

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

3 april 2025

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
met betrekking tot de gedwongen mede-
eigendom van gebouwen of
groepen van gebouwen,
teneinde drempels voor de verduurzaming
van appartementen weg te nemen**

(ingediend door de heer Oskar Seuntjens)

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

3 avril 2025

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil
en ce qui concerne la copropriété forcée
d'immeubles ou de groupes
d'immeubles afin d'éliminer
les obstacles à l'amélioration
de la durabilité des appartements**

(déposée par M. Oskar Seuntjens)

SAMENVATTING

De uitdaging om ons woningpatrimonium te verduurzamen, is groot. Appartementsgebouwen, waar ruim een kwart van alle Belgen woont, hebben op dit vlak te kampen met een bijkomende drempel: door de complexe besluitvorming binnen de vereniging van mede-eigenaars worden op energetisch vlak batige ingrepen vaak niet of laattijdig doorgevoerd.

Dit wetsvoorstel beoogt maatregelen om het nemen van wenselijke beslissingen voor appartementsgebouwen te faciliteren, onder andere een aanpassing van de regels betreffende het reservekapitaal opdat dit een instrument zou worden in het kader van onderhoud en energetische renovatie.

RÉSUMÉ

Améliorer la durabilité de notre patrimoine immobilier représente un défi important. Les immeubles à appartements, où vivent plus de 25 % des Belges, font face à un obstacle supplémentaire en la matière: les travaux d'efficacité énergétique sont souvent réalisés tardivement, voire pas du tout, en raison de la complexité du processus décisionnel au sein de l'association des copropriétaires.

Cette proposition de loi prévoit des mesures visant à faciliter la prise de décisions souhaitables pour les immeubles à appartements, notamment une modification des règles relatives au fonds de réserve, en vue de transformer celui-ci en un instrument à utiliser dans le cadre de l'entretien et de la rénovation énergétique.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
PS	: Parti Socialiste
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Les Engagés	: Les Engagés
Vooruit	: Vooruit
cd&v	: Christen-Democratisch en Vlaams
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant

Afkorting bij de nummering van de publicaties:		Abréviations dans la numérotation des publications:	
DOC 56 0000/000	Parlementair document van de 56 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 56 0000/000	Document de la 56 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi
QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA	Questions et Réponses écrites
CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag	CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral
CRABV	Beknopt Verslag	CRABV	Compte Rendu Analytique
CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toezpraken (met de bijlagen)	CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
PLEN	Plenum	PLEN	Séance plénière
COM	Commissievergadering	COM	Réunion de commission
MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

DAMES EN HEREN,

Dit voorstel neemt, in aangepaste vorm, de tekst over van voorstel DOC 55 3588/001.

Ruim een kwart van alle Belgen woont in een appartement, en dat aantal groeit elk jaar. Het gemiddelde gezin wordt steeds kleiner en doordat overheden volop inzetten op inbreiding en steeds minder open ruimte willen aansnijden, zullen appartementsgebouwen steeds meer de standaard worden. Op dit ogenblik telt ons land al meer dan 1,4 miljoen flats en studio's in meer dan 200.000 gebouwen. Bovendien is een groot aantal van die gebouwen ondertussen ouder dan 35 jaar, volgens cijfers voor het Vlaams Gewest zelfs bijna twee derde ervan.

Als we het dus hebben over de enorme uitdaging om ons woningpatrimonium te verduurzamen, dan horen de appartementsgebouwen daar zeker bij. Opnieuw uit cijfers voor het Vlaams Gewest blijkt dat er nog heel wat werk aan de winkel is. Eind 2019 lag in Vlaanderen de gemiddelde energiescore voor een appartement op 290 kWh/m²/jaar (C-label). Slechts 1 % van de huizen en 4 % van de appartementen haalde het tegen 2050 beoogde A-label (gemiddelde energiescore van 100 kWh/m²/jaar, of beter). Bovendien zien we een drempel opduiken die we niet kennen bij particuliere woningen, namelijk de mede-eigendom.

Wanneer verschillende woningen van verschillende eigenaars zich onder één dak bevinden, dan is er sprake van mede-eigendom. Sommige delen, zoals het appartement zelf, zijn eigendom van één eigenaar; andere delen, zoals de inkomhal, de trappen, de lift en het dak, zijn gemeenschappelijk. Die situatie wordt geregeld in het onderdeel "Gedwongen mede-eigendom" van het Burgerlijk Wetboek. Volgens die wettelijke regels is de vereniging van mede-eigenaars, die uit alle eigenaars bestaat, een rechtspersoon die beschikt over een aantal wettelijke organen: de algemene vergadering, de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen. De belangrijkste beslissingen over het beheer van de mede-eigendom worden genomen door de algemene vergadering. De syndicus vertegenwoordigt de vereniging van mede-eigenaars naar buiten toe en heeft wettelijk vastgestelde taken, zoals instaan voor het technische, administratieve en financiële beheer van het gebouw in mede-eigendom. Het kapitaal van de vereniging wordt samengesteld door middel van voorschotten en periodieke betalingen door de respectievelijke eigenaars.

