

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2011-2012

13 MARS 2012

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

AMENDEMENTS

N° 3 DE MME Taelman et Consorts

Art. 5/1

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 chiffre « 34, » est inséré entre les mots « articles 33, » et les mots « 35 et 39 ».

Justification

Il y a lieu de se référer à l'observation formulée par le service d'Évaluation de la législation du Sénat.

L'article 5 actuel 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.

Voir :

Documents du Sénat :

5-1155 - 2011/2012 :

N° 6 : Projet amendé par la Chambre des représentants et renvoyé au Sénat.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2011-2012

13 MAART 2012

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

AMENDEMENTEN

Nr. 3 VAN MEVROUW Taelman C.S.

Art. 5/1

Een artikel 5/1 invoegen, 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 cijfer « 34 » ingevoegd tussen de woorden « artikelen 33, » en de woorden « 35 en 39 ».

Verantwoording

Zie opmerking dienst wetsevaluatie.

Het huidige artikel 5 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.

Zie :

Stukken van de Senaat :

5-1155 - 2011/2012 :

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

En outre, il convient de souligner que le paragraphe à modifier dans l'article 46 est bel et bien le paragraphe 1^{er} et non le paragraphe 2, comme l'indique erronément l'article 5 actuel.

N° 4 DE M. VANLOUWE ET MME STEVENS

Article 1/1 (nouveau)

Insérer un article 1/1 rédigé comme suit :

« L'article 577-5, § 1^{er}, du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par la loi du 2 juin 2010, est complété par la phrase suivante :

« Pour la réception des significations et des notifications, elle élit domicile au domicile ou au siège du syndic, pour autant que celui-ci soit établi en Belgique. » »

N° 5 DE M. VANLOUWE ET MME STEVENS

Art. 3

Supprimer le 1° de cet article.

N° 6 DE MME TAELMAN ET CONSORTS

Art. 3

Dans cet article, remplacer le 1° par ce qui suit :

« 1° le § 4, 6°, est complété par la phrase suivante :

« Sauf dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires. » »

Justification

Dans plusieurs articles du chapitre III intitulé « De la copropriété », il est question d'une lettre recommandée. Dans un certain nombre de cas, il est prévu que cette lettre doit être envoyée au syndic. C'est notamment le cas dans les articles 577-6, § 2, 577-8, 577-11, § 2 et 577-11/1.

Bovendien dient te worden benadrukt dat het weldegelijk § 1 is die dient gewijzigd te worden en niet § 2 van het artikel 46, zoals in huidig artikel 5 wordt bepaald.

Martine TAELMAN.

Nr. 4 VAN DE HEER VANLOUWE EN MEVROUW STEVENS

Artikel 1/1

Een artikel 1/1 invoegen, luidende :

Artikel 577-5, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, wordt aangevuld met de volgende zin :

« Zij kiest, voor het ontvangen van betekeningen en kennisgevingen, woonplaats in de woonplaats of de zetel van de syndicus, voor zover deze in België is gelegen. »

Nr. 5 VAN DE HEER VANLOUWE EN MEVROUW STEVENS

Art. 3

Het 1° doen vervallen.

Karl VANLOUWE.
Helga STEVENS.

Nr. 6 VAN MEVROUW TAELMAN C.S.

Art. 3

In dit artikel, het 1° vervangen door wat volgt :

« 1° paragraaf 4, 6°, wordt aangevuld met de volgende zin :

« Behoudens andersluidende bepalingen in dit hoofdstuk, moet aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd worden aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. » »

Verantwoording

In verschillende artikelen van Hoofdstuk III Mede-eigendom wordt melding gemaakt van een aangetekende brief. In een aantal gevallen wordt bepaald dat deze brief moet worden verstuurd naar de syndicus. Dit is met name het geval in de artikelen 577-6, § 2, 577-8, § 3, 577-11, § 2 en 577-11/1.

Dans ces cas de figure spécifiques, il n'est pas nécessaire que la correspondance recommandée soit en outre adressée à l'association des copropriétaires.

N°7 DE MME de BETHUNE

Art. 3

Dans cet article, supprimer le 1°.

Justification

La nouvelle réglementation en matière d'envoi de lettres recommandées, prévue dans le nouvel article 3, 1°, du projet de loi, semble créer plus d'incertitudes et de charges administratives qu'elle n'apporte de solutions à ces problèmes.

Actuellement, l'article 577-8, § 4, 6°, dispose que le syndic représente l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

L'article 3, 1°, proposé du projet de loi ajoute la disposition suivante : «La correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.».

