een goede oplossing, zowel voor de gewone briefwisseling als voor de aangetekende brieven en de betekeningen. Dat er een brievenbus voorhanden zou zijn, is enkel een oplossing voor de gewone briefwisseling. Bovendien stelt men vast dat dit niet daadwerkelijk wordt toegepast. In al te veel appartementsgebouwen is er geen brievenbus voor de syndici te vinden, waardoor heel wat briefwisseling verloren gaat.

Mevrouw Taelman verwijst, net als de heer Torfs, naar de besprekingen in de vorige legislatuur waarbij voorliggend probleem reeds naar voren werd gebracht. Ook spreekster was toen voorstander van de oplossing die wordt voorgesteld in het amendement van de heer Torfs. Wel moet men misschien een onderscheid maken tussen het louter praktische probleem van het ontvangen van briefwisseling en het voeren van rechtsgedingen. De plaats van het onroerend goed biedt in ieder geval het voordeel van de duidelijkheid; hierover kan geen betwisting bestaan.

De heer Delpérée is het eens met de opmerkingen van de heer Vanlouwe. Verenigingen van mede-eigenaars zijn niet noodzakelijk gekend of makkelijk identificeerbaar. De oplossing die de Kamer van volksvertegenwoordigers voorstelt, met name dat de vereniging van mede-eigenaars woonplaats kiest in de woonplaats of het kantoor van de syndicus, is volkomen gerechtvaardigd. Aangezien de syndicus niet altijd een kantoor heeft, is het normaal om zowel de woonplaats als het kantoor van de syndicus in de tekst te vermelden. Spreker pleit voor het behoud van het artikel.

De heer Laeremans meent dat het amendement van de heer Torfs een zeer sterke verantwoording geeft. Spreker is ook enigszins terughoudend om de bevoegdheid van de vrederechter van de locatie op de helling te zetten. Wat als men een vrederechter in het andere landsgedeelte bevoegd gaat maken en deze ter plaatse het goed moet gaan bezichtigen? Grote verplaatsingen en veranderingen van taal worden hierdoor misschien nodig gemaakt, wat onredelijk is. De bevoegdheid van de vrederechter van de ligging van het onroerend goed is logisch, ook gelet op het feit dat dezelfde vrederechter bevoegd is voor de huurgeschillen. Spreker lijkt aldus op het eerste gezicht geneigd het amendement te steunen.

De heer Mahoux vraagt meer informatie over de gevolgen van de tekst die de Kamer van volksvertegenwoordigers heeft aangenomen voor het bepalen van de territoriaal bevoegde rechter. Wat zouden de gevolgen zijn van de opheffing van artikel 2 voor de regels van territoriale bevoegdheid?

Spreker stelt anderzijds vast dat de indieners van amendement nr. 2 vrezen dat de door de Kamer van

par la Chambre des représentants ne facilite les malversations d'un syndic indélicat. L'intervenant doute que la modification du régime de distribution du courrier destiné à l'association des copropriétaires soit de nature à régler ce problème.

M. Vanlouwe indique que les litiges en matière de copropriété devront de toute façon être portés devant le juge de paix compétent à titre exclusif pour le lieu où le bien immobilier est situé. Seuls les litiges qui ne concernent pas exclusivement la copropriété pourront éventuellement être portés devant un autre juge de paix. Il s'agira donc d'une situation exceptionnelle.

M. Torfs est d'avis que l'on pourrait faire une distinction entre, d'une part, le problème pratique de la réception du courrier et de la bonne communication et, d'autre part, les conséquences juridiques qui y sont liées. Il faut empêcher le « forum shopping ». Peut-être faudrait-il se contenter de rechercher une solution infaillible pour régler le problème pratique du courrier et ne pas prendre cet élément comme un critère de rattachement pour la compétence des tribunaux. Le texte à l'examen offre certes une solution à la question du courrier, mais il crée un problème sur le plan de la compétence.

M. Delpérée fait remarquer que la technique de l'élection de domicile est courante. Il pense par exemple au client qui, dans le cadre d'un litige en justice, fait élection de domicile chez son avocat. C'est alors l'avocat qui reçoit toutes les pièces. Cette question est cependant totalement différente de celle de la désignation du juge territorialement compétent pour connaître du litige. Il ne faut pas mélanger ces deux questions.