Het complexe besluitvormingsproces binnen de algemene vergadering zorgt er onder meer voor dat er te

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition reprend, en l'adaptant, le texte de la proposition DOC 55 3588/001.

Plus de 25 % des Belges vivent dans un appartement, et ce chiffre augmente chaque année. Étant donné que la taille du ménage moyen ne cesse de diminuer et que les pouvoirs publics misent pleinement sur la concentration de l'habitat et souhaitent étendre de moins en moins les surfaces bâties, les immeubles à appartements seront de plus en plus nombreux à l'avenir. Notre pays compte actuellement déjà plus de 1,4 million d'appartements et de studios répartis dans plus de 200.000 immeubles. En outre, un grand nombre de ces immeubles ont aujourd'hui plus de 35 ans, soit près de deux tiers selon les chiffres de la Région flamande.

Dès lors, les immeubles à appartements font assurément partie intégrante du débat sur la durabilisation de notre patrimoine immobilier. Les chiffres de la Région flamande indiquent également qu'il reste beaucoup à faire pour atteindre cet objectif. Fin 2019, le score énergétique moyen des appartements était de 290 kWh/m²/an (label C) en Flandre. Seuls 1 % des maisons et 4 % des appartements ont obtenu le label A (score énergétique moyen de 100 kWh/m²/an ou mieux), visé à l'horizon 2050. En outre, la copropriété représente un obstacle supplémentaire pour les appartements par rapport aux habitations privées.

On parle de copropriété lorsque plusieurs habitations appartenant à des propriétaires différents sont réunies sous le même toit. Certaines parties des immeubles en copropriété, par exemple chaque appartement, appartiennent à un seul propriétaire, tandis que d'autres, par exemple le hall d'entrée, les escaliers, l'ascenseur et le toit, sont communes. Cette situation est réglementée dans la partie du Code civil concernant la "Copropriété forcée". Selon ces dispositions légales, l'association des copropriétaires, composée de tous les propriétaires, est une personne morale qui dispose de plusieurs organes légaux: l'assemblée générale, le syndic, le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes. Les principales décisions relatives à la gestion de la copropriété sont prises par l'assemblée générale. Le syndic représente l'association des copropriétaires à l'extérieur et ses missions sont fixées par la loi. Il assure notamment la gestion technique, administrative et financière de l'immeuble en copropriété. Le fonds de l'association est constitué par les avances et les paiements périodiques des propriétaires respectifs.

La complexité du processus décisionnel au sein de l'assemblée générale a notamment pour effet que trop

weinig zonnepanelen worden gelegd op appartementsgebouwen en dat er ook te weinig op een energiezuinige manier wordt gerenoveerd. Daarenboven stelt zich een tweede probleem, namelijk dat niet elke eigenaar over dezelfde middelen beschikt om dit soort investeringen, naast de gewone onderhoudswerken, te financieren. Op die manier worden beslissingen uitgesteld, waardoor ook de andere gezinnen, die hun energieverbruik door middel van renovatie willen laten dalen, worden getroffen.

Om aan deze problemen het hoofd te bieden, willen wij enkele wijzigingen in de wetgeving aanbrengen. Onze voorstellen vinden hun oorsprong in een hoorzitting die georganiseerd werd in het kader van de bespreking van een voorstel van resolutie¹ van onze hand. In dit voorstel, dat door de Kamer werd aangenomen op 9 juni 2022, werden al enkele aanzetten geformuleerd, die we door dit voorstel willen omzetten in effectieve wetgeving.

In deze hoorzitting namen de volgende personen het woord:

— mevrouw Dominique Krickovic, voorzitter van de Unie van Syndici vzw, en de heer Vincent Spruytte, ondervoorzitter;

— mevrouw Britt Berghs, projectcoördinator energiezuinig bouwen en verbouwen bij de Stad Antwerpen;

— de heer Wouter Vandorpe, advocaat en wetenschappelijk medewerker bij het Instituut voor Milieu- en Energierecht van de KU Leuven;

— de heer Jacob Van de Moortel, vertegenwoordiger van VMRE-Real Estate Services.

In de hoorzitting kwamen heel wat aandachtspunten naar voren. Naast technische aspecten, de rol van de syndicus en het beslissingsproces waren ook het reservekapitaal en de financieringsmogelijkheden voor deze investeringen aandachtspunten.