Cet ajout pose de nombreux problèmes :

1° sur le plan de la légistique, la place de l'ajout pose problème. En effet, la disposition en question est ajoutée à un endroit où sont réglées les compétences du syndic, plus particulièrement son pouvoir de représentation en justice. L'envoi de courriers est une autre question.

2° la lettre recommandée doit être adressée (1) au domicile du syndic ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et (2) au siège de l'association des copropriétaires.

a) charge et coût administratifs pour le contractant :

Un contractant devra chaque fois vérifier les différents lieux. En particulier, il devra vérifier si le syndic a un domicile, auquel cas la lettre recommandée devra, «à peine de nullité», être envoyée à cette adresse.

Si le syndic n'a pas de domicile (reste à savoir dans quels cas cette situation se présentera), le contractant devra, «à peine de nullité», adresser la lettre recommandée à la résidence ou au siège social du syndic.

Quelles seront les conséquences pour le contractant s'il écrit au syndic à l'adresse de correspondance communiquée par ce dernier (dans le cas, par exemple, où la correspondance du syndic mentionne l'adresse du siège social) alors que cette adresse n'est pas celle du domicile? Dans ce cas, le projet de loi, tel qu'il est rédigé, semble prescrire la nullité.

In die specifieke gevallen is het niet nodig dat de aangetekende briefwisseling ook nog aan de vereniging van mede-eigenaars wordt gericht.

Martine Taelman.
Francis Delpérée.
Guy Swennen.
Alain Courtois.
Christine Defraigne.
Philippe Mahoux.
Ahmed Laouej.
Sabine de Bethune.

Nr.7 VAN MEVROUW de BETHUNE

Art. 3

In dit artikel, het punt 1° doen vervallen.

Verantwoording

De nieuwe regeling voor het versturen van aangetekende briefwisseling, zoals voorzien in het nieuwe artikel 3, 1° van het wetsontwerp, lijkt meer onduidelijkheid en administratieve lasten te scheppen dan dat deze problemen oplost.

Artikel 577-8, § 4, 6° bepaalt momenteel dat de syndicus de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken vertegenwoordigt.

Hier voegt artikel 3, 1° van het wetsontwerp aan toe : «Op straffe van nietigheid moet aangetekende briefwisseling worden geadresseerd aan de woonplaats of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.»

Deze toevoeging schept heel wat problemen :

1° juridisch-technisch : de plaats van de toevoeging : men voegt de regeling toe op een plaats waar de bevoegdheden van de syndicus geregeld worden en meer in het bijzonder het principe van de vertegenwoordiging in rechte door de syndicus. Het versturen van briefwisseling is een ander punt.

2° de aangetekende brief moet geadresseerd worden (1) aan de woonplaats van de syndicus of bij gebreke hieraan aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus én (2) aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

a) administratieve last en kost voor de contractant :

Een contractant dient telkens de verschillende plaatsen na te gaan, met name of de syndicus een woonplaats heeft : dan moet de aangetekende brief «op straffe van nietigheid» naar daar verzonden worden.

Heeft de syndicus geen woonplaats (de vraag is in welke situatie dit niet het geval is), dan moet de contractant hem «op straffe van nietigheid» aanschrijven op het adres van de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus.

Wat zijn de gevolgen voor de contractant als hij de syndicus aanschrijft op het adres dat door de syndicus als correspondentieadres is doorgegeven, bijvoorbeeld als op de briefwisseling van de syndicus het adres van de maatschappelijke zetel is weergegeven, die echter niet met de woonplaats overeenstemt? In dit geval lijkt de tekst van het wetsontwerp de nietigheid voor te schrijven.

En outre, le contractant devra également toujours vérifier le siège de l'association des copropriétaires et y adresser une lettre recommandée, sans quoi il s'expose de nouveau à la nullité.

L'envoi de deux lettres recommandées représente un surcoût pour le correspondant (tant en frais de port qu'en coût administratif).

b) Qu'en est-il lorsque le syndic est l'un des copropriétaires ? :

Dans ce cas, la loi prévoit quand même l'obligation d'envoyer deux lettres recommandées, l'une au syndic même et l'autre au siège de l'association des copropriétaires, dont le syndic est le représentant légal. Le contractant doit alors envoyer deux fois la même lettre recommandée à la même adresse.

c) Qui est habilité à réceptionner des envois recommandés au siège de l'association des copropriétaires?

