

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2011-2012

14 MARS 2012

Projet de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété et modifiant l'article 46, §2, du Code judiciaire

RAPPORT

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

I. INTRODUCTION

Le projet de loi de loi à l'examen, qui relève de la procédure bicamérale facultative, trouve son origine dans une proposition de loi déposée à la Chambre des

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2011-2012

14 MAART 2012

Wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft en van artikel 46, §2, van het Gerechtelijk Wetboek

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **MAHOUX**

I. INLEIDING

Het voorliggende wetsontwerp, dat onder de optioneel bicamerale procedure valt, vloeit voort uit een wetsvoorstel dat op 1 juni 2011 door de dames Smeyers

Composition de la commission / Samenstelling van de commissie :

Président / Voorzitter : Alain Courtois.**Membres / Leden :**

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

Suppléants / Plaatsvervangers :

Huub Broers, Patrick De Grootte, Lieve Maes, Danny Pieters, Luc Sevenhans.
Caroline Désir, Fatiha Saïdi, Louis Siquet, Muriel Targnion.
François Bellot, Jacques Brotchi, Armand De Decker.
Wouter Beke, Dirk Claes, Rik Torfs.
Bert Anciaux, Fauzaya Talhaoui, Marleen Temmerman.
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° 6 : Projet amendé par la Chambre des représentants et renvoyé au Sénat.

N° 7 : Amendements.

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

Nr. 6 : Ontwerp geamendeerd door de Kamer van volksvertegenwoordigers en teruggezonden naar de Senaat.

Nr. 7 : Amendementen.

représentants le 1^{er} juin 2011 par Mmes Smeyers et Van Cauter (doc. Chambre, n° 53-1538/1).

La Chambre des représentants a adopté ce texte le 7 juillet 2011 et l'a transmis au Sénat.

Le 24 novembre 2011, le Sénat a renvoyé le projet de loi à la Chambre des représentants après l'avoir amendé (doc. Sénat, n° 5-1155/5).

Le 1^{er} mars 2012, la Chambre des représentants a renvoyé le projet de loi au Sénat après l'avoir à nouveau amendé (doc. Chambre, n° 53-1538/12).

Conformément à l'article 64.1 du règlement du Sénat, la commission n'est saisie du projet de loi que pour ce qui concerne les dispositions qui ont été amendées ou ajoutées par la Chambre et qui sont nouvelles par rapport au projet de loi adopté initialement par celle-ci et, pour ce qui est des autres dispositions, en vue seulement d'en améliorer la rédaction ou de mettre les textes en concordance avec le contexte, et sans y apporter de nouvelles modifications substantielles.

La commission de la Justice a examiné le projet de loi faisant l'objet du présent rapport lors de ses réunions des 7 et 14 mars 2012, en présence du ministre de la Justice.

A. Exposé introductif de la ministre de la Justice

La ministre rappelle que le projet de loi à l'examen vise à régler certains problèmes pratiques et à apporter quelques adaptations techniques à la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

L'article 2 du projet adopté par la Chambre en première lecture prévoyait que l'association des copropriétaires devait élire domicile au domicile ou au bureau du syndic, qui est le représentant légal de l'association des copropriétaires, afin de faire parvenir au syndic tous les courriers relatifs à la réalisation de sa mission. L'objectif de cette disposition était d'empêcher que les courriers envoyés au siège de l'association des copropriétaires ne puissent pas être réceptionnés.

Lors de la première discussion du projet de loi au Sénat, des doutes ont été exprimés quant au fait que l'article en question remédiait effectivement aux problèmes évoqués et il a été souligné que la disposition proposée était susceptible de créer des problèmes pratiques supplémentaires. Le changement

en Van Cauter in de Kamer van volksvertegenwoordigers is ingediend (stuk Kamer, nr. 53-1538/1).

De Kamer van volksvertegenwoordigers heeft deze tekst op 7 juli 2011 aangenomen en overgezonden aan de Senaat.

Na amendering heeft de Senaat het wetsontwerp op 24 november 2011 teruggezonden naar de Kamer van volksvertegenwoordigers (stuk Senaat, nr. 5-1155/5).

Na een nieuwe amendering heeft de Kamer van volksvertegenwoordigers het wetsontwerp op 1 maart 2012 teruggezonden naar de Senaat (stuk Kamer, nr. 53-1538/12).

Overeenkomstig artikel 64.1 van het Reglement van de Senaat is het wetsontwerp bij de commissie slechts aanhangig wat betreft de bepalingen die door de Kamer werden geamendeerd of toegevoegd en die nieuw zijn in vergelijking met het aanvankelijk door de Kamer aangenomen wetsontwerp en wat betreft andere bepalingen, alleen om de redactie te verbeteren of de tekst in overeenstemming te brengen met het geheel en zonder nieuwe inhoudelijke wijzigingen aan te brengen.

De commissie voor de Justitie heeft het wetsontwerp dat in dit verslag wordt besproken, behandeld tijdens haar vergaderingen van 7 en 14 maart 2012, in aanwezigheid van de minister van Justitie.

