

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

2 februari 2026

WETSVOORSTEL**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
wat betreft de ontbinding en vereffening
van een vereniging van mede-eigenaars**(ingediend door
mevrouw Charlotte Verkeyn c.s.)**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

2 février 2026

PROPOSITION DE LOI**modifiant le Code civil en ce qui concerne
la dissolution et la liquidation
des associations des copropriétaires**(déposée par
Mme Charlotte Verkeyn et consorts)**SAMENVATTING**

Voor vennootschappen voorziet het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in de mogelijkheid om de ontbinding en vereffening in één akte te laten plaatsvinden wanneer er geen openstaande schulden zijn. Het is echter onduidelijk of de ontbinding met onmiddellijke sluiting van de vereffening ook mogelijk is voor een vereniging van mede-eigenaars. Het Burgerlijk Wetboek verwijst niet uitdrukkelijk naar de regeling in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en bepaalt dat er steeds een vereffenaar wordt aangewezen.

Dit wetsvoorstel werkt een ontbinding met onmiddellijke vereffening “in één akte” uit voor de verenigingen van mede-eigenaars. Daarnaast worden nog enkele kleinere wijzigingen aangebracht met betrekking tot de ontbinding en vereffening van verenigingen van mede-eigenaars.

RÉSUMÉ

Le Code des sociétés et des associations autorise les sociétés à procéder à la dissolution et à la liquidation en un seul acte en l'absence de dettes impayées. En revanche, l'incertitude subsiste quant à la question de savoir si les associations des copropriétaires peuvent, elles aussi, avoir recours à la dissolution avec clôture immédiate de la liquidation. Le Code civil ne renvoie pas expressément en la matière à la réglementation figurant dans le Code des sociétés et des associations. Il prévoit qu'un liquidateur doit systématiquement être désigné.

Cette proposition de loi instaure un mécanisme de dissolution avec liquidation immédiate “en un seul acte” pour les associations des copropriétaires. Elle apporte également quelques modifications mineures relatives à la dissolution et à la liquidation des associations des copropriétaires.

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
Anders.	: Anders.
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
ONAFH/INDÉP	: Onafhankelijk-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)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Bij de ontbinding en vereffening van vennootschappen is een procedure van ontbinding en vereffening in één akte mogelijk zoals omschreven in artikel 2:80 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV). Dit kan wanneer er geen openstaande schulden zijn. Er zijn weinig of geen redenen om deze werkwijze aan de vereniging van mede-eigenaars (VME) te ontfagen.

De rechtsleer is verdeeld over de vraag of de ontbinding met onmiddellijke sluiting van de vereffening voor een vereniging van mede-eigenaars mogelijk is.

Vooreerst stellen we vast dat in artikel 3.98, § 3 BW niet wordt verwezen naar de artikelen 2:80 en 2:81 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. We kunnen er ook niet omheen dat alle bepalingen van Titel 4, Ondertitel 3, BW van dwingend recht zijn (art. 3.78, derde lid, BW en benadrukt voor hoofdstuk 2 in art. 3.100 BW). Art. 3.98, § 2 BW voorziet dat er steeds een vereffenaar is. Wijst de algemene vergadering geen vereffenaar aan dan is de syndicus automatisch belast met de vereffening van de vereniging. Dit lijkt een ontbinding met onmiddellijke vereffening zonder aanwijzing van een vereffenaar uit te sluiten.

TIMMERMANS¹ volgt ERNEUX² en passen de ontbinding met de onmiddellijke sluiting van de vereffening toe bij de vaststelling dat er geen activa en passiva zijn.

WILLEMOT³ stelt dat op zijn minst het nuttig zou zijn mocht de wetgever uitdrukkelijk bepalen dat de ontbinding en de sluiting van de vereffening in een akte mogelijk is voor een VME die geen openstaande schulden heeft. DE BIE⁴ raadt eveneens aan om in de hypothese dat een VME wordt ontbonden als gevolg van de vrijwillige opheffing van de appartementsmede-eigendom, het dan ook aangewezen lijkt om de activa te realiseren en de schulden aan te zuiveren vóór de formele beslissing

¹ Timmermans R., *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2025, 1597.

