

# BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2009-2010

10 FEBRUARI 2010

**Wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken**

*Evocatieprocedure*

## AMENDEMENTEN

Nr. 50 VAN MEVROUW DEFRAIGNE C.S.

Art. 6

**In dit artikel een punt A)1 invoegen, luidende :**

*« A)1. Paragraaf 1 wordt aangevuld met een lid, luidende : « Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars moeten het ondernemingsnummer van die vereniging vermelden. ».*

Verantwoording

Artikel 13 van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen bepaalt het volgende: « Alle

*Zie :*

**Stukken van de Senaat :**

**4-1409 - 2008/2009 :**

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

**4-1409 - 2009/2010 :**

Nr. 2 : Amendementen.

Nr. 3 : Advies van de Raad van Staat.

Nr. 4 : Amendementen.

# SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2009-2010

10 FÉVRIER 2010

**Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion**

*Procédure d'évocation*

## AMENDEMENTS

N° 50 DE MME DEFRAIGNE ET CONSORTS

Art. 6

**Insérer un A)1 rédigé comme suit :**

*« A)1. Le paragraphe 1<sup>er</sup> est complété par un alinéa rédigé comme suit : « Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires doivent mentionner le numéro d'entreprise de ladite association. ».*

Justification

L'article 13 de la *loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets d'entreprises agréés et portant diverses dispositions* prévoit que « tous les actes, factures,

*Voir :*

**Documents du Sénat :**

**4-1409 - 2008/2009 :**

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.

**4-1409 - 2009/2010 :**

N° 2 : Amendements.

N° 3 : Avis du Conseil d'État.

N° 4 : Amendements.

akten, facturen, aankondigingen, bekendmakingen, brieven, orders en andere stukken uitgaande van handels- en ambachtsondernemingen dienen steeds het ondernemingsnummer te vermelden». Aangezien de verenigingen van mede-eigenaars eveneens dat ondernemingsnummer hebben via hun inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen door de hypotheekbewaarder (hier toe aangewezen door de federale overheidsdienst Financiën) moet die verplichting ook voor hen gelden.

Dat komt de transparantie ten goede.

Nr. 51 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE C.S.**

Art. 10

**In dit artikel, in het voorgestelde C), § 2, tweede lid, eerste volzin, de woorden « of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, alsmede haar maatschappelijke zetel » vervangen door de woorden « of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam en firma, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen ».**

Verantwoording

Het gebruik van het ondernemingsnummer als een identificatiegegeven van de syndicus — wanneer het om een onderneming gaat — leidt tot een veiliger en vollediger identificatie van een onderneming. Tevens komt het de transparantie ten goede.

Nr. 52 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE C.S.**

Art. 10

**In dit artikel een C)/1 invoegen, luidende :**

*« C)/1. Er wordt een paragraaf 2/1 ingevoegd, luidende :*

*« § 2/1. Nadat een ondernemingsnummer is toegekend aan de vereniging van mede-eigenaars en binnen twee maanden na de aanvangsdatum van zijn opdracht, moet de syndicus zich in die hoedanigheid laten inschrijven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het verzoek tot inschrijving moet de gegevens bevatten van het uittreksel uit de akte waarvan sprake is in paragraaf 2.*

*De syndicus moet binnen een termijn van dertig dagen na de wijziging van de gegevens bedoeld in het eerste lid de wijziging van zijn inschrijving bij de Kruispuntbank van Ondernemingen aanvragen.*

*De inschrijving of de wijziging vindt plaats bij het ondernemingsloket dat de syndicus kiest, zoals bedoeld in artikel 1, 7<sup>o</sup> van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, tot modernisering van het handelsregister, tot*

annonces, communications, lettres, ordres et autres pièces émanant des entreprises commerciales ou artisanales doivent toujours mentionner le numéro d'entreprise». Dans la mesure où les associations de copropriétaires disposent également de ce numéro d'entreprise via leur inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises par le conservateur des hypothèques (désigné à cet effet par le Service public fédéral Finances), une telle obligation devrait également leur incomber.

Cela favoriserait la transparence.

N<sup>o</sup> 51 DE MME **DEFRAIGNE ET CONSORTS**

Art. 10

**Dans le C), au § 2, alinéa 2, première phrase proposée, remplacer les mots « s'il s'agit d'un société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social » par les mots « s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises ».**

Justification

L'utilisation du numéro d'entreprise comme un des éléments d'identification du syndic, s'il s'agit d'une société, amènerait à une identification plus sûre et complète d'une société. De plus, cela favoriserait la transparence.