Voor de concrete voorstellen verwijzen we naar de toelichting bij de artikelen.

¹ Voorstel van resolutie tot vereenvoudiging en stimulering van energetische ingrepen in appartementsgebouwen in gedwongen mede-eigendom, *Par. St.*, Kamer, 2020-2021, DOC 55 2202/001.

peu de panneaux solaires sont installés sur les toits des immeubles à appartements et que ces derniers sont trop peu rénovés dans un souci de sobriété énergétique. À cela s'ajoute un second problème, à savoir que tous les propriétaires n'ont pas les moyens de financer ce type d'investissements, en plus des travaux d'entretien courants. En conséquence, les décisions sont reportées, si bien que les autres ménages qui voudraient diminuer leur consommation énergétique en rénovant leur logement sont également touchés.

Pour faire face à ces problèmes, nous souhaitons apporter quelques modifications à la législation. Nos propositions trouvent leur origine dans les auditions organisées dans le cadre de l'examen d'une proposition de résolution¹ que nous avons rédigée. Dans cette proposition, adoptée par la Chambre le 9 juin 2022, quelques pistes avaient été amorcées, pistes que nous voulons traduire en législation effective dans la présente proposition.

Lors de ces auditions, les orateurs suivants se sont exprimés:

— Mme Dominique Krickovic, présidente, et M. Vincent Spruytte, vice-président de l'Union des Syndics asbl;

— Mme Britt Berghs, coordinatrice de projet, construction et rénovation eco-énergétiques, Ville d'Anvers;

— M. Wouter Vandorpe, avocat et chercheur auprès de l'Institut voor Milieu- en Energierecht, KU Leuven;

— M. Jacob Van de Moortel, représentant de VMRE-Real Estate Services.

Ces auditions ont mis en avant toute une série de questions prioritaires. Outre les aspects techniques, le rôle du syndic et le processus décisionnel, la discussion s'est également intéressée au fonds de réserve et aux possibilités de financement de ces investissements.

Pour les propositions concrètes, nous renvoyons au commentaire des articles.

¹ Proposition de résolution visant à simplifier et à stimuler les travaux d'efficacité énergétique dans les immeubles à appartements en copropriété forcée, *Doc. parl.*, Chambre, 2020-2021, DOC 55 2202/001.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Art. 2

Na analyse van alle adviezen blijkt dat er een bredere en gecoördineerde aanpak vereist is alvorens nieuwe concepten zoals een meerjarenonderhoudsplan te introduceren in de regelgeving omtrent mede-eigendom.

Aldus beperken wij ons, na verder overleg met de sector, voor dit wetsvoorstel tot een inperking van de *opt-out* betreffende het reservekapitaal. Uit onder meer het advies van de Confederatie van Immobiliënberoepen blijkt immers dat de *opt-out* in artikel 3.86, § 3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek thans de grote noodzaak aan vooruitziendheid voor toekomstige kosten in appartementsgebouwen ondergraaft.

Om de uitdagingen inzake verduurzaming aan te kunnen, is er nood aan significante reservekapitalen, die heden ofwel niet bestaan, ofwel te beperkt zijn qua omvang. Een inperking van de *opt-out* tot verenigingen van mede-eigenaars waarvan de mede-eigendom bestaat uit minder dan drie kavels (kelders, garages en parkeerplaatsen niet meegeteld) is dan ook een belangrijke eerste stap bij het wegnemen van drempels voor de verduurzaming van appartementsgebouwen.

Wij voegen ook op energetisch vlak batige ingrepen toe als bestemming voor het reservekapitaal.

Het begrip “op energetisch vlak batige ingrepen” wordt trouwens gedefinieerd als het geheel van de werkzaamheden en vernieuwingen die nodig zijn om tot een verduurzaming en verbetering van de energieprestatie van het gebouw of de gebouwen te komen, met als niet-limitatieve voorbeelden isolatie, zonnepanelen en warmtepompen.

Art. 3

Met het nieuwe punt 7° wordt gevolg gegeven aan de opmerking van de Federatie van het Notariaat en de Unie van Syndici dat er bij de overdracht van een kavel ook informatie moet meegedeeld worden over eventuele lopende kredietovereenkomsten. Op die manier wordt er transparantie geboden over de vraag of er door de vereniging van mede-eigenaars een geldlening werd aangegaan en, zo ja, wat thans het openstaande bedrag is.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

Il se déduit de l'analyse de l'ensemble des avis qu'une approche plus large et mieux coordonnée sera nécessaire avant d'insérer, dans la réglementation relative à la copropriété, de nouveaux concepts tels que celui de plan d'entretien pluriannuel.