² ERNEUX P.-Y., La dissolution de l'association des copropriétaires, in P.-Y. ERNEUX, *Copropriété forcée et organisation volumique. Modèles et clauses commentées*, Brussel, Larcier, 2023, 175.

³ WILLEMOT C., "Heeft het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen de VME over het hoofd gezien?", *RWE* 2019-20, nr. 2, 42.

⁴ De Bie E., "Van zakenrecht tot rechtspersonenrecht: de vereniging van mede-eigenaars, haar ontbinding en haar vereffening", *Not. Fisc.M.* 1996, 190.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 2:80 du Code des sociétés et des associations (CSA) autorise les sociétés qui n'ont pas de dettes impayées à recourir à une procédure de dissolution et de liquidation en un seul acte. Il n'y a guère de raisons de priver les associations des copropriétaires (ACP) de cette possibilité.

La doctrine est divisée quant à la question de savoir si une ACP peut faire l'objet d'une dissolution avec clôture immédiate de la liquidation.

Il convient tout d'abord de constater que l'article 3.98, § 3, du Code civil ne renvoie pas aux articles 2:80 et 2:81 du Code des sociétés et des associations. Il faut par ailleurs tenir compte du fait que toutes les dispositions du Titre 4, Sous-titre 3, du Code civil sont impératives (voir l'article 3.78, alinéa 3, du Code civil, l'article 3.100 du même Code réitérant quant à lui le caractère impératif des dispositions du chapitre 2). L'art. 3.98, § 2, du Code civil prévoit qu'il y a toujours un liquidateur. Si l'assemblée générale ne désigne pas de liquidateur, le syndic sera automatiquement chargé de la liquidation de l'association. Cela semble exclure une dissolution avec liquidation immédiate sans désignation d'un liquidateur.

TIMMERMANS¹ préconise, à l'instar d'ERNEUX², la dissolution avec clôture immédiate de la liquidation en l'absence d'actifs et de passifs.

WILLEMOT³ indique quant à elle qu'il serait à tout le moins utile que le législateur octroie expressément aux ACP n'ayant aucune dette impayée la possibilité de recourir à la dissolution et à la clôture de la liquidation en un seul acte. DE BIE⁴ estime par ailleurs que lorsqu'une ACP est dissoute à la suite de la suppression volontaire de la copropriété d'un immeuble à appartements, il semble recommandé de réaliser les actifs et d'apurer les dettes avant la décision formelle de suppression pour que les

¹ Timmermans R., *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer Belgium, Malines, 2025, 1597.

² ERNEUX P.-Y., La dissolution de l'association des copropriétaires, dans P.-Y. ERNEUX, *Copropriété forcée et organisation volumique. Modèles et clauses commentées*, Bruxelles, Larcier, 2023, 175.

³ WILLEMOT C., Heeft het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen de VME over het hoofd gezien?, *RWE* 2019-20, n° 2, 42.

⁴ DE BIE E., Van zakenrecht tot rechtspersonenrecht: de vereniging van mede-eigenaars, haar ontbinding en haar vereffening, *Not. Fisc.M.* 1996, 190.

tot opheffing, zodat beide beslissingen (opheffing en sluiting van de vereffening) in één akte kunnen worden opgenomen.

De rechtspraktijk acht de ontbinding met onmiddellijke sluiting van de vereffening van een vereniging van mede-eigenaars nuttig. Dit voorstel werkt naar analogie met artikel 2:80 WVV een regeling uit op maat van een VME. Een loutere verwijzing naar artikel 2:80 WVV in artikel 3.98, § 3 BW zou te veel onduidelijkheid overlaten hoe de vennootschapsrechtelijke bepalingen moeten worden ingevuld bij een vereniging van mede-eigenaars.