A. Inleidende uiteenzetting van de minister van Justitie

De minister herinnert eraan dat het voorliggende wetsontwerp een aantal praktische problemen wil regelen en een aantal technische aanpassingen wil aanbrengen in de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van mede-eigendommen te moderniseren en hun beheer transparanter te maken.

Artikel 2 van de in eerste lezing door de Kamer aangenomen tekst bepaalde dat de vereniging van mede-eigenaars woonplaats kiest in de woonplaats of op het kantoor van de syndicus, die de wettelijke vertegenwoordiger is van de vereniging van mede-eigenaars, teneinde alle briefwisseling omtrent de uitvoering van zijn opdracht bij de syndicus te laten toekomen. De bedoeling van deze bepaling was om te verhinderen dat naar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars verstuurd brieven niet in ontvangst konden worden genomen.

Tijdens de eerste bespreking van het wetsontwerp in de Senaat werd in vraag gesteld of dit artikel wel een oplossing bood aan de aangehaalde problemen en werd erop gewezen dat deze bepaling mogelijks bijkomende praktische problemen kon creëren. Zo kon de voorgestelde verplaatsing van de woonplaats

de domicile proposé pouvait ainsi avoir des effets indésirables au niveau de la compétence territoriale des tribunaux, la notion de domicile était devenue floue et il avait été souligné qu'il était déjà possible, en vertu du Code judiciaire, de s'adresser directement au syndic pour la signification d'actes. Le Sénat avait estimé qu'il serait plus judicieux de conserver une certaine souplesse et de laisser l'association des copropriétaires décider de manière autonome à ce sujet. Par conséquent, l'article avait été supprimé.

La Chambre considère toutefois que, dans la pratique, il se pose un problème qu'il convient de résoudre. C'est la raison pour laquelle l'avis des associations professionnelles concernées et des représentants des propriétaires a été demandé.

Il est apparu que le Code judiciaire contient un régime qui suffit pour les significations et les plis judiciaires. Concernant les plis judiciaires adressés à l'association des copropriétaires, il est prévu qu'ils sont également présumés remis à la personne lorsqu'ils sont remis en mains propres à l'organe ou au préposé compétent pour représenter l'association en justice.

En fin de compte, il apparaît dès lors que le problème se pose principalement dans le cas du courrier recommandé qui ne parviendrait pas à temps au syndic, ce qui peut avoir de lourdes conséquences. Aussi la Chambre a-t-elle décidé à l'unanimité d'insérer dans le projet une disposition prévoyant qu'un courrier recommandé doit obligatoirement être adressé tant à l'association des copropriétaires qu'au syndic.

II. DISCUSSION

Mme Taelman renvoie à la note du service d'Évaluation de la législation concernant l'article 5.

Cet article ne tient pas compte de la loi du 5 août 2006, dont l'article 8 remplace l'article 46 du Code judiciaire et entrera en vigueur à la date fixée par le Roi et au plus tard le 1^{er} janvier 2013.

La modification qui est apportée en l'occurrence à l'article 46 devrait l'être aussi à l'article 46 tel qu'il est remplacé par la loi du 5 août 2006.

L'intervenante demande si la modification proposée peut être considérée comme une correction de texte. Si ce n'est pas le cas, elle déposera un amendement (*cf. infra*, amendement n° 3).

Un deuxième point concerne le courrier recommandé; la Chambre a estimé qu'il doit être adressé à deux destinataires, à savoir le syndic, d'une part, et l'association des copropriétaires, d'autre part. L'inter-

leiden tot ongewenste gevolgen met betrekking tot de territoriale bevoegdheid van rechtbanken, rees er onduidelijkheid over het woonplaatsbegrip en werd er op gewezen dat het op basis van het Gerechtelijk Wetboek reeds mogelijk is zich rechtstreeks tot de syndicus te wenden voor de betekening van akten. De Senaat was van mening dat men beter enige soepelheid kon bewaren en de vereniging van mede-eigenaars hierover autonoom laat beslissen. Het artikel werd dan ook geschrapt.

De Kamer is evenwel van mening dat er zich in de praktijk een probleem stelt dat dient te worden opgelost. Om die reden werden er adviezen gevraagd aan de betrokken beroepsverenigingen en de vertegenwoordigers van de eigenaars.

Het is gebleken dat het Gerechtelijk Wetboek een regeling bevat die volstaat voor de betekeningen en gerechtsbrieven. Wat de gerechtsbrieven aan de vereniging van mede-eigenaars betreft wordt voorzien dat deze ook geacht worden aan de persoon te zijn gedaan wanneer ze ter hand worden gesteld aan het orgaan of de aangestelde die bevoegd is om de vereniging in rechte te vertegenwoordigen.

Het probleem blijkt zich uiteindelijk dus voornamelijk te stellen bij de aangetekende briefwisseling die niet tijdig bij de syndicus zou geraken, hetgeen belangrijke gevolgen kan hebben. Om die reden heeft de Kamer eenparig beslist om in het voorstel een bepaling op te nemen die voorziet dat een aangetekend schrijven verplicht moet gericht worden aan zowel de vereniging van mede-eigenaars als aan de syndicus.

II. BESPREKING

Mevrouw Taelman verwijst naar de nota van de dienst wetsevaluatie met betrekking tot artikel 5.