N<sup>o</sup> 52 DE MME **DEFRAIGNE ET CONSORTS**

Art. 10

**Insérer un C)/1 rédigé comme suit :**

*« C)/1. Il est inséré un paragraphe 2/1 rédigé comme suit :*

*« § 2/1. Après qu'un numéro d'entreprise ait été accordé à l'association des copropriétaires et dans les deux mois à dater de la prise de cours de sa mission, le syndic doit se faire inscrire en cette qualité à la Banque-Carrefour des Entreprises. La demande d'inscription doit contenir les données de l'extrait de l'acte visé au paragraphe 2.*

*Dans un délai de trente jours suivant la modification apportée aux données visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le syndic doit demander la modification de son inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises.*

*L'inscription ou la modification se fait auprès du guichet d'entreprise choisi par le syndic, tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup> de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de*

*oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 38 tot 41 van die wet. ».*

#### Verantwoording

Krachtens artikel 9 van het koninklijk besluit van 26 juni 2003 houdende aanwijzing van de overheden, administraties en diensten die, betreffende bepaalde categorieën van ondernemingen, belast zijn met de eenmalige inzameling en het actualiseren van de gegevens bedoeld in artikel 6 van de wet van 16 januari 2003 houdende oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen, modernisering van het handelsregister, oprichting van erkende ondernemingsloketten en houdende diverse bepalingen, is de federale overheidsdienst Financiën aangewezen als gegevensbeheerder, zoals bepaald in artikel 1, 1<sup>o</sup> van dat besluit, van de verenigingen van mede-eigenaars bedoeld in artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek.

Aangezien de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor een van de voorwaarden is voor de verenigingen van mede-eigenaars om rechtspersoonlijkheid te verkrijgen (zie artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek) en de hypotheekbewaarders nog andere formaliteiten verrichten tijdens het bestaan van de verenigingen (onder andere bij de ontbinding en de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars), werd de opdracht van gegevensbeheerder van de verenigingen van mede-eigenaars aan de hypotheekbewaarders gegeven. Die opdracht moet gehandhaafd blijven.

In de huidige wetgeving is er evenwel geen enkele wettelijke bepaling die de syndicus er uitdrukkelijk toe verplicht zelf initiatieven te nemen om zich in die hoedanigheid bij de Kruispuntbank van Ondernemingen te laten inschrijven.

Wanneer de syndicus nog niet is aangesteld door het reglement van mede-eigendom, heeft de hypotheekbewaarder de nodige gegevens niet om de syndicus bij de Kruispuntbank van Ondernemingen in te schrijven. De hypotheekbewaarder wordt evenmin op de hoogte gebracht van de benoeming van een nieuwe syndicus. In de praktijk leidt dat ertoe dat de syndicus gewoonlijk niet in de Kruispuntbank vermeld wordt, of er vaak niet correct vermeld wordt.

Dat is betreurenswaardig, want als gevolg daarvan is het niet duidelijk voor welke mede-eigendommen een bepaalde syndicus actief is, wat funeste gevolgen kan hebben. Wanneer een syndicus bijvoorbeeld door een beroepsorganisatie een schorsing opgelegd krijgt wegens oneerlijke praktijken, dan is het mogelijk dat diezelfde syndicus toch nog actief blijft voor andere mede-eigendommen. Wanneer de syndicus verplicht bij de Kruispuntbank van Ondernemingen wordt ingeschreven, wordt het in de praktijk gemakkelijker om mee te delen dat een syndicus een tuchtstraf heeft gekregen en dat hij bijgevolg zijn taak niet meer mag vervullen, hetzij voor een bepaalde tijd (schorsing), hetzij definitief (afzetting). Het wordt dus ook mogelijk de onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar actiever te controleren.

Bovendien past deze bepaling in een logica van transparantie en centralisering van de data bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Ze maakt het mogelijk dat de syndicus van een pand op elk moment kan worden geïdentificeerd. Tevens maakt ze het mogelijk statistieken te maken en met meer kennis van zaken een nieuwe syndicus te kiezen.

Door deze bepaling is de syndicus voortaan verplicht zich in die hoedanigheid bij de Kruispuntbank van Ondernemingen in te schrijven. Gelet op de bijkomende werklast die hierdoor onge-

*guichets-entreprises agréés et portant diverses dispositions, conformément aux articles 38 à 41 de cette loi. ».*

#### Justification

En vertu de l'article 9 de l'arrêté royal du 26 juin 2003 portant désignation des autorités, administrations et services chargés, en ce qui concerne certaines catégories d'entreprises, de la collecte unique et de la tenue à jour des données visées à l'article 6 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets-entreprises agréés et portant diverses dispositions, le Service public fédéral Finances a été désigné comme gestionnaire de données, comme prévu à l'article 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> de cet arrêté, des associations de copropriétaires visées à l'article 577-5 du Code civil.

Étant donné que la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété aux conservations des hypothèques constitue un des éléments constitutifs pour l'acquisition de la personnalité juridique par les associations de copropriétaires (v. l'article 577-5 du Code civil) et que les conservateurs des hypothèques exécutent encore d'autres formalités pendant l'existence de telles associations (entre autres à l'occasion de la dissolution et de la liquidation de l'association des copropriétaires), la mission de gestionnaire de données des associations de copropriétaires a été attribuée aux conservateurs des hypothèques. Cette mission devrait être maintenue.