Bij de ontbinding met onmiddellijk sluiting van de vereffening dient een verslag te worden opgemaakt dat de resterende activa en passiva vermeldt en dat bevestigt dat alle schulden ten aanzien van mede-eigenaars of derden zijn terugbetaald of de nodige gelden om die te voldoen werden geconsigneerd.⁵ Dit verslag zal bij een vereniging van mede-eigenaars worden opgemaakt door de commissaris van de rekeningen. We geven deze taak niet in handen van de syndicus omdat het een controletaak is op de verrichtingen die de syndicus uitvoert. We vertrouwen deze opdracht ook niet wettelijk toe aan een bedrijfsrevisor of gecertificeerd accountant om de ontbinding met onmiddellijke sluiting van de vereffening niet duurder te maken dan nodig. Uiteindelijk beschikt een VME maar over heel beperkte activa (twee rekeningen, de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel zoals bureaumateriaal, meubilair, grasmaaier, poetsmateriaal, enz.⁶ en de schuldvorderingen op de mede-eigenaars) en passiva (schulden t.a.v. de leveranciers of de mede-eigenaars en in voorkomend geval verbouwingsschulden). De gemeenschappelijke delen en de grond behoren niet toe aan de VME maar aan de mede-eigenaars. Er wordt niet uitgesloten dat de algemene vergadering zelf beslist om een bedrijfsrevisor of gecertificeerd accountant als commissaris van de rekeningen aan te stellen. De vereffening van een mede-eigendom met drie of met honderd kavels vereist verschillende competenties. De wet moet voldoende soepelheid aan VME's bieden om naar ieders noden de functie van vereffenaar of commissaris van de rekeningen in te vullen.

Zoals de beslissing tot ontbinding van een VME met éénparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars dient te worden genomen overeenkomstig artikel 3.97,

deux décisions (suppression et clôture de la liquidation) puissent être prises en un seul acte.

La pratique juridique juge la dissolution avec clôture immédiate de la liquidation d'une ACP utile. Par analogie avec l'article 2:80 du Code des sociétés et des associations, la présente proposition élabore une réglementation sur mesure pour les ACP. Nous ne pouvons pas nous contenter à cet égard d'insérer dans l'article 3.98, § 3, du Code civil un renvoi à l'article 2:80 du Code des sociétés et des associations, car cela n'apporterait pas suffisamment de clarté quant à la façon dont les dispositions du droit des sociétés doivent être appliquées aux ACP.

Un rapport doit être rédigé lors de la dissolution avec clôture immédiate de la liquidation. Ce rapport mentionne les actifs et les passifs restants et confirme que toutes les dettes à l'égard des copropriétaires ou de tiers ont été remboursées ou que les sommes nécessaires à leur acquittement ont été consignées⁵. Dans le cas d'une association des copropriétaires, c'est le commissaire aux comptes qui rédigera ce rapport. Nous ne confions pas cette tâche au syndic, car il s'agit d'une mission de contrôle des opérations exécutées par le syndic. Nous ne confions pas non plus cette tâche à un réviseur d'entreprises ou à un expert-comptable certifié, afin de ne pas rendre la dissolution avec clôture immédiate de la liquidation plus onéreuse que nécessaire. Les ACP ne disposent en fin de compte que de très peu d'actifs (deux comptes, les biens mobiliers nécessaires à la réalisation de leur objet tels que du matériel de bureau, des meubles, une tondeuse, du matériel de nettoyage, etc.⁶, ainsi que les créances sur les copropriétaires) et très peu de passifs (les dettes vis-à-vis des fournisseurs ou des copropriétaires et, le cas échéant, les montants dus pour des travaux de transformation). Les communs et le terrain n'appartiennent pas à l'ACP, mais aux copropriétaires. Il n'est pas exclu que l'assemblée générale décide elle-même de désigner un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable certifié en qualité de commissaire aux comptes. La liquidation requiert des compétences différentes selon que la copropriété compte trois lots ou en compte cent. La loi doit laisser suffisamment de souplesse aux ACP dans la désignation d'un liquidateur ou d'un commissaire aux comptes selon la situation.

La décision de dissoudre une ACP doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, conformément à l'article 3.97, alinéa 3, du Code civil (en tenant

⁵ Men mag hieruit niet afleiden dat bij een ontbinding met benoeming of aanwijzing van vereffenaar(s) een verslag en een staat van activa en passiva moeten worden opgemaakt. Cf. Timmermans R., *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2025, p. 1591, randnr. 2440.

⁶ Art. 3.86, § 3 BW.

⁵ On ne peut pas en déduire qu'il faut établir un rapport et un état des actifs et des passifs lors de la dissolution avec nomination ou désignation d'un ou plusieurs liquidateurs. Cf. Timmermans R., *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer Belgium, Malines, 2025, p. 1591, n° 2440.

