

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

7 février 2012

**PROJET DE LOI**

**modifiant le Code civil en ce qui concerne  
la copropriété**

AMENDEMENTS

N° 10 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 3

**Avant le 1°, qui devient le 1°bis, insérer un 1° rédigé  
comme suit:**

*“1° le § 4, 6°, est complété par ce qui suit:*

*“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.”*

Documents précédents:

Doc 53 **1538/ (2010/2011)**:  
006: Projet amendé par le Sénat.  
007 et 008: Amendements.

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

7 februari 2012

**WETSONTWERP**

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

AMENDEMENTEN

Nr. 10 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 3

**Voor punt 1°, dat punt 1°bis wordt, een punt 1°  
invoeegen, luidende:**

*“1° paragraaf 4, 6°, wordt aangevuld met de vol-  
gende woorden:*

*“Op straffe van nietigheid moet aangetekende brief-  
wisseling worden geadresseerd aan de woonplaats,  
bij ontstentenis daarvan aan de verblijfplaats of de  
maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel  
van de vereniging van mede-eigenaars.”*

Voorgaande documenten:

Doc 53 **1538/ (2010/2011)**:  
006: Ontwerp geamendeerd door de Senaat.  
007 en 008: Amendementen.

## JUSTIFICATION

L'article 577-8, § 4, 6°, prévoit que le syndic doit représenter l'association des copropriétaires (ACP), tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

Afin d'exercer correctement cette tâche, il importe que le syndic soit au courant de la correspondance de l'ACP, et certainement des citations et plis judiciaires éventuels.

Les règles du Code judiciaire en matière de signification et de notification à une personne morale sont en tout état de cause applicables dans les cas de copropriété, car il s'agit de règles de droit commun.

Le présent amendement prévoit que la correspondance recommandée sera adressée au syndic afin qu'il puisse jouer son rôle de représentant de l'ACP. Il est fait mention du domicile ou du siège social afin de couvrir les deux hypothèses visées à l'article 577-8, § 2, qui porte sur la publicité relative à l'identité du syndic au sein de la copropriété.

Afin d'augmenter la sécurité juridique, il est en outre prévu que ces lettres recommandées doivent également être adressées au siège de l'ACP.

Cette réglementation est conforme au prescrit de l'article 215, § 2, alinéa 2, du Code civil, par exemple, qui dispose ce qui suit: "Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux."

La jurisprudence considère que le non-respect de cette obligation entraîne la nullité de l'acte. Cette sanction doit également s'appliquer dans les cas de copropriété.

## N° 11 DE MME VAN CAUTER ET CONSORTS

Art. 5 (*nouveau*)

**Insérer un article 5 rédigé comme suit:**

*"Art. 5. L'article 3, 1°, de la présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge."*

## JUSTIFICATION

Il est nécessaire que toutes les parties concernées disposent de suffisamment de temps pour être informées de la nouvelle réglementation en matière de recommandés. Nous proposons un délai de trois mois au cours duquel la publicité nécessaire pourrait par exemple être assurée par des

## VERANTWOORDING

Artikel 577-8, § 4, 6°, bepaalt dat de syndicus de vereniging van mede-eigenaars (VME) zowel in rechte als voor het beheer van gemeenschappelijke zaken dient te vertegenwoordigen.

Om deze taak naar behoren uit te oefenen is het van belang dat de syndicus op de hoogte is van de correspondentie van de VME, en zeker van eventuele dagvaardingen en gerechtsbrieven.

De regels van het Gerechtelijk Wetboek inzake betekening en kennisgeving aan een rechtspersoon zijn in ieder geval van toepassing in de gevallen van mede-eigendom, daar deze regels van gemeen recht zijn.

Dit amendement bepaalt dat de aangetekende correspondentie wordt geadresseerd aan de syndicus zodat hij zijn rol als vertegenwoordiger van de VME kan spelen. Er wordt melding gemaakt van de woonplaats of maatschappelijke zetel om beide hypothesen te dekken die worden omschreven in artikel 577-8, §2, over de bekendmaking van de identiteit van syndicus in de mede-eigendom.

Om de rechtszekerheid te vergroten, wordt daar bovenop bepaald dat deze aangetekende brieven ook moeten worden geadresseerd aan het hoofdkantoor van de VME.

Deze regeling komt overeen met bijvoorbeeld de bepalingen in artikel 215, § 2, tweede lid, BW, namelijk; "De opzeggingen, kennisgevingen en exploitanten betreffende die huur moeten gezonden of betekend worden aan elk der echtgenoten afzonderlijk of uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk".

Uit de rechtspraak blijkt dat uit het niet naleven van deze verplichting de nietigheid van de akte volgt. Deze sanctie dient ook te gelden in de gevallen van mede-eigendom.

## Nr. 11 VAN MEVROUW VAN CAUTER c.s.

Art. 5 (*nieuw*)

**Een artikel 5 invoegen, luidende:**

*"Art. 5. Artikel 3, punt 1°, van deze wet treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na die waarin hij is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad."*

## VERANTWOORDING

Het is nodig dat alle betrokkenen genoeg tijd krijgen om te worden ingelicht over de nieuwe regeling inzake aangetekende brieven. Wij stellen een termijn voor van drie maanden waarin bijvoorbeeld publicaties in tijdschriften kunnen zorgen voor de nodige ruchtbaarheid. Op aangetekende brieven die

publications dans des périodiques. Les lettres recommandées envoyées avant la date d'entrée en vigueur de la présente disposition restent évidemment soumises à l'ancienne réglementation.

zijn verstuurd voor de datum van inwerkingtreding van deze bepaling wordt uiteraard de oude regeling toegepast.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)  
Sonja BECQ (CD&V)  
Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)  
Marie-Christine MARGHEM (MR)  
Catherine FONCK (cdH)  
Christian BROTCORNE (cdH)  
Valérie DÉOM (PS)