M. Laeremans renvoie également à la possible approbation de l'accord sur le BHV judiciaire. L'objectif est d'étendre la réglementation existante dans les communes à facilités afin de permettre le renvoi d'un dossier devant le tribunal d'une autre région linguistique si la majorité des pièces sont établies dans la langue de cette région. C'est tout le principe de territorialité en matière de justice qui est menacé au profit du principe de personnalité. Il ne faut donc certainement pas prendre de risques en l'espèce.

Réponses du gouvernement

Le ministre pense qu'il n'y a pas d'adéquation entre le but de l'article 2 et son libellé. La modification proposée par la Chambre des représentants vise à organiser un détournement général du courrier adressé à l'association des copropriétaires au profit du syndic.

volksvertegenwoordigers voorgestelde oplossing bedrog door een oneerlijke syndicus vergemakkelijkt. Spreker betwijfelt of een wijziging van de verdeling van de briefwisseling voor de vereniging van mede-eigenaars dat probleem kan verhelpen.

De heer Vanlouwe wijst erop dat de geschillen met betrekking tot de mede-eigendom in elk geval zullen gevoerd worden voor de vrederechter van de ligging van het onroerend goed die exclusief bevoegd is. Enkel de geschillen die niet uitsluitend over de mede-eigendom gaan kunnen eventueel voor een andere vrederechter worden gebracht. Dit zal dus uitzonderlijk zijn.

De heer Torfs meent dat men een opsplitsing zou kunnen maken tussen enerzijds het praktische probleem van de ontvangst van de briefwisseling en de goede communicatie en anderzijds de rechtsgevolgen die hieraan worden verbonden. Men moet vermijden dat er aan forumshopping wordt gedaan. Misschien moet men enkel een waterdichte oplossing pogen te vinden voor het praktische probleem van de briefwisseling, zonder dit als aanknopingspunt te beschouwen voor de competentie van de rechtbanken. Voorliggende tekst biedt wel een oplossing voor de briefwisseling, maar creëert een probleem op het vlak van competentie.

De heer Delpérée wijst erop dat de techniek van de keuze van woonplaats gangbaar is. Hij denkt bijvoorbeeld aan de cliënt die bij een geschil voor het gerecht woonplaats kiest bij zijn advocaat. In dat geval ontvangt de advocaat alle stukken. Dat is echter iets totaal anders dan het aanwijzen van de rechter die territoriaal bevoegd is voor het geschil. Men mag beide zaken niet door elkaar halen.

De heer Laeremans verwijst ook naar de mogelijke goedkeuring van het gerechtelijke BHV-akkoord. Men is van plan de bestaande regeling in de faciliteitsgemeenten uit te breiden, waarbij een dossier kan worden verzonden naar de rechtbank van een ander taalgebied, indien de meerderheid van de stukken tot deze taal behoren. Het hele territorialiteitsbeginsel inzake justitie wordt op de helling gezet ten voordele van het personaliteitsbeginsel. Men moet hier dus zeker geen risico's nemen.

Antwoorden van de regering

De minister denkt dat er een discrepantie is tussen het doel van artikel 2 en de formulering ervan. De door de Kamer van volksvertegenwoordigers voorgestelde wijziging strekt om de briefwisseling voor de vereniging van mede-eigenaars om te leiden langs de syndicus.

L'alinéa proposé se réfère à la notion d'élection de domicile. Cette notion figure dans deux dispositions de droit commun. D'une part, l'article 111 du Code civil, qui règle la question du lieu de l'exécution d'un acte et prévoit que les significations, demandes et poursuites pourront être faites au domicile convenu lorsque l'acte contient une clause d'élection de domicile. D'autre part, l'article 39 du Code judiciaire, qui précise que « lorsque le destinataire a élu domicile chez un mandataire, la signification et la notification peuvent être faites à ce domicile ».

En d'autres termes, l'élection de domicile de l'association des copropriétaires au bureau du syndic ne vise que les significations, notifications ou autres actes de poursuite. À défaut de précision, l'article 2 ne vise pas l'ensemble du courrier qui serait adressé à l'association des copropriétaires.

Le ministre fait remarquer qu'il existe une controverse en doctrine et jurisprudence sur la portée de l'élection de domicile. Celle-ci n'organise pas nécessairement une obligation de transfert du courrier. Elle permet simplement de choisir où le courrier sera adressé : au destinataire original, au mandataire ou au lieu choisi pour l'exécution de l'acte.

Sur un plan technique, l'article 577-8, § 4, 6, prévoit, pour ce qui concerne la signification des actes, que le syndic est le mandataire légal de l'association des copropriétaires pour la gestion des affaires communes. Il est dès lors possible, en justice, de s'adresser directement au syndic, sans passer par l'association des copropriétaires.