Dit artikel houdt geen rekening met de wet van 5 augustus 2006. Artikel 8 van die wet vervangt artikel 46 van het Gerechtelijk Wetboek. Dat artikel 8 treedt in werking op een door de Koning te bepalen datum en uiterlijk op 1 januari 2013.

De wijziging zoals ze nu wordt aangebracht in artikel 46, zou ook moeten worden aangebracht in artikel 46 zoals het wordt vervangen bij de wet van 5 augustus 2006.

Spreekster vraagt of deze voorgestelde wijziging als een tekstcorrectie kan worden beschouwd. Indien niet, zal zij een amendement indienen (*cf. infra*, amendement nr. 3).

Een tweede punt betreft het aangetekend schrijven; de Kamer oordeelde dat deze aan twee plaatsen dient te worden gericht, namelijk enerzijds aan de syndicus, anderzijds aan de vereniging van mede-eigenaars.

venante signale qu'il est encore fait mention d'un courrier recommandé dans d'autres dispositions du chapitre relatif à la copropriété.

Il est expressément prévu que, dans un certain nombre de cas, ce courrier recommandé doit être adressé au syndic.

L'intervenante se réfère par exemple aux articles 577, 6°, § 2, 577, 8°, § 3 et 577, 11°, §§ 1^{er} et 2. Ne faut-il pas, en l'espèce, opter aussi pour l'envoi d'un double recommandé? Dans la négative, quelle est la ratio legis de cette différence de traitement? Un double envoi recommandé n'est peut-être pas nécessaire dans tous les cas, compte tenu de la charge administrative supplémentaire qu'il entraîne. Y a-t-on suffisamment réfléchi à la Chambre?

M. Courtois estime qu'un amendement est effectivement nécessaire pour donner suite à la remarque du service d'Évaluation de la législation.

Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 3 (Doc. Sénat n° 5-1155/7) visant à insérer un article 5/1 rédigé comme suit: «Art. 5/1. — Dans l'article 46, § 1^{er}, alinéa 2, du Code judiciaire, tel que remplacé par l'article 8 de la loi du 5 août 2006 modifiant certaines dispositions du Code judiciaire en vue de la procédure par voie électronique, le mot «34,» est inséré entre les mots «articles 33,» et les mots «35 et 39».

M. Vanlouwe renvoie à la discussion déjà consacrée à la question du double courrier recommandé. Le groupe N-VA est favorable au texte tel qu'il a été adopté en première instance à la Chambre (doc. Chambre, n° 53-1538/5), qui prévoit l'élection de domicile au syndic.

Dans l'état actuel des choses, il faudrait envoyer deux courriers recommandés, mais l'intervenant estime que cette option ne résout pas le problème. Par contre, l'élection de domicile au syndic résout toute la discussion concernant la possibilité de réception du courrier.

Actuellement, un premier courrier est adressé au syndic, qui est le représentant de l'association des copropriétaires, le mandataire qui est habilité à réceptionner les envois recommandés au nom de toute la copropriété. La deuxième lettre sera envoyée à l'association des copropriétaires. Le problème est précisément qu'à l'association des copropriétaires, il n'y a généralement personne qui puisse réceptionner les courriers. Il n'y a, le plus souvent, pas de boîte aux lettres et aucun des copropriétaires n'est en fait habilité à réceptionner la correspondance. En effet, le courrier est adressé non pas à un des copropriétaires en particulier mais à l'association des copropriétaires, dont le représentant est le syndic. En prévoyant qu'il

Spreekster merkt op dat er nog op andere plaatsen in het hoofdstuk betreffende de mede-eigendom melding wordt gemaakt van een aangetekend schrijven.

In een aantal gevallen wordt uitdrukkelijk bepaald dat dit aangetekend schrijven dient te worden gericht naar de syndicus.

Spreekster verwijst bijvoorbeeld naar de artikelen 577, 6, § 2- 577, 8, § 3 en 577, 11, § 2 en § 1. Moet ook hier niet dezelfde optie worden genomen van een dubbel aangetekend schrijven te richten? Zo neen, wat is de ratio legis van deze verschillende behandeling? Misschien is een dubbel aangetekend schrijven niet overal nodig, gelet ook op de bijkomende administratieve last die dit teweegbrengt. Heeft men daar in de Kamer voldoende over nagedacht?

De heer Courtois meent dat een amendement inderdaad nodig is om tegemoet te komen aan de opmerking van de dienst wetsevaluatie.

Mevrouw Taelman c.s. dient amendement nr. 3 (stuk Senaat nr. 5-1155/7) in dat ertoe strekt een artikel 5/1 in te voegen, luidende: «Art. 5/1. In artikel 8 van de wet van 5 augustus 2006 tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek met het oog op de elektronische procesvoering wordt, in het ontworpen artikel 46, § 1, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek, het woord «34,» ingevoegd tussen de woorden «artikelen 33,» en de woorden «35 en 39».

De heer Vanlouwe verwijst naar de discussie die reeds werd gevoerd over het dubbel aangetekend schrijven. De N-VA-fractie is voorstander van de tekst zoals in eerste instantie aangenomen in de Kamer (stuk Kamer nr. 53-1538/5), waarbij woonplaats wordt gekozen bij de syndicus.