Pour pouvoir recevoir des envois recommandés au nom d'une personne morale, la personne qui souhaite réceptionner l'envoi doit disposer d'une procuration postale. Le syndic étant le représentant légal, il est donc légalement autorisé à réceptionner les envois recommandés au nom de l'association des copropriétaires. Or, celui-ci reçoit déjà la lettre en question, puisqu'il faut toujours envoyer une lettre recommandée directement au syndic.

Le projet de loi prescrit aussi d'envoyer une lettre recommandée au siège de l'association des copropriétaires. Dès lors qu'il s'agit d'une personne morale, le facteur qui se rend sur place ne peut remettre la lettre recommandée à la personne habilitée que si celle-ci dispose d'une procuration postale.

Sur le site internet de bpost, on peut lire à ce sujet que « pour garantir cette sécurité, bpost est soumise à des règles juridiques auxquelles elle ne peut déroger. Lors de la remise d'envois recommandés à une organisation (société, association, etc.), bpost est tenue de les remettre :

— soit à une personne légalement autorisée à les réceptionner. Celle-ci doit alors prouver sa qualité en présentant un document officiel;

— soit à un mandataire disposant d'une procuration pour réceptionner l'envoi en question ou les envois recommandés en général. »

Pour simplifier l'identification comme mandataire, bpost propose l'achat d'une carte de procuration postale au prix de 35 euros pour une période de trois ans.

L'auteur du présent amendement se demande si ce système fonctionnera dans la pratique, alors que l'on affirme déjà qu'il est souvent presque impossible de définir un système assurant la bonne distribution du courrier ordinaire à l'association des copropriétaires.

Le projet de loi impose à toute copropriété de désigner un habitant de l'immeuble comme mandataire pour réceptionner les envois recommandés ou, le cas échéant, pour se rendre au bureau de poste afin de retirer l'envoi. En l'absence d'un mandataire spécifique, il est prévu que le syndic puisse encore retirer cet envoi recommandé. Cela signifie à nouveau que le syndic devra réceptionner deux fois la même lettre recommandée.

Daarnaast zal de contractant ook steeds de zetel van de mede-eigendom dienen na te gaan en daar een aangetekend schrijven naar richten, zo niet dreigt opnieuw de nietigheid.

Het verzenden van twee aangetekende brieven betekent een bijkomende kost voor de correspondent (zowel portkosten als administratiekost).

b) wat als de syndicus een mede-eigenaar is ?

De wet voorziet in dat geval toch dat er twee aangetekende brieven moeten verstuurd worden, zowel naar de syndicus zelf, als aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de syndicus de wettelijke vertegenwoordiger is. In dit geval moet de contractant dezelfde aangetekende brief tweemaal naar hetzelfde adres sturen.

c) wie is op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gemachtigd om aangetekende zendingen te ontvangen ?

Om aangetekende zendingen namens een rechtspersoon te mogen ontvangen, dient de persoon die de zending in ontvangst wenst te nemen te beschikken over een postvolmacht. De wettelijke vertegenwoordiger is de syndicus, en hij is dus wettelijk gemachtigd om namens de vereniging van mede-eigenaars aangetekende zendingen in ontvangst te nemen. Hij krijgt reeds de aangetekende brief, doordat er telkens één aangetekende brief rechtstreeks aan de syndicus moet worden toegestuurd.

Het wetsontwerp schrijft voor dat er ook een aangetekende brief dient te worden verstuurd naar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars. Omdat dit een rechtspersoon is, zal de postbode die zich ter plaatse aanmeldt pas de aangetekende brief mogen overhandigen aan de bevoegde persoon indien hij over een postvolmacht beschikt.

Op de website van « bpost » staat daaromtrent vermeld dat « om deze zekerheid [van de correcte afgifte van een aangetekende zending] te garanderen, bpost onderworpen [is] aan wettelijke regels waarvan het niet mag afwijken. Daarom mag bpost een aangetekende zending op naam van een organisatie (bedrijf, vereniging, etc.) enkel overhandigen aan :

— een persoon die wettelijk gezien aangetekende zendingen op naam van zijn organisatie mag ontvangen. Die moet deze hoedanigheid wel bewijzen aan de hand van een officieel document.

— een persoon die een volmacht heeft gekregen om één specifieke zending of alle aangetekende zendingen op naam van zijn organisatie te ontvangen.

Om de identificatie als volmachthouder te vergemakkelijken, voorziet bpost in de mogelijkheid om een postvolmachtkaart aan te schaffen. Momenteel bedraagt de kost voor zo'n volmachtkaart 35 euro voor een periode van drie jaar.