Le ministre pense que l'alinéa proposé à l'article 2 soulèvera des controverses. Quel type d'élection de domicile vise-t-on ? Celle au sens de l'article 111 du Code civil (le lieu choisi pour l'exécution de l'acte) ou plutôt celle au sens de l'article 39 du Code judiciaire (mandataire général) ?

Cette distinction n'est pas sans conséquences au niveau des règles de compétence territoriale. L'article 624 du Code judiciaire permet au demandeur, hormis les cas où la loi détermine expressément le juge compétent pour connaître du litige, d'opérer un choix sur la base de différents critères de compétence territoriale. Le 3^o vise le juge du domicile élu pour l'exécution de l'acte. L'article 624, 3^o, ne trouverait cependant pas à s'appliquer si l'on considère que l'élection de domicile doit s'entendre au sens de l'article 39 du Code judiciaire, ce qui semble pourtant mieux correspondre à l'hypothèse du syndic.

Het voorgestelde lid heeft het over de keuze van woonplaats. Dat begrip komt in twee bepalingen van gemeen recht voor. Enerzijds in artikel 111 van het Burgerlijk Wetboek, dat het probleem regelt van de plaats van uitvoering van een akte en bepaalt dat de betekeningen, rechtsvorderingen en vervolgingen aan de overeengekomen plaats geschieden wanneer de akte een beding van keuze van woonplaats bevat. Anderzijds in artikel 39 van het Gerechtelijk Wetboek, dat het volgende bepaalt: « Wanneer de geadresseerde bij een lasthebber woonplaats heeft gekozen, mogen de betekening en de kennisgeving aan die woonplaats geschieden. »

De keuze van woonplaats van de vereniging van mede-eigenaars in het kantoor van de syndicus behelst met andere woorden alleen de betekeningen, kennisgevingen, of andere akten van vervolging. Aangezien dit niet nader is vermeld, gaat artikel 2 niet over de volledige briefwisseling gericht aan de vereniging van mede-eigenaars.

De minister wijst erop dat er in de rechtsleer en in de rechtspraak een debat wordt gevoerd over de draagwijdte van de keuze van woonplaats. Die brengt niet noodzakelijk een verplichting van overdracht van briefwisseling met zich. Ze maakt het alleen mogelijk te kiezen aan wie de briefwisseling zal worden geadresseerd : aan de oorspronkelijke bestemming, aan de lasthebber of aan de plaats die gekozen werd voor de uitvoering van de akte.

Technisch gezien bepaalt artikel 577-8, § 4, 6, wat de betekening van de akten betreft, dat de syndicus de wettelijke vertegenwoordiger is van de vereniging van mede-eigenaars voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken. Het is dus mogelijk om zich in rechte rechtstreeks tot de syndicus te richten, zonder langs de vereniging van mede-eigenaars te gaan.

De minister denkt dat het voorgestelde lid in artikel 2 tot discussie zal leiden. Over welke soort keuze van woonplaats heeft men het ? Over die in de zin van artikel 111 van het Burgerlijk Wetboek (de plaats gekozen voor de uitvoering van de akte) of veeleer over die in de zin van artikel 39 van het Gerechtelijk Wetboek (algemeen lasthebber) ?

Dat onderscheid blijft niet zonder gevolgen op het gebied van de regels van territoriale bevoegdheid. Artikel 624 van het Gerechtelijk Wetboek geeft de eiser de mogelijkheid, om behalve in de gevallen waarin de wet uitdrukkelijk bepaalt welke rechter bevoegd is om kennis te nemen van de vordering, een keuze te maken op grond van diverse criteria van territoriale bevoegdheid. Het 3^o beoogt de rechter van de woonplaats gekozen voor de uitvoering van de akte. Artikel 624, 3^o, is echter niet van toepassing indien men oordeelt dat de keuze van woonplaats moet worden opgevat in de zin van artikel 39 van het Gerechtelijk Wetboek, wat echter beter lijkt overeen te komen met de hypothese van de syndicus.

Quoi qu'il en soit, l'article 624, 3°, ne s'appliquera que dans des hypothèses très exceptionnelles car l'application combinée des articles 591, 2°, et 629, 1°, du Code judiciaire désigne le juge de paix de la situation du bien comme seul compétent pour connaître des contestations ayant pour objet l'usage, la jouissance, l'entretien, la conservation ou l'administration du bien commun en cas de copropriété.