In de huidige stand van zaken zouden twee aangetekende brieven dienen te worden gericht. Spreker meent dat deze optie geen oplossing vormt voor het probleem. De woonplaatskeuze bij de syndicus vangt daarentegen wel de hele discussie op met betrekking tot de mogelijkheid van ontvangst van de briefwisseling.

Nu wordt enerzijds een schrijven gericht aan de syndicus, die de vertegenwoordiger is van de vereniging van mede-eigenaars, de lasthebber die gerechtigd is om namens de volledige mede-eigendom de aange tekende brieven in ontvangst te nemen. De tweede brief zal worden gestuurd naar de vereniging van mede-eigenaars. Het probleem is juist dat er bij de vereniging van mede-eigenaars veelal niemand is die de brieven in ontvangst kan nemen. Meestal is er geen brievenbus en niemand van de mede-eigenaars is eigenlijk gerechtigd om deze brief in ontvangst te nemen. De brief is immers niet gericht naar een van de individuele mede-eigenaars maar wel naar de vereniging van mede-eigenaars wiens vertegenwoordiger de

faut adresser deux courriers, on entre dans un cercle vicieux. Ce qui a été voté à la Chambre n'apporte aucune solution; on en revient au problème initial, qui est de savoir qui doit réceptionner les lettres. Par contre, le système de l'élection de domicile était une solution. Qui plus est, ce système fonctionne très bien au barreau: le client élit domicile chez son avocat et, ce faisant, mandate l'avocat pour réceptionner tout le courrier. S'il faut envoyer une lettre à la copropriété, il y a de fortes chances qu'elle ne parvienne jamais au mandataire. S'il n'y a pas de boîte aux lettres, il y a un problème fondamental. Par contre, s'il y a une boîte aux lettres, c'est le syndic qui pourra relever le courrier. Le deuxième courrier engendre des charges et des frais supplémentaires, et il est en outre totalement inutile. L'option initiale de l'élection de domicile est la meilleure solution, non dans l'intérêt du syndic, mais dans celui des copropriétaires. L'intervenant déplore le jeu de ping-pong avec la Chambre et espère que l'on en reviendra à la première option prise par la chambre, à savoir celle de l'élection de domicile.

M. Vanlouwe et Mme Stevens déposent dès lors l'amendement n° 4 (doc. Sénat, n° 5-1155/7) visant à insérer dans l'article 577, 5°, § 1^{er}, une phrase prévoyant que, pour la réception des significations et des notifications, la copropriété élit domicile au domicile ou au siège du syndic, pour autant que celui-ci soit établi en Belgique. L'amendement n° 5 (doc. Sénat, n° 5-1155/7) de M. Vanlouwe et Mme Stevens, qui est une conséquence de leur amendement n° 4, vise à supprimer le 1° de l'article 3.

Concernant l'élection de domicile, la ministre renvoie aux discussions déjà menées à la Chambre et au Sénat, selon lesquelles l'élection de domicile n'était pas la meilleure solution. L'intervenante fait également référence aux avis qui ont été demandés à ce sujet à la Chambre, et qui accordaient la préférence au double envoi recommandé.

M. Vanlouwe maintient que le texte actuel ne répond pas à la question de savoir qui doit réceptionner la lettre recommandée. De plus, le risque d'abus et de rétention de certaines pièces par un des propriétaires, en raison d'un manque de confiance, semble encore beaucoup plus grand que le risque d'abus par le syndic. Aucun des propriétaires n'est en réalité légalement habilité à réceptionner le courrier. C'est le syndic qui est désigné par les copropriétaires pour remplir certaines tâches, dont l'une consiste à réceptionner des lettres. En cas d'abus ou d'absence de confiance, le syndic doit être remplacé lors de l'assemblée générale. Le syndic est chargé de certaines tâches en tant que mandataire de la copropriété.

syndicus is. Door te stellen dat men twee brieven dient te richten komt men aldus in een vicieuze cirkel terecht. Hetgeen in de Kamer is gestemd biedt geen oplossing; men komt terug terecht bij het aanvankelijke probleem, namelijk te weten wie de brieven in ontvangst dient te nemen. Het systeem van de woonplaatskeuze was daarentegen wel een oplossing. Bovendien werkt dit systeem zeer goed bij advocatuur, waar de cliënt keuze van woonplaats doet bij zijn advocaat en aldus de advocaat machtigt om alle brieven in ontvangst te nemen. Indien men een brief dient te richten aan de mede-eigendom is de kans groot dat de brief nooit bij de gemachtigde terechtkomt. Als er geen brievenbus is, is er een fundamenteel probleem. Als er wel een brievenbus is, zal het de syndicus zijn die deze brievenbus gaat ledigen. De tweede brief creëert bijkomende lasten en kosten en is totaal nutteloos. De aanvankelijke optie van de woonplaatskeuze is de beste oplossing, niet in het belang van de syndicus, maar wel van de mede-eigenaars. Spreker betreurt het pingpongspel met de Kamer en hoopt terug te keren naar de door de Kamer eerst genomen optie van de woonplaatskeuze.