Dans la législation actuelle, il n'existe toutefois aucune disposition légale qui oblige explicitement le syndic à entreprendre lui-même les démarches en vue de se faire inscrire dans cette qualité à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Quand le syndic n'a pas encore été désigné par le règlement de copropriété, le conservateur des hypothèques ne dispose pas des données nécessaires pour inscrire le syndic dans la Banque-Carrefour des Entreprises. Le conservateur des hypothèques n'est pas non plus mis au courant de la nomination d'un nouveau syndic. Ceci conduit, dans la pratique, à ce que le syndic n'est généralement pas mentionné ou n'est pas mentionné correctement dans la Banque-Carrefour des Entreprises.

Ceci est toutefois à déplorer étant donné que pour cette raison, il n'est pas clair pour quelles copropriétés un syndic particulier est actif, ce qui peut avoir des conséquences néfastes. Si, par exemple, un syndic se voit imposer une suspension de la part d'une organisation professionnelle pour pratiques déloyales, il est possible que ce même syndic soit pourtant encore actif pour d'autres copropriétés. Si le syndic est obligatoirement introduit dans la Banque-Carrefour des Entreprises, il serait dans la pratique plus facile de communiquer qu'un syndic a reçu une sanction disciplinaire et par conséquent qu'il ne peut plus exercer sa mission, soit, pour une durée déterminée (suspension), soit de façon définitive (révocation). Il serait donc également possible de contrôler plus activement l'exercice illégal de la profession d'agent immobilier.

De plus, cette disposition s'inscrit dans une logique de transparence et de centralisation des données au sein de la Banque-Carrefour des Entreprises. Cela permettra une identification, à tout moment, du syndic d'un immeuble. Cela permettra également d'établir des statistiques et de choisir un nouveau syndic de manière moins aléatoire.

Par cette disposition, le syndic est désormais obligé de s'inscrire en cette qualité dans la Banque-Carrefour des Entreprises. Vu la charge de travail supplémentaire que ceci impliquerait indubita-

twijfeld voor de hypotheekbewaarders ontstaat, wordt de taak van gegevensbeheerder van de syndici voortaan uitdrukkelijk opgedragen aan de ondernemingsloketten. Zij hebben dezelfde wettelijke verplichtingen terzake als voor de inschrijving van handels- en ambachtelijke ondernemingen.

Logischerwijze kan de syndicus slechts voor het eerst bij de Kruispuntbank van Ondernemingen worden ingeschreven nadat een ondernemingsnummer is toegekend aan de vereniging van mede-eigenaars.

Nr. 53 VAN MEVROUW **DEFRAIGNE C.S.**

Art. 18

**Dit artikel aanvullen met een lid, luidende :**

*« Voor de bestaande mede-eigendommen moet de inschrijving van de syndicus bij de Kruispuntbank van Ondernemingen overeenkomstig artikel 577-8, § 2/1, van het Burgerlijk Wetboek plaatsvinden binnen een jaar na de in het eerste lid bepaalde datum, behalve wanneer in die periode het mandaat van de syndicus wordt vernieuwd of een nieuwe syndicus wordt aangesteld of benoemd. ».*

Verantwoording

Momenteel hebben ongeveer 40 000 verenigingen van mede-eigenaars een ondernemingsnummer.

Om te voorkomen dat de ondernemingsloketten overspoeld worden bij de inwerkingtreding van het nieuwe artikel 577-8, § 2/1, wordt in een overgangperiode van een jaar voorzien om de syndici van de bestaande mede-eigendommen in te schrijven, behalve voor enkele uitzonderlijke gevallen.

blement pour les conservateurs des hypothèques, la tâche de gestionnaire des données des syndics est confiée désormais explicitement aux guichets d'entreprises. Ceux-ci ont les mêmes obligations légales en la matière que celles qui valent pour l'inscription des entreprises commerciales et artisanales.

La première inscription du syndic dans la Banque-Carrefour des Entreprises ne peut logiquement se produire qu'après qu'un numéro d'entreprise ait été attribué à l'association des copropriétaires.

N° 53 DE MME **DEFRAIGNE ET CONSORTS**

Art. 18

**Compléter l'article par un alinéa rédigé comme suit :**

*« Pour les copropriétés existantes, l'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises conformément à l'article 577-8, § 2/1, du Code civil doit intervenir dans l'année de la date déterminée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, sauf en cas du renouvellement du mandat du syndic ou de désignation ou nomination d'un nouveau syndic pendant cette période. ».*

Justification

Actuellement, plus ou moins 40 000 associations de copropriétaires actives disposent d'un numéro d'entreprise.

Afin d'éviter que les guichets d'entreprises ne soient submergés lors de l'entrée en vigueur du nouvel article 577-8, § 2/1, il est proposé de prévoir une période transitoire d'un an pour inscrire les syndics des copropriétés existantes, sauf pour quelques cas exceptionnels.

Christine DEFRAIGNE.  
Francis DELPÉRÉE.  
Marie-Hélène CROMBÉ-BERTON.  
André du BUS de WARNAFFE.