Le ministre pense que l'organisation d'un détournement général de courrier pourrait présenter des difficultés pour les associations de copropriétaires qui fonctionnent correctement. La seule organisation générale d'un détournement de courrier est celle prévue dans la loi sur les faillites au profit du curateur. Cette formule n'est cependant pas gratuite.

Pour toutes ces raisons, l'intervenant n'est pas favorable au maintien de l'article 2 du projet de loi.

Répliques des membres

M. Torfs plaide pour le maintien de la situation qui permet de définir le règlement de manière statutaire.

L'intervenant renvoie également, en l'espèce, aux arguments avancés par M. Lecocq dans son livre *La copropriété* (p. 221). On est souvent obligé de se rendre sur place pour voir qui est le syndic. Le problème de la langue y est également évoqué.

Un autre problème se pose en outre depuis la loi du 2 juin 2010: celui de l'apparition de sous-indivisions partielles. Une copropriété peut être constituée de plusieurs immeubles à appartements. En l'espèce, il est possible d'opter pour la création d'une association partielle de copropriétaires, les dispositions générales de la copropriété s'appliquant à ces associations partielles pour autant qu'aucune exception ne soit prévue. Cela signifie qu'une association partielle peut choisir son syndic, indépendamment du syndic de l'ensemble de la copropriété. Dans ce cas, plusieurs syndics sont domiciliés à différents endroits dans le cadre d'une même copropriété. L'automatisme de l'article 2 actuel complique énormément la situation.

M. Vanlouwe continue à soutenir le texte tel qu'il a été transmis par la Chambre des représentants.

Des organisations professionnelles qui s'occupent quotidiennement de la problématique du syndic, comme l'Institut professionnel des agents immobiliers, étaient favorables aux modifications apportées à la Chambre. Peut-être serait-il judicieux d'entendre cette organisation. Les agents immobiliers ont une bonne vue d'ensemble de la question puisqu'ils représentent l'association des copropriétaires dans le cadre des

Wat er ook van zij, artikel 624, 3, zal slechts in zeer uitzonderlijke gevallen toepasselijk zijn, omdat de gecombineerde toepassing van de artikelen 591, 2, en 629, 1, van het Gerechtelijk Wetboek de vrederechter van de plaats waar het goed gelegen is, aanwijst als de enige rechter die bevoegd is om kennis te nemen van geschillen over het gebruik, het genot, het onderhoud, het behoud of het beheer van het gemeenschappelijk goed in geval van mede-eigendom.

De minister denkt dat het organiseren van een algemene omleiding van briefwisseling problemen kan veroorzaken voor de verenigingen van mede-eigenaars die correct werken. Het enige bestaande geval van een algemene omleiding van briefwisseling is dat waarin de faillissementswet voorziet ten gunste van de curator. Die formule is echter niet kosteloos.

Om al die redenen is spreker niet gewonnen voor de handhaving van artikel 2 in het wetsontwerp.

Replieken van de leden

De heer Torfs pleit voor het behoud van de situatie waarbij de regeling statutair kan bepaald worden.

Spreker verwijst ter zake ook naar de argumenten aangehaald door de heer Lecocq in zijn boek *La copropriété*, op blz. 221. Zo is men vaak genoodzaakt zich ter plaatse te begeven om te zien wie de syndicus is. Ook wordt het taalprobleem vermeld.

Bovendien is er sinds de wet van 2 juni 2010 een bijkomend probleem, namelijk het ontstaan van deelverenigingen. Een mede-eigendom kan uit verschillende appartementsblokken bestaan, waarbij dan kan worden geopteerd voor de oprichting van een deelvereniging van mede-eigenaars; de algemene bepalingen van mede-eigendom zijn van toepassing op die deelverenigingen, voor zover er geen uitzonderingen worden bepaald. Dit betekent dat een deelvereniging zijn syndicus kan kiezen, los van de syndicus van de gehele mede-eigendom. In dat geval wonen er verschillende syndici op verschillende plaatsen in eenzelfde mede-eigendom. Het automatisme van het huidige artikel 2 maakt de situatie dan enorm ingewikkeld.

De heer Vanlouwe blijft de tekst zoals overgezonden door de Kamer van volksvertegenwoordigers steunen.