De heer Vanlouwe en mevrouw Stevens dienen dan ook amendement nr. 4 in (stuk Senaat, nr. 5-1155/7), dat er toe strekt in artikel 577, 5°, § 1, een zin toe te voegen, die bepaalt dat de mede-eigendom voor het ontvangen van betekeningen en kennisgevingen woonplaats kiest in de woonplaats of de zetel van de syndicus voor zover deze in België is gelegen. Amendement nr. 5 (stuk Senaat, nr. 5-1155/7) van de heer Vanlouwe en mevrouw Stevens, dat een gevolg is van hun amendement nr. 4, strekt ertoe, in artikel 3, het 1 te doen vervallen.

Wat betreft de woonplaatskeuze, verwijst de minister naar de reeds gevoerde discussies in Kamer en Senaat, waarbij de opvatting was dat de woonplaatskeuze niet de beste oplossing was. Spreekster verwijst ook naar de adviezen die hierover werden gevraagd in de Kamer waarbij het dubbel aangetekend schrijven de voorkeur wegdroeg.

De heer Vanlouwe blijft erbij dat de huidige tekst geen oplossing biedt voor de vraag wie de aangetekende brief in ontvangst moet nemen. Bovendien lijkt het risico van misbruik en achterhouden van bepaalde stukken door één van de eigenaars, door een gebrek aan vertrouwen, nog veel groter dan het risico van misbruik door de syndicus. Niemand van de eigenaars is eigenlijk wettelijk gemachtigd om de brieven in ontvangst te nemen. Het is de syndicus die door de mede-eigenaars is aangeduid om bepaalde taken te vervullen. Één van die taken is brieven in ontvangst nemen. Wanneer er geen vertrouwen meer is of misbruik moet de syndicus op de algemene vergadering moeten worden vervangen. De syndicus heeft als lasthebber van de mede-eigendom bepaalde taken.

S'il y a une boîte aux lettres dans l'immeuble, le syndic aura la clé et réceptionnera donc aussi le second courrier. Dans ce cas, il est inutile d'écrire deux lettres. S'il n'y a pas de boîte aux lettres, il y a de fortes chances que le courrier se perde ou qu'un des copropriétaires dans l'immeuble réceptionne le courrier, ce qui peut donner lieu à toute une discussion sur la validité de la réception de ce courrier.

L'intervenant s'en tient à son point de vue selon lequel la solution proposée en l'espèce crée des problèmes supplémentaires. L'on se retrouve dans un cercle vicieux.

Bien que le débat sur l'élection de domicile ait déjà eu lieu, il serait peut-être bon de mettre encore une fois en balance les avantages et les inconvénients de cette solution. Le système de l'élection de domicile fonctionne bien dans les relations entre les avocats et leurs clients. Ce système est basé sur une relation de confiance, telle que celle qui existe entre la copropriété et le syndic.

Quant à un éventuel syndic établi à l'étranger, l'intervenant signale que cette hypothèse se rencontre très rarement. Afin d'exclure ce problème, l'amendement prévoit d'ailleurs expressément les mots « pour autant que celui-ci soit établi en Belgique ».

L'envoi de deux lettres signifie davantage de formalités, plus de frais et probablement aussi plus de problèmes.

M. Mahoux pense que l'envoi à la fois au syndic et au siège de l'association est une solution qui permet de lever toute suspicion quant à la réception du courrier recommandé. Si le syndic reçoit le premier courrier, il peut s'enquérir du fait que l'association a bien réceptionné le second.

L'intervenant rappelle par ailleurs que le Sénat procède à un deuxième examen du texte, dans le cadre d'une procédure d'évocation. Le délai d'examen est dès lors très bref. Il faut en outre avoir à l'esprit que la Chambre des représentants a le dernier mot, sachant que le texte qu'elle a renvoyé au Sénat y a fait l'objet d'un très large consensus lors du vote en commission.

M. Laeremans s'interroge sur la nullité en tant que sanction. Quelles seraient les conséquences si la lettre n'était pas adressée par recommandé mais suivie de toute une correspondance? Dans une telle éventualité, pourrait-on malgré tout encore parler de nullité ou celle-ci pourrait-elle être couverte? En cas de réponse à la lettre, cette réaction pourra-t-elle être assimilée à une acceptation de la validité?

Mme Taelman renvoie à sa remarque relative aux autres dispositions du Chapitre III concernant la

Als er een brievenbus is in het gebouw, zal de syndicus over de sleutel beschikken en dus ook de tweede brief ontvangen; in dat geval is het schrijven van twee brieven nutteloos. Indien er geen brievenbus is, is de kans groot dat de brief verloren gaat of dat één van de mede-eigenaars in het gebouw de brief ontvangt. Dan kan een hele discussie ontstaan over het rechtsgeldig in ontvangst nemen van deze brief.

Spreker behoudt zijn standpunt dat de hier voorgestelde oplossing bijkomende problemen creëert. Men komt in een vicieuze cirkel terecht.

Hoewel de discussie over de keuze van woonplaats reeds werd gevoerd, zou het misschien goed zijn toch nog eens een afweging te maken van voor- en nadelen van die oplossing. Het systeem van woonplaatskeuze werkt goed in de relaties tussen advocaten en hun cliënten. Het systeem is gebaseerd op een vertrouwensrelatie, net zoals deze bestaat tussen mede-eigendom en syndicus.

