

# SÉNAT DE BELGIQUE

**SESSION DE 2011-2012**

9 NOVEMBRE 2011

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

*Procédure d'évocation*

## AMENDEMENTS

N° 1 DE M. TORFS ET MME de BETHUNE

Art. 2

### Supprimer cet article.

Justification

La disposition que l'article 2 vise à ajouter dans l'article 577-5, § 1<sup>er</sup>, du Code civil, prévoit que l'association des copropriétaires élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Le lien qui est fait entre le domicile de l'association des copropriétaires et le domicile du syndic peut paraître, à première vue, une solution pratique pour garantir la bonne réception de certains envois postaux pour les bâtiments où celle-ci n'est pas correctement organisée. La question est de savoir s'il ne vaudrait pas mieux résoudre ce problème pratique en lui apportant une solution sur mesure adaptée à chaque situation de copropriété plutôt qu'en apportant, dans la loi, une modification générale susceptible d'avoir d'importantes conséquences juridiques tant pour les copropriétaires que pour les contractants de l'association des copropriétaires.

*Voir:*

**Documents du Sénat:**

**5-1155 - 2011/2012:**

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.

# BELGISCHE SENAAT

**ZITTING 2011-2012**

9 NOVEMBER 2011

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

*Evocatieprocedure*

## AMENDEMENEN

Nr. 1 VAN DE HEER TORFS EN MEVROUW de BETHUNE

Art. 2

### Dit artikel doen vervallen.

Verantwoording

De in artikel 2 voorgestelde aanvulling van artikel 577-5, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, heeft tot doel de woonplaats van de vereniging van mede-eigenaars vast te leggen in de woonplaats of het kantoor van de syndicus.

De koppeling van de woonplaats van de vereniging van mede-eigenaars aan deze van de syndicus kan op het eerste zicht een praktische oplossing lijken voor een goede ontvangst van bepaalde poststukken voor gebouwen waar dit momenteel niet goed georganiseerd is. De vraag stelt zich of voor dit praktisch probleem een oplossing op maat van elke mede-eigendom niet te verkiezen is boven een algemene wetswijziging die zowel voor de mede-eigenaars als de contractanten van de vereniging van mede-eigenaars belangrijke rechtsgevolgen met zich meebrengt.

*Zie:*

**Stukken van de Senaat:**

**5-1155 - 2011/2012:**

Nr. 1 : Ontwerp geëvoeerd door de Senaat.

Ces conséquences juridiques concerneraient notamment les points suivants :

*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 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.

Deze rechtsgevolgen doen zich onder andere voor op de volgende vlakken :

*a) bevoegde vrederechter*

Doordat overeenkomstig artikel 624 van het Gerechtelijk Wetboek de vorderingen tegenover de vereniging van mede-eigenaars voor de vrederechter moeten worden gebracht voor de rechter van de woonplaats van de verweerde of op de plaats waar de verbintenissen ontstaan zijn of waar zij uitgevoerd zijn of moeten uitgevoerd worden, zal de zaak op dit ogenblik normaal gezien beslecht worden voor de vrederechter bevoegd voor de plaats vanwaar 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 wetswijziging 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 medeeigendom 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 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 maar dit biedt geen zekerheid, bijvoorbeeld als de boekhouding door de syndicus wordt uitbesteed of als de contractuele aansprakelijkheid van de syndicus in het gedrang komt.

Bovendien kan zich ook een probleem stellen als de vereniging van mede-eigenaars gedagvaard wordt door de syndicus 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 syndicus zijn woonplaats wijzigt of als de vereniging van mede-eigenaars een nieuwe syndicus aanduidt.

*b) betekening van akten*

Wat de betekening van akten 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 syndicus, zonder dat de wettelijke regeling van de woonplaats dient gewijzigd te worden.

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

*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 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.

**N° 2 DE MME DEFRAIGNE ET M. COURTOIS**

Art. 2

**Supprimer cet article.**

Justification

Cet article prévoit l'élection du domicile de l'association des copropriétaires au domicile ou au bureau du syndic. La justification de cette disposition est que le syndic étant le représentant légal de l'association des copropriétaires, il semble normal que tous les courriers relatifs à la réalisation de sa mission lui parviennent ou qu'il puisse réellement les recevoir, ce qui n'est pas toujours le cas s'ils arrivent au siège de l'association des copropriétaires.