Professionele organisaties die dagdagelijks met de problematiek van de syndicus bezig zijn zoals het Beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars waren voorstander van de wijzigingen die in de Kamer werden aangebracht. Misschien is het zinvol deze organisatie te horen. Vastgoedmakelaars hebben een goed zicht op het geheel van de problematiek aangezien zij de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen bij

procédures judiciaires ainsi que pour la réception du courrier recommandé.

L'intervenant plaide en faveur du maintien du texte qui a été unanimement approuvé à la Chambre, car il apporte une réponse à de nombreux problèmes pratiques, notamment pour la réception du courrier, des envois recommandés et des citations de la copropriété en l'absence de boîte aux lettres à l'adresse de la copropriété. Cela vaut également pour les requêtes adressées par pli judiciaire. Il est préférable que toute cette correspondance parvienne à une adresse sûre, où est présente une personne physique habilitée à la réceptionner.

Lors de la modification générale de la loi relative à la copropriété, cette dernière a été dotée d'une personnalité juridique et, en même temps, d'un siège social. La seule différence avec une autre personne morale, telle qu'une société ou une association sans but lucratif, c'est qu'au siège social de la copropriété, il n'y a souvent aucune personne physique compétente pour réceptionner, par exemple, des envois recommandés ou une citation.

La technique de l'élection de domicile est régulièrement utilisée dans notre système juridique. Pensons par exemple à des clients qui, au cours de la procédure, élisent domicile chez leur avocat. Cette pratique n'est pas une obligation légale, mais elle offre l'avantage de la sécurité.

L'objectif visé en l'espèce est de garantir cette sécurité par le biais d'une élection légale de domicile.

Quant aux contre-arguments invoqués, l'intervenant souligne que la plupart des litiges de copropriété relèvent de la compétence exclusive du juge de paix du lieu où l'immeuble est situé.

Même lorsque le litige ne relève pas de la compétence exclusive du juge de paix, le domicile du défendeur, en l'espèce le siège social de la copropriété, et donc le lieu où le bien immobilier est situé, est le critère déterminant pour la compétence du juge de paix.

Selon l'intervenant, l'amendement de M. Torfs ne résout toujours pas les problèmes pratiques évoqués en ce qui concerne la correspondance, les citations et les avis déposés par l'huissier de justice au siège social. En l'état actuel des choses, les associations de copropriétaires sont souvent condamnées par défaut parce que personne n'a connaissance de la citation, de la requête ou de l'envoi recommandé, ce qui peut être dû à la négligence d'un copropriétaire, mais aussi à celle du syndic.

gerechtelijke procedures en voor de ontvangst van aangetekende briefwisseling.

Spreker pleit voor het behoud van de in de Kamer unaniem goedgekeurde tekst aangezien deze een oplossing biedt voor tal van praktische problemen, namelijk voor de ontvangst van briefwisseling, aangetekende zendingen en dagvaardingen van de mede-eigendom, indien er op het adres van de mede-eigendom geen postbus te vinden is. Dit geldt ook voor de verzoekschriften die per gerechtsbrief worden verzonden. Het is beter dat al deze briefwisseling toekomt op een zeker adres, waar een natuurlijk persoon aanwezig is die gemachtigd is om dit in ontvangst te nemen.

Bij de algemene wijziging van de wet op de mede-eigendom heeft de mede-eigendom rechtspersoonlijkheid verkregen en tegelijkertijd ook een maatschappelijke zetel. Het enige verschil met een andere rechtspersoon, zoals een vennootschap of een vereniging zonder winstoogmerk, is dat er op de maatschappelijke zetel vaak geen natuurlijke persoon aanwezig is die ook de bevoegdheid heeft om bijvoorbeeld aangetekende zendingen of een dagvaarding in ontvangst te nemen.

De techniek van keuze van woonplaats wordt in ons rechtssysteem regelmatig gebruikt. Dit is bijvoorbeeld het geval van cliënten die, in de loop van de procedure, bij hun advocaat woonplaats kiezen. Dit is geen wettelijke verplichting, maar het biedt het voordeel van de zekerheid.

In casu wil men deze zekerheid garanderen door een wettelijke woonplaatskeuze door te voeren.

Wat betreft de aangehaalde tegenargumenten, onderlijnt spreker dat er de meeste geschillen met betrekking tot de mede-eigendom behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de vrederechter van de ligging van het onroerend goed.

Zelfs wanneer het geschil niet tot de exclusieve bevoegdheid van die vrederechter behoort, is de woonplaats van de verweerder, *in casu* de maatschappelijke zetel van de mede-eigendom, en dus de ligging van het onroerend goed, het bepalend criterium voor de bevoegdheid van de vrederechter.