Met betrekking tot een mogelijke syndicus in het buitenland, merkt spreker op dat dit in de praktijk zeer weinig voorkomt. Om dit probleem uit te sluiten, bepaalt het amendement trouwens uitdrukkelijk « voor zover deze in België is gelegen ».

Twee brieven betekent meer formaliteiten, meer kosten en mogelijks ook meer problemen.

De heer Mahoux meent dat de verzending naar de syndicus en naar de zetel van de vereniging een oplossing is waarmee men elke vorm van wantrouwen rond de ontvangst van de aangetekende brief kan wegnemen. Indien de syndicus de eerste brief ontvangt, kan hij navragen of de vereniging de tweede wel degelijk heeft ontvangen.

Spreker herinnert er bovendien aan dat de Senaat overgaat tot een tweede onderzoek van de tekst in het kader van een evocatieprocedure. De onderzoekstermijn is dan ook zeer kort. Men dient bovendien voor ogen te houden dat de Kamer van volksvertegenwoordigers het laatste woord heeft, wetende dat er over de tekst die ze aan de Senaat heeft overgezonden een zeer ruime consensus bestond bij de stemming in commissie.

De heer Laeremans heeft vragen bij de sanctie van nietigheid. Wat als de brief niet per aangetekend schrijven is gericht, maar er achteraf een hele briefwisseling is gevolgd. Is er dan toch nog sprake van nietigheid of kan de nietigheid worden gedekt? Als men antwoordt op de brief, kan men dat dan beschouwen als een aanvaarding van de geldigheid?

Mevrouw Taelman verwijst naar haar opmerking over de andere bepalingen van Hoofdstuk III met

copropriété, qui évoquent l'envoi d'une lettre recommandée au syndic. Dans les cas spécifiques précités, il n'est pas nécessaire que la lettre recommandée soit également envoyée à l'association des copropriétaires.

Afin de préciser ce point, Mme Taelman et consorts déposent l'amendement n° 6 (doc. Sénat, n° 5-1155/7).

Mme de Bethune dépose l'amendement n° 7 (doc. Sénat, n° 5-1155/7) visant à supprimer l'article 3, 1°.

III. RÉPONSES DE LA MINISTRE

En ce qui concerne la sanction de nullité, la ministre précise qu'il est question ici d'une nullité relative qui peut être invoquée par l'association des copropriétaires ou le syndic. Cette nullité peut donc être couverte si l'on réagit à la lettre.

En effet, une nullité absolue sanctionne une règle d'intérêt général, d'ordre public ou de bonnes moeurs, et ne peut être couverte. Au contraire, la nullité relative ne concerne pas l'ordre public, mais protège des intérêts privés et peut donc être couverte (c'est-à-dire confirmée) par la suite. Les dispositions relatives à la copropriété ne concernent pas l'ordre public; elles règlent l'organisation, le fonctionnement et les relations mutuelles dans une copropriété. En d'autres termes, les règles relatives à la copropriété régissent des intérêts privés, si bien que la nullité relative est applicable dans ce domaine.

Ensuite, on a posé la question de savoir si le syndic était le seul à pouvoir recevoir des lettres au nom de la copropriété.

La ministre précise que le syndic est effectivement le seul à pouvoir représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Le syndic doit donc être le premier à prendre connaissance d'une lettre recommandée. En effet, il est généralement admis que seul le syndic peut correspondre au nom de l'association des copropriétaires. Cependant, le syndic est compétent pour la gestion dans la mesure où le règlement de copropriété l'y autorise. On peut ainsi déterminer qu'un copropriétaire est autorisé à recevoir et à ouvrir les lettres recommandées.

IV. RÉPLIQUES DES MEMBRES

M. Vanlouwe note que le syndic représente la copropriété en justice et en fait, et est habilité à recevoir les lettres. La proposition à l'examen prévoit l'envoi de deux lettres recommandées. Cela signifie que le syndic est le seul à pouvoir recevoir ces deux

betrekking tot de mede-eigendom waarin melding wordt gemaakt van het versturen van een aangetekende brief naar de syndicus. In deze hogervermelde specifieke gevallen is het niet nodig dat de aangetekende brief ook nog aan de vereniging van mede-eigenaars wordt gericht.

Om dit te verduidelijken dient mevrouw Taelman c.s. amendement nr. 6 in (stuk Senaat, nr. 5-1155/7).

Mevrouw de Bethune dient amendement nr. 7 in (stuk Senaat, nr. 5-1155/7) teneinde artikel 3, 1° te doen vervallen.

III. ANTWOORD VAN DE MINISTER

Met betrekking tot de nietigheidssanctie, preciseert de minister dat het hier om een relatieve nietigheid gaat, die door de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus kan worden ingeroepen. Deze nietigheid kan dan ook gedekt worden indien zij reageren op de brief.