⁶ Art. 3.86, § 3, du Code civil.

derde lid, BW (eventueel met in achtneming van artikel 3.88, § 4 BW) moet de onmiddellijke sluiting van de vereffening met dezelfde meerderheid worden genomen.⁷ De unanimiteit is ook de regel bij ontbinding met onmiddellijke sluiting van de vereffening in één akte voor vennootschappen, zij het dat in het vennootschapsrecht wordt bepaald dat de unanimiteit van de aanwezige aandeelhouders volstaat in de BV, CV of NV. In de VOF en Comm.V moet het de unanimiteit zijn van alle vennoten (al dan niet aanwezig of vertegenwoordigd).⁸ Aangezien de ontbinding en vereffening in één akte toch vergt dat specifieke voorbereidingen worden getroffen en geen impulsieve beslissing mag zijn, is het aangewezen de eenparigheid van alle mede-eigenaars aan te houden.

De bekendmaking van de sluiting gebeurt op dezelfde wijze zoals nu reeds voorzien in artikel 3.98, § 4 BW voor een vereffening waarbij één of meer vereffenaars worden aangewezen. Voor de volledigheid wordt dit ook expliciet geregeld voor een gerechtelijke ontbinding al dan niet met een onmiddellijke sluiting van de vereffening.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 2

Indien de algemene vergadering geen commissaris van de rekeningen heeft aangesteld, terwijl dit wettelijk verplicht is, kan de rechtbank de syndicus verplichten om dit punt op de dagorde van de volgende algemene vergadering te plaatsen.⁹

De duur van het mandaat van de commissaris of commissarissen van de rekeningen is bepaald op één jaar. Na afloop van het mandaat moet er derhalve een nieuwe aanstelling plaatsvinden.

Indien de rechtbank de syndicus enkel kan verplichten om de aanwijzing van een commissaris van de rekeningen te agenderen bij de volgende algemene vergadering zal dit in de praktijk erop neerkomen dat pas de volgende algemene vergadering na het boekjaar hierover zal beslissen. Eén of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, zouden hiervoor al een bijzondere algemene vergadering moeten laten bijeenroepen. Dan nog is er geen zekerheid dat die algemene vergadering ook effectief een commissaris van de rekeningen aanwijst.

⁷ Het gaat om twee beslissingen: De Bie E., “Van zakenrecht tot rechtspersonenrecht: de vereniging van mede-eigenaars, haar ontbinding en haar vereffening”, *Not.Fisc.M.* 1996, 190.

⁸ Art. 2:80, eerste lid, 3° WVV.

⁹ Timmermans R., *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2025, 1370, randnr. 1997 met verwijzing naar Vred. Brasschaat 21 januari 2014, *T.App.* 2014, nr. 1017.

compte éventuellement de l'article 3.88, § 4, du même Code). Cette majorité sera donc également requise pour la clôture immédiate de la liquidation⁷. L'unanimité est également la règle lors de la dissolution des sociétés avec clôture immédiate de la liquidation en un seul acte, étant entendu que le droit des sociétés prévoit que l'unanimité des actionnaires présents suffit dans les SRL, SC ou SA. Dans les SNC et les SComm., cette décision doit être prise à l'unanimité de tous les associés (qu'ils soient présents ou représentés)⁸. Puisque la dissolution et la liquidation, réunies en un seul acte, requièrent malgré tout des préparatifs spécifiques et ne peuvent découler d'une décision impulsive, il est recommandé de maintenir l'exigence d'unanimité de tous les copropriétaires.

La publication de la clôture se fera de la manière actuellement prévue à l'article 3.98, § 4, du Code civil pour les liquidations dans lesquelles un ou plusieurs liquidateurs sont désignés. Par souci d'exhaustivité, ce point sera également réglé pour la dissolution judiciaire assortie ou non d'une clôture immédiate de la liquidation.

DISCUSSION DES ARTICLES

Article 2

Si l'assemblée générale n'a pas désigné de commissaire aux comptes, alors qu'il s'agit d'une obligation légale, le tribunal peut imposer au syndic d'inscrire ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.⁹

La durée du mandat du ou des commissaires aux comptes est fixée à un an. Par conséquent, une nouvelle désignation doit avoir lieu à l'issue du mandat.