Het amendement van de heer Torfs biedt volgens spreker nog steeds geen oplossing voor de vermelde praktische problemen op het vlak van de briefwisseling, dagvaardingen en door de gerechtsdeurwaarder achtergelaten berichten op de maatschappelijke zetel. Verenigingen van mede-eigenaars worden in de huidige stand van zaken vaak bij verstek veroordeeld omdat niemand op de hoogte is van de dagvaarding, het verzoekschrift of de aangetekende zending. Dit kan te wijten zijn aan de nalatigheid van een mede-eigenaar, maar ook aan de nalatigheid van de syndicus.

L'argument plutôt théorique du syndic éventuellement domicilié à l'étranger ne convainc pas davantage l'intervenant. Dans la pratique, on opèrera rarement pour un syndic établi à l'étranger, car cela n'est pas très fonctionnel.

L'argument du changement de langue ne tient pas. En cas d'élection de domicile chez un syndic établi dans une autre région linguistique, il n'y a pas de changement de langue pour autant. La langue de la procédure reste inchangée; il suffit de joindre la traduction à la signification de la citation au syndic. Le critère est et reste le siège social des copropriétaires.

Mme Defraigne rappelle la philosophie générale de la loi sur la copropriété : elle a pour but de protéger les copropriétés et les copropriétaires mais pas les syndics. Elle peut comprendre que les associations de copropriétés décident d'élire domicile au bureau du syndic. Ce qui est par contre critiquable, c'est d'en faire un automatisme dans la loi. Il est préférable de garder une certaine souplesse et de laisser sur ce point l'autonomie aux associations de copropriétaires.

M. Torfs retient que des considérations tant de principe que techniques entrent en jeu.

Sur le principe, il s'agit de savoir qui l'on entend protéger : vise-t-on principalement les copropriétaires et la population ou plutôt le *lobby* des agents immobiliers ? C'est un choix politique, mais l'intervenant estime que l'intérêt général doit primer.

En ce qui concerne les aspects techniques, l'intervenant souligne que l'article 2 vise principalement à assurer le bon déroulement de la correspondance. L'article 34 du Code judiciaire offre cependant déjà les instruments nécessaires à cet égard. Il dispose en effet que la signification à une personne morale est réputée faite à personne lorsque la copie de l'acte est remise à l'organe ou au préposé qui a qualité, en vertu de la loi, des statuts ou par délégation régulière, pour représenter la personne morale en justice. Il peut donc parfaitement s'agir du syndic. Dans ce cas, il appartient au syndic de régler le bon déroulement de la correspondance, ce qui peut se faire de différentes manières. Le conseil des copropriétaires pourrait, par exemple, intégrer dans les statuts des dispositions à ce sujet. Le syndic serait alors responsable des manquements éventuels et du non-respect des conditions légales en vigueur.

Le fait que le problème concernant un syndic établi à l'étranger n'est qu'un problème théorique n'est pas pertinent. Aucune exigence morale n'est imposée aux syndics et il n'est précisé nulle part qu'ils doivent fonctionner efficacement. En outre, la loi doit per-

Het eerder theoretisch argument van de syndicus met eventuele woonplaats in het buitenland is voor spreker evenmin overtuigend. Het zal in de praktijk weinig voorkomen dat wordt gekozen voor een syndicus in het buitenland. Dit kan trouwens moeilijk goed functioneren.

Het argument van de taalwijziging klopt niet. Wanneer keuze van woonplaats wordt gedaan bij een syndicus die in een ander taalgebied woont, brengt dit niet mee dat er een taalwijziging komt. De taal van de procedure blijft ongewijzigd; er dient dan enkel voor bijgaande vertaling worden gezorgd bij de betekening van de dagvaarding aan de syndicus. Het criterium is en blijft de maatschappelijke zetel van mede-eigenaars.

Mevrouw Defraigne herinnert aan de algemene opzet van de wet op de mede-eigendom : het is de bedoeling de mede-eigendommen en de mede-eigenaars te beschermen, maar niet de syndicussen. Zij kan begrijpen dat een vereniging van mede-eigenaars beslist woonplaats te kiezen in het kantoor van de syndicus. Het is echter discutabel dat de wet zou bepalen dat dit automatisch zo is. Men kan beter enige soepelheid bewaren en de verenigingen van mede-eigenaars hierover autonoom laten beslissen.