Les auteurs de l'amendement craignent que cette mesure ne facilite des pratiques malhonnêtes déjà constatées de la part de certains syndics indélicats.

En effet, il est revenu aux auteurs de l'amendement qu'actuellement la SNP traite de l'affaire d'un syndic indélicat qui a grugé un grand nombre de copropriétés. Celles-ci s'en sont rendu compte car des assignations de fournisseurs impayés sont arrivées au siège de l'association des copropriétaires. En fait, le syndic ne payait pas

*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 syndicus of het bezorgen van de stukken aan de syndicus. 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 syndicus te vinden, de 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 syndicus moet opzoeken om brieven te versturen. En wat te doen als je een juiste factuur opmaakt en er door 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.

Rik TORFS.  
Sabine de BETHUNE.

**Nr. 2 VAN MEVROUW DEFRAIGNE EN DE HEER COURTOIS**

Art. 2

**Dit artikel doen vervallen.**

Verantwoording

Dit artikel bepaalt dat de vereniging van mede-eigenaars woonplaats kiest in de woonplaats of het kantoor van de syndicus. Dit wordt verantwoord door het feit dat de syndicus de wettelijke vertegenwoordiger is van de vereniging van mede-eigenaars, en dat het dus normaal is dat alle post betreffende de uitvoering van zijn opdracht bij hem aankomt of dat hij hem daadwerkelijk kan ontvangen, wat niet altijd het geval is als hij aankomt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

De indieners van het amendement vrezen dat deze maatregel kan aanzetten tot wanpraktijken, zoals men al heeft moeten vaststellen bij sommige oneerlijke syndicussen.

De indieners van het amendement hebben immers vernomen dat het AES een zaak behandelt van een oneerlijke syndicus die een groot aantal mede-eigendommen heeft opgelicht. Die hebben dat gemerkt omdat dagvaardingen van onbetaalde leveranciers zijn toegekomen op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. In

les fournisseurs et dès que les copropriétaires versaient leurs provisions sur le compte de l'ACP, il les transférait sur son compte personnel. Lorsque les fournisseurs entamaient des poursuites judiciaires, le syndic ne se présentait pas de sorte que les ACP étaient condamnées par défaut et quelques mois plus tard les huissiers arrivaient.

C'est la raison pour laquelle, il semble préférable aux auteurs de l'amendement de ne pas prévoir de manière automatique que le siège de l'association des copropriétaires se trouve au siège ou au bureau du syndic.

Par ailleurs, les auteurs de l'amendement constatent que le fait de maintenir dans le texte que le siège de la copropriété est dans l'immeuble (article 577-5 du Code civil), provoquera, immanquablement, une confusion.

Enfin, on pourrait se retrouver en présence d'une résidence dans la Région de Bruxelles dont tous les copropriétaires sont francophones avec un syndic domicilié dans le Brabant flamand. L'assignation se fera alors en néerlandais, ce qui ne facilitera pas les choses pour les copropriétaires.

Christine DEFRAIGNE.  
Alain COURTOIS.

feite betaalde de syndicus de leveranciers niet, en zodra de mede-eigenaars hun provisies op de rekening van de vereniging stortte, sluisde hij ze door op zijn persoonlijke rekening. Toen de leveranciers gerechtelijke stappen ondernamen, verscheen de syndicus niet zodat de vereniging van mede-eigenaars bij verstek werd veroordeeld en de gerechtsdeurwaarders enkele maanden later aan de deur stonden.

Om die reden lijkt het de indieners van het amendement beter niet te bepalen dat de zetel van de vereniging van mede-eigenaars automatisch in de woonplaats of het kantoor van de syndicus is gevestigd.

Bovendien stellen de indieners van het amendement vast dat als de tekst blijft bepalen dat de zetel van het mede-eigendom in het gebouw is gevestigd (artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek), er onvermijdelijk verwarring zal optreden.

Ten slotte kan men te maken krijgen met het geval van bijvoorbeeld een gebouw in Brussel waarvan alle mede-eigenaars Franstalig zijn en de syndicus in Vlaams-Brabant is gevestigd. De dagvaarding geschiedt dan in het Nederlands, wat de zaken er voor de mede-eigenaars niet gemakkelijker op zal maken.