De indieners van dit amendement stellen zich de vraag of dit systeem in de praktijk zal werken, daar waar reeds geopperd wordt dat het vaak praktisch onmogelijk is om een regeling te treffen met betrekking tot de goede bezorging van de gewone briefwisseling aan de vereniging van mede-eigenaars.

Het wetsontwerp verplicht elke mede-eigendom een bewoner van het gebouw als volmachthouder aan te duiden om de aangetekende zendingen in ontvangst te nemen, of desgevallend zich naar het postkantoor dient te begeven om de zending op te halen, of bij gebreke aan een specifieke volmachthouder dat de syndicus alsnog deze aangetekende zending zou afhalen. Dit wil opnieuw zeggen dat de syndicus zelf twee maal een aangetekende brief zal moeten in ontvangst nemen.

La question est de savoir si le système proposé constitue bel et bien une amélioration et apporte réellement une solution au problème en question.

d) La nullité en tant que sanction :

Une difficulté supplémentaire tient au fait que la réglementation prévoit la nullité comme sanction. Bien qu'il semble s'agir d'une nullité relative (*cf.* article 860 et suivants du Code judiciaire), elle pourrait néanmoins poser certaines difficultés sur le terrain.

e) Importance pour les délais :

L'article 53*bis* du Code judiciaire prescrit la date de début à laquelle les délais commencent à courir lorsque la notification est effectuée par courrier recommandé.

Dans le cas d'un courrier recommandé simple, le délai commence à courir à compter du troisième jour ouvrable qui suit celui où le pli a été remis aux services de la poste. Cette règle ne pose aucun problème à condition que les lettres recommandées soient expédiées le même jour.

En revanche, des difficultés pourraient surgir en cas de courrier recommandé avec accusé de réception, étant donné que le délai commence à courir à compter du premier jour qui suit celui où le pli a été présenté au domicile du destinataire ou, le cas échéant, à la résidence ou au domicile élu. Dans ce cas, un problème peut effectivement se poser si les différentes lettres sont présentées aux destinataires à des dates différentes. Quelle date faudra-t-il alors prendre en compte pour faire courir les délais ?

Pour toutes ces raisons, l'auteur du présent amendement propose de supprimer la réglementation prévue et, comme c'est déjà le cas actuellement, de laisser l'association des copropriétaires décider elle-même de l'organisation la plus adéquate d'une bonne réception des courriers. Si la bonne réception de la correspondance pose des problèmes au syndic, il pourra conclure un accord à ce sujet avec l'association des copropriétaires qui ajoutera éventuellement une réglementation détaillée au statut de la copropriété.

De vraag is of deze regeling wel degelijk een verbetering betekent en werkelijk een oplossing biedt aan het voorliggend probleem.

d) de sanctie van de nietigheid :

Een bijkomend probleem is dat de regeling gesanctioneerd wordt met het voorschrijven van de nietigheid. Hoewel het om een relatieve nietigheid lijkt te gaan (*cf.* artikel 860 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek), kan dit toch in de praktijk tot bepaalde problemen leiden.

e) belang voor de termijnen :

Artikel 53*bis* van het Gerechtelijk Wetboek schrijft de aanvangsdatum voor op dewelke de termijnen beginnen te lopen ingeval een kennisgeving per aangetekend schrijven gebeurt.

Bij een gewoon aangetekend schrijven geldt de regel dat de termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag na de overhandiging van de brief aan de postdienst. Voor zover de aangetekende brieven op dezelfde dag zijn verzonden, stelt er zich geen probleem.

Bij een aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, kan er zich wel een probleem stellen, daar de termijn begint te lopen vanaf de eerste dag volgend op deze waarop de brief aangeboden werd op de woonplaats van de geadresseerde of in voorkomend geval de verblijfplaats of de gekozen woonplaats. Hier kan er zich dus wel een probleem stellen indien de verschillende brieven op een verschillende datum worden aangeboden aan de geadresseerden. Welke datum geldt dan voor het lopen van de termijnen ?

Om al deze redenen stelt de indienster van dit amendement voor de voorziene regeling te schrappen en zoals nu reeds het geval is, de vereniging van mede-eigenaars zelf te doen beslissen over de meest adequate wijze van organisatie van een goede ontvangst van brieven. Wanneer de syndicus problemen ondervindt met de goede ontvangst van de briefwisseling, kan hij hierover afspraken maken met de vereniging van mede-eigenaars, die eventueel de statuten van de mede-eigendom met een uitgewerkte regeling kan aanvullen.

Sabine de BETHUNE.