De heer Torfs onthoudt dat er zowel principiële als technische elementen spelen.

Het principieel element is wie men eigenlijk wil beschermen; kijkt men vooral naar de mede-eigenaars en de bevolking, of eerder naar de lobby van de vastgoedmakelaars ? Dit is een politieke keuze maar spreker meent dat het algemeen belang primeert.

Wat betreft de techniek stipt spreker aan dat artikel 2 er voornamelijk is op gericht de briefwisseling ordentelijk te laten verlopen. Artikel 34 van het Gerechtelijk Wetboek biedt hiertoe echter al de nodige instrumenten. Dat artikel bepaalt immers dat de betekening aan een rechtspersoon wordt geacht aan de persoon te zijn gedaan wanneer het afschrift van de akte is ter hand gesteld aan het orgaan dat of aan de aangestelde die krachtens de wet, de statuten of een regelmatige opdracht bevoegd is om de rechtspersoon in rechte te vertegenwoordigen. Dit kan dus perfect mogelijk de syndicus zijn. Het is dan aan de syndicus om het ordentelijk verloop van de briefwisseling te regelen. Dat kan op allerhande manieren gebeuren. De raad van mede-eigenaars zou hiervoor bijvoorbeeld in de statuten een regeling kunnen opnemen. De syndicus is dan verantwoordelijk voor het eventueel falen en het niet tegemoet komen aan de huidige wettelijke voorwaarden.

Dat het probleem bij een syndicus in het buitenland slechts een theoretisch probleem is, is niet relevant. Er zijn geen morele vereisten voor syndici en er wordt nergens bepaald dat deze goed moeten functioneren. Bovendien moet de wet in staat zijn alle eventuali-

mettre de parer légalement à toutes les éventualités qui se présentent, même si elles sont relativement improbables.

Par ailleurs, le problème relatif aux sous-indivisions demeure en tout cas sans réponse.

Mme Khattabi partage l'analyse du préopinant. La modification proposée n'est pas purement technique. C'est aussi un choix politique et de principe qui ne nécessite pas l'organisation d'auditions.

M. Vanlouwe souligne qu'il est parfaitement conscient qu'il faut préserver ici les intérêts des copropriétaires et des syndics, et non pas ceux de certaines catégories professionnelles. Il n'en reste pas moins que le syndic peut être un professionnel spécialement formé à cette fin.

En l'espèce, il s'agit surtout de résoudre un problème pratique déterminé.

Si la loi doit parer à toutes les éventualités et si l'on en vient à modifier la réglementation proposée, cela entraînera une série de nouvelles difficultés concrètes.

L'intervenant se rend bien compte qu'il est urgent de légiférer, mais trouve opportun d'organiser une audition réunissant un panel de professionnels, surtout pour éviter que le législateur doive, à brève échéance, adopter de nouvelles modifications légales en matière de copropriété.

L'intervenant plaide pour le maintien du texte adopté par la Chambre.

M. Torfs maintient que les arguments développés précédemment sont proches de ceux du lobby des agents immobiliers. Il est plutôt rare que le copropriétaire qui est également syndic n'habite pas dans la copropriété, sauf s'il est agent immobilier.

Les agents immobiliers voudraient disposer pour eux-mêmes d'une réglementation harmonisée, même si elle va à l'encontre du libre choix des copropriétaires. L'on prend donc une option légale qui obéit aux exigences des agents immobiliers, en limitant de surcroît le libre choix des copropriétaires.

Hormis les objections pratiques, il faut aussi prendre cet aspect idéologique en considération.

M. Bousetta déclare que son groupe peut souscrire à l'ensemble du projet de loi à l'examen sous réserve de l'article 2. La solution proposée par la Chambre des représentants vise à résoudre la situation exceptionnelle de la copropriété qui ne transmet pas les documents au syndic par un principe d'ordre général. Est-ce la bonne manière de régler le problème?

teiten in het kader van de wet te ondervangen, ook zijn deze betrekkelijk onwaarschijnlijk.

Verder blijft het probleem met betrekking tot de deelverenigingen in elk geval onbeantwoord.

Mevrouw Khattabi is het met de vorige spreker eens. De voorgestelde wijziging is niet louter technisch van aard. Het is ook een politieke en principiële kwestie waarvoor het niet nodig is hoorzittingen te organiseren.

De heer Vanlouwe onderstreept dat hij zich ten volle bewust is van het feit dat men hier de belangen van de mede-eigenaars en syndici moet verdedigen, en niet van bepaalde beroepsgroepen. Dit belet niet dat de syndicus een beroepspersoon kan zijn die daartoe speciaal is opgeleid.