Après une concertation approfondie avec le secteur visé, nous réduisons dès lors la portée de la proposition de loi à la limitation de la possibilité de ne pas constituer de fonds de réserve (*opt-out*). Il ressort en effet, entre autres de l'avis de la Confédération des professions immobilières, que l'*opt-out* prévu à l'article 3.86, § 3, alinéa 4, du Code civil, est contraire à l'importante nécessité de la prévoyance à l'égard des frais futurs dans les immeubles à appartements.

Pour pouvoir relever les défis inhérents à la durabilité, il sera nécessaire de disposer de fonds de réserve importants, ces fonds étant aujourd'hui inexistantes ou insuffisamment alimentés. La limitation du champ d'application de l'*opt-out* aux associations des copropriétaires dont la copropriété comporte moins de trois lots (à l'exclusion des caves, des garages et des parkings) constituera donc une première étape importante de la suppression des obstacles sur la voie de la durabilisation des immeubles à appartements.

Nous ajoutons par ailleurs les travaux d'efficacité énergétique à la liste des travaux auxquels le fonds de réserve peut être affecté.

La notion de “travaux d'efficacité énergétique” vise du reste l'ensemble des travaux et rénovations nécessaires pour assurer une plus grande durabilité et une amélioration des performances énergétiques de l'immeuble ou des immeubles. On peut notamment citer à cet égard l'isolation, les panneaux solaires et les pompes à chaleur.

Art. 3

Le nouveau 7° donne suite à l'observation de la Fédération du notariat et de l'Union des Syndics selon laquelle, lors de la transmission d'un lot, il convient de communiquer également les informations relatives aux éventuels crédits en cours. Cela permettra de répondre en toute transparence à la question de savoir si l'association des copropriétaires a contracté un emprunt et, dans l'affirmative, à combien s'élève l'encours de cet emprunt.

In overleg met de sector wordt tevens een punt 8° ingevoegd. Dit is een formalisering van een bestaande praktijk. We doelen hierbij, wat Vlaanderen betreft, op het asbestattest GD en het EPC GD, attesten die opgesteld worden met betrekking tot de gemeenschappelijke delen. Belangrijk hierbij is dat deze overdracht enkel dient te gebeuren voor zover er in het betreffende gewest een verplichting geldt. Zo gaat de verplichting voor het Vlaamse asbestattest Gemeenschappelijke Delen pas in op 1 januari 2027.

Oskar Seuntjens (Vooruit)

Un 8° est également inséré en concertation avec le secteur. Il s'agit de la formalisation d'une pratique existante. En ce qui concerne la Flandre, les attestations visées sont l'inventaire amiante GD et l'EPC GD, attestations qui sont établies pour les parties communes. Il importe de noter à cet égard que ces attestations doivent seulement être transmises pour autant qu'une obligation soit prévue dans la Région concernée. Par exemple, l'obligation pour l'inventaire amiante des parties communes n'entrera en vigueur en Flandre que le 1^{er} janvier 2027.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 3.86, § 3, van het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid worden de woorden “op energetisch vlak batige ingrepen,” ingevoegd tussen de woorden “uitgaven voor” en de woorden “de vernieuwing van het verwarmingssysteem”;

2° in het vierde lid wordt de zinsnede “waarvan de mede-eigendom bestaat uit minder dan drie kavels, kelders, garages en parkeerplaatsen niet meegeteld,” ingevoegd tussen de woorden “de vereniging van mede-eigenaars” en de woorden “kan met een vier vijfde meerderheid”.

Art. 3

Artikel 3.94, § 1, eerste lid, van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met de bepalingen onder 7° en 8°, luidende:

“7° in voorkomend geval, informatie over de lopende kredietovereenkomsten ter financiering van investeringen;

8° attesten betreffende de gemeenschappelijke delen, in zoverre deze verplicht overgedragen moeten worden.”

Art. 4

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de zevende maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

21 maart 2025

Oskar Seuntjens (Vooruit)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

Dans l'article 3.86, § 3, du Code civil, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans l'alinéa 3, les mots “les travaux d'efficienne énergétique,” sont insérés entre les mots “telles que celles occasionnées par” et les mots “le renouvellement du système de chauffage”;

2° dans l'alinéa 4, le membre de phrase “dont la copropriété comporte moins de trois lots à l'exclusion des caves, des garages et des parkings” est inséré entre les mots “l'association des copropriétaires” et les mots “peut décider à une majorité de quatre cinquième des voix”.

Art. 3

L'article 3.94, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du même Code, est complété par les 7° et 8° rédigés comme suit:

“7° le cas échéant, les informations relatives aux crédits en cours pour le financement d'investissements;

8° les attestations relatives aux parties communes, dans la mesure où celles-ci doivent obligatoirement être transmises.”

Art. 4

La présente loi entre en vigueur le premier jour du septième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

21 mars 2025