Een absolute nietigheid sanctioneert immers een regel van algemeen belang, openbare orde of goede zeden en kan niet gedekt worden. De relatieve nietigheid daarentegen betreft niet de openbare orde, maar beschermt private belangen en kan achteraf dus wel worden gedekt (lees kan achteraf bevestigd worden). De bepalingen inzake mede-eigendom raken niet de openbare orde, maar regelen de inrichting, de werking en de onderlinge verhoudingen in een mede-eigendom. De regels betreffende de mede-eigendom regelen met andere woorden private belangen, zodat de relatieve nietigheid van toepassing is.

Verder rees de vraag of enkel de syndicus de brieven in ontvangst kan nemen voor de mede-eigendom.

De minister stipt aan dat de syndicus inderdaad de enige is die de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, kan vertegenwoordigen. De syndicus moet dus in eerste instantie kennis krijgen van een aangetekend schrijven. Algemeen wordt immers aangenomen dat enkel de syndicus namens de vereniging van mede-eigenaars briefwisseling kan voeren. De syndicus is echter bevoegd voor het beheer in de mate dat het reglement van de mede-eigendom hem dit toekent. Zo kan er bepaald worden dat een mede-eigenaar de aangetekende brieven mag ontvangen en openen.

IV. REPLIEKEN VAN DE LEDEN

De heer Vanlouwe noteert dat de syndicus de mede-eigendom in rechte en in feite vertegenwoordigt, en gemachtigd is de brieven te ontvangen. In het voorliggend voorstel worden er twee aangetekende brieven verzonden. Dit betekent dat enkel de syndicus

lettres, sauf disposition contraire du règlement de copropriété. On espère donc que la copropriété modifiera son règlement à l'avenir, dans le cadre d'une assemblée générale. L'intervenant pense toutefois que la majorité des copropriétés ne modifieront pas leur règlement. Il en découle que le texte proposé impose l'envoi de deux lettres à la même personne. L'intervenant continue de se demander si cela présente un quelconque intérêt. Cela lui semble totalement inutile, à moins que l'on modifie le règlement de copropriété. On va donc imposer à de nombreuses copropriétés l'obligation supplémentaire de convoquer une assemblée générale en vue de modifier le règlement. En outre, pour certaines copropriétés, le règlement est inclus dans l'acte de base et il ne peut dès lors être modifié que par l'intermédiaire d'un notaire.

Le système proposé impose donc un grand nombre d'obligations administratives supplémentaires. Par conséquent, l'intervenant reste partisan du système, plus simple, de l'élection de domicile auprès du syndic. Il évoque à nouveau le bon fonctionnement de ce système chez les avocats. Ceux-ci reçoivent la correspondance pour le compte de leurs clients, ce qui évite des charges et des frais administratifs supplémentaires.

Une simple procuration au syndic est suffisante.

En ce qui concerne la nullité, l'intervenant estime qu'elle peut être invoquée non seulement par le syndic ou l'association des copropriétaires, mais aussi par chaque copropriétaire à titre individuel, dont les intérêts privés peuvent, en effet, aussi être violés. On ne compte d'ailleurs plus les litiges opposant un copropriétaire individuel à la copropriété. Toutefois, cette discussion est plutôt théorique.

À propos de l'élection de domicile, la ministre renvoie à la discussion qui a déjà été menée. Elle trouve étrange que l'on souhaite opter pour ce détour. Pourquoi ne prévoit-on pas alors que la lettre doit être envoyée au syndic ?

La simple réception d'une lettre par le copropriétaire ne doit d'ailleurs pas poser problème. Le syndic est certes habilité à répondre à la correspondance, mais cela n'a rien à voir avec la simple réception.

M. Vanlouwe relève que la compétence de représenter la copropriété en fait et en droit appartient au syndic. Dès lors qu'il ne représente pas un seul copropriétaire en particulier, le syndic jouit d'une confiance bien plus grande. Si un copropriétaire est de mauvaise foi et réceptionne une lettre pouvant avoir une influence sur un litige en cours, il peut en résulter une nullité éventuelle. Le système proposé entraînera inévitablement des litiges devant les tribunaux.

deze beide brieven kan ontvangen, tenzij het reglement van mede-eigendom iets anders voorschrijft. Men hoopt dus dat de mede-eigendom in de toekomst, via een algemene vergadering, het reglement gaat wijzigen. Spreker meent echter dat de meerderheid van de mede-eigendommen het reglement niet zal wijzigen. Dit betekent dat dit voorstel de verplichting oplegt twee brieven te sturen naar eenzelfde persoon. Spreker blijft zich afvragen of dit enige positieve bijdrage levert. Het lijkt hem totaal nutteloos, tenzij het reglement van mede-eigendom is gewijzigd. Hierdoor gaat men aan heel wat mede-eigendommen een bijkomende verplichting opleggen, namelijk een algemene vergadering bijeenroepen om het reglement te wijzigen. Bovendien staan sommige reglementen van mede-eigendom in de basisakte, waardoor men het reglement alleen kan wijzigen via een notaris.

De voorgestelde regeling legt dus heel wat bijkomende administratieve plichten op. Spreker blijft dan ook voorstander van het eenvoudiger systeem van de woonplaatskeuze bij de syndic. Spreker verwijst nogmaals naar de goede werking van dit systeem bij de advocatuur. De advocaten ontvangen dan de briefwisseling in opdracht van hun cliënten, waardoor geen bijkomende administratieve lasten en kosten worden gecreëerd.