Het gaat hier vooral om de oplossing van een welbepaald praktisch probleem.

Als de wet alle eventualiteiten dient te ondervangen, en men de voorgestelde regeling gaat wijzigen, zal men een aantal nieuwe praktische problemen doen ontstaan.

Spreker is zich bewust van de dringende noodzaak van een regeling, maar meent dat een hoorzitting met een beroepsgroep nuttig zijn, vooral om te beletten dat nieuwe wetswijzigingen met betrekking tot de mede-eigendom zich binnen korte termijn zouden opdringen.

Spreker pleit voor het behoud van de door de Kamer aangenomen tekst.

De heer Torfs blijft erbij dat de voorgaande argumenten vooral aansluiten bij de lobby van de vastgoedmakelaars. Het komt niet zo vaak voor dat de mede-eigenaar die ook syndicus is, niet woont op de plaats van de mede-eigendom, tenzij hij vastgoedmakelaar is.

De vastgoedmakelaars zouden voor zichzelf een gestroomlijnde regeling wensen, zelfs tegen de vrije keuze in van de mede-eigenaars. Er wordt aldus een wettelijke optie genomen om de vastgoedmakelaars op hun wenken te bedienen, die daarenboven de keuzevrijheid van de mede-eigenaars beperkt.

Ook dit ideologisch aspect moet, naast de praktische bezwaren, in ogenschouw worden genomen.

De heer Bousetta verklaart dat zijn fractie kan instemmen met het wetsontwerp in zijn geheel, behalve wat artikel 2 betreft. De regeling van de Kamer van volksvertegenwoordigers wilde het uitzonderlijke probleem regelen van de mede-eigendom die de briefwisseling niet krachtens een algemene regeling doorgeeft aan de syndicus. Is dit de goede manier om het probleem op te lossen?

Le ministre rappelle que la loi investit le syndic de la qualité de mandataire de l'association des copropriétaires. Si le syndic constate un problème de transmission du courrier, il peut se mettre en rapport avec les banques, les créanciers de la copropriété pour leur demander de lui adresser directement les documents. En sa qualité de mandataire, le syndic est en droit de pouvoir gérer les affaires de son mandat. Introduire une obligation générale de détournement du courrier n'est pas la solution adéquate. On peut en effet se demander ce qui se passera pour le courrier adressé à l'association mais qui n'intéresserait en rien le syndic. Bien plus, que se passera-t-il en cas de litige entre l'association et le syndic ou de conflit d'intérêts? Dans toutes ces hypothèses, il n'est pas souhaitable que le syndic reçoive le courrier de l'association.

IV. VOTES

L'amendement n° 1 est adopté par 9 voix contre 4 et 1 abstention.

À la suite de l'adoption de cet amendement, l'amendement n° 2 devient sans objet.

L'ensemble du projet de loi amendé est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Confiance a été faite au rapporteur pour la rédaction du présent rapport.

Le rapporteur,
Karl VANLOUWE.

La présidente,
Christine DEFRAIGNE.

De minister herinnert eraan dat de wet de syndicus de hoedanigheid van mandataris van de vereniging van mede-eigenaars verleent. Wanneer de syndicus vaststelt dat er een probleem is met het bezorgen van briefwisseling, kan hij rechtstreeks contact opnemen met de banken, de schuldeisers van het mede-eigendom, om hen te vragen hem de documenten rechtstreeks te bezorgen. Als mandataris heeft de syndicus het recht de zaken die onder zijn mandaat vallen te beheren. Een algemene verplichting om de briefwisseling om te leiden is geen goede oplossing. Wat zal er bijvoorbeeld gebeuren met brieven die aan de vereniging worden gestuurd maar geen enkel belang hebben voor de syndicus? En vooral, wat als er een geschil of belangenconflict ontstaat tussen de vereniging en de syndicus? In al deze gevallen is het niet wenselijk dat de syndicus de brieven ontvangt die voor de vereniging zijn bestemd.

IV. STEMMINGEN

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 9 tegen 4 stemmen bij 1 onthouding.

Door de aanneming van dit amendement vervalt amendement nr. 2.

Het wetsontwerp in zijn geheel wordt eenparig aangenomen door de 14 aanwezige leden.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van dit verslag.

De rapporteur,
Karl VANLOUWE.

De voorzitter,
Christine DEFRAIGNE.