Een eenvoudige volmacht aan de syndic volstaat.

Wat betreft de nietigheid, meent spreker dat niet alleen de syndic of de vereniging van mede-eigendom deze kan inroepen, maar ook iedere individuele mede-eigenaar. Ook zijn private belangen kunnen hier immers geschonden zijn. Er bestaan trouwens ook ontelbare geschillen tussen een individuele mede-eigenaar en de mede-eigendom. Deze discussie is wel eerder theoretisch.

Wat betreft de woonplaatskeuze, verwijst de minister naar de reeds gevoerde discussie. Spreekster vindt het trouwens vreemd dat men hier wil kiezen voor deze omweg. Waarom zegt men dan niet dat de brief naar de syndic moet worden gestuurd ?

Het louter ontvangen van een brief door de mede-eigenaar, moet trouwens geen probleem vormen. De syndic is wel bevoegd om te antwoorden op de briefwisseling, maar dat geldt niet voor het louter ontvangen.

De heer Vanlouwe merkt op dat de bevoegdheid om de mede-eigendom in feite en in rechte te vertegenwoordigen bij de syndic ligt. Hij vertegenwoordigt niet één afzonderlijke mede-eigenaar. Aldus geniet de syndic veel meer vertrouwen. Indien een mede-eigenaar te kwader trouw is en een brief in ontvangst zou nemen die een invloed kan hebben op een lopend geschil, kan dit een mogelijke nietigheid teweegbrengen. De voorliggende regeling zal ongetwijfeld aanleiding geven tot geschillen voor de rechtbanken.

Le fait de devoir envoyer une deuxième lettre entraîne des frais supplémentaires, crée une insécurité quant à la personne autorisée à la réceptionner, et donne matière à discussion.

L'intervenant plaide en faveur d'un système uniforme qui a déjà fait ses preuves, celui de l'élection de domicile. Une lettre qui est envoyée à l'association des copropriétaires, laquelle est dotée de la personnalité juridique, à une adresse autre que celle du domicile du syndic, doit être réceptionnée valablement. Selon l'intervenant, il est préférable de prévoir que le syndic doit recevoir cette lettre, en tant que représentant de la copropriété. On aurait ainsi la certitude que la lettre est réceptionnée par la bonne personne, ce qui éviterait une insécurité juridique et un sujet de discussion.

La ministre réplique qu'il est effectivement possible qu'un certain copropriétaire ne soit pas digne de confiance, mais cela vaut aussi pour le syndic, d'autant plus s'il existe un conflit entre le syndic et le copropriétaire.

M. Vanlouwe répond que le syndic a obtenu le mandat et la confiance de la majorité des copropriétaires. Si on doute de son honnêteté, on peut très bien le destituer au cours d'une assemblée générale. En revanche, on ne peut pas « destituer » un copropriétaire qui est en conflit avec le syndic ou un autre copropriétaire.

V. VOTES

Les amendements n^{os} 4 et 5 sont rejetés par 7 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'amendement n^o 6 est adopté par 10 voix et 1 abstention.

L'amendement n^o 7 est retiré.

L'amendement n^o 3 est adopté à l'unanimité des 11 membres présents.

L'ensemble du projet ainsi amendé est adopté par 8 voix et 3 abstentions.

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

Le rapporteur,
Philippe MAHOUX.

Le président,
Alain COURTOIS.

De tweede brief die dient te worden gestuurd betekent extra kosten, creëert onzekerheid over wie deze in ontvangst kan nemen en geeft aanleiding tot bijkomende discussie.

Spreker pleit voor een eenvormig systeem dat reeds zijn efficiëntie heeft bewezen, namelijk dat van de woonplaatskeuze. Een brief verstuurd naar de vereniging van mede-eigenaars, die rechtspersoonlijkheid heeft, op een plaats waar de syndicus niet woont, moet geldig worden ontvangen. Het lijkt spreker best te bepalen dat de syndicus, als vertegenwoordiger van de mede-eigendom, deze brief in ontvangst moet nemen. Dan heeft men de zekerheid dat de brief door de juiste persoon in ontvangst wordt genomen. Rechtsonzekerheid en de bron van discussie zullen dan worden ontweken.

De minister werpt op dat het inderdaad kan gebeuren dat een bepaalde mede-eigenaar niet is te vertrouwen, maar dit geldt evenzeer voor de syndicus, zeker als er een conflict is tussen de syndicus en de mede-eigenaar.

De heer Vanlouwe antwoordt dat de syndicus de opdracht en het vertrouwen heeft gekregen van de meerderheid van de mede-eigendom. Wanneer men twijfelt aan de syndicus, kan deze perfect op een algemene vergadering worden afgezet. Dit kan men niet bij een mede-eigenaar die in conflict is met de syndicus of een andere mede-eigenaar.

V. STEMMINGEN

De amendementen nrs. 4 en 5 worden verworpen met 7 tegen 2 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 6 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Amendement nr. 7 wordt ingetrokken.

Amendement nr. 3 wordt eenparig aangenomen door de 11 aanwezige leden.

Het geamendeerde geheel wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

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

De rapporteur,
Philippe MAHOUX.

De voorzitter,
Alain COURTOIS.