Si le tribunal a uniquement la possibilité d'obliger le syndic à inscrire la désignation d'un commissaire aux comptes à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, cela signifie dans la pratique que la décision ne sera prise que par la prochaine assemblée générale qui sera organisée après l'exercice. Mais cela signifie qu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes devront convoquer une assemblée générale spéciale. En outre, il n'y a aucune certitude que cette assemblée générale désignera effectivement un commissaire aux comptes.

⁷ Il s'agit de deux décisions: De Bie E., *Van zakenrecht tot rechtspersonenrecht: de vereniging van mede-eigenaars, haar ontbinding en haar vereffening*, *Not.Fisc.M.* 1996, 190.

⁸ Art. 2:80, alinéa 1^{er}, 3°, du CSA.

⁹ Timmermans R., *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer Belgium, Malines, 2025, 1370, point 1997 avec renvoi à J.P. Brasschaat, 21 janvier 2014, RCDI 2014, n° 1017.

De mogelijkheid voor een mede-eigenaar om naar analogie met de afwezigheid van een syndicus er één te laten benoemen door de rechtbank, wordt voorzien ten aanzien van de commissaris van de rekeningen. Een controle op de syndicus is in het belang van alle mede-eigenaars. Om de ontbinding met onmiddellijke sluiting van de vereffening te kunnen toepassen dient de functie van commissaris van de rekeningen te zijn ingevuld.

Art. 3

Analoog aan artikel 2:81 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt voorzien in een gerechtelijke ontbinding conform artikel 3.97, vierde lid, BW zonder aanwijzing van een vereffenaar en waarbij de rechter de onmiddellijke sluiting van de vereffening uitspreekt.

Art. 4

Art. 4, a) (wijzigingen aan artikel 3.98, § 3 BW)

1° Art. 2:102 WVV regelt een openbaarmaking door neerlegging ter griffie van de ondernemingsrechtbank en bekendmaking in de *Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad*. Deze openbaarmaking geldt voor vennootschappen; zij is niet vereist in geval van een vereniging van mede-eigenaars, ondanks het feit dat art. 3.98, § 3 BW hiernaar verwijst.

Art. 3.98, § 4 BW regelt een aan de vereniging van mede-eigenaars aangepaste openbaarmaking via het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie die in de plaats komt van de openbaarmaking via de griffie en de *Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad* geregeld in art. 2:102 WVV. Bovendien beschikt de vereniging van mede-eigenaars niet over een dossier bij de ondernemingsrechtbank.

Deze verwarring is het gevolg van de oorspronkelijke verwijzing naar art. 188 Vennootschapswet dat zowel de eindrekening en de sluiting van de vereffening regelde als de openbaarmaking ervan. In het voormalige Wetboek van vennootschappen was dit opgesplitst in de artikelen 194 en 195 (nu art. 2:100, 2:101 en 2:102 WVV).¹⁰ De verwijzing dient bijgevolg te worden beperkt tot artikel 2:101 WVV.

¹⁰ Van Gerven D., *Verenigingen, vennootschappen en stichtingen Deel 1. Rechtspersoonlijkheid. Verenigingen, stichtingen & publiekrechtelijke rechtspersonen*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 598, voetnoot 852.

Par analogie avec la possibilité de faire nommer un syndic par le tribunal en l'absence de syndic, la présente proposition de loi prévoit la possibilité pour un copropriétaire de faire désigner un commissaire aux comptes par le juge. Il est dans l'intérêt de tous les copropriétaires que le syndic puisse être contrôlé. Pour pouvoir appliquer la dissolution avec clôture immédiate de la liquidation, il faut que la fonction de commissaire aux comptes soit pourvue.

Art. 3

Par analogie avec l'article 2:81 du Code des sociétés et des associations, une dissolution judiciaire est prévue conformément à l'article 3.97, alinéa 4, du Code civil, sans désignation d'un liquidateur et à l'occasion de laquelle le juge prononce la clôture immédiate de la liquidation.

Art. 4

Art. 4, a) (modification de l'article 3.98, § 3, du Code civil)

1° L'article 2:102 du CSA règle la publicité par le dépôt au greffe du tribunal de l'entreprise et la publication dans les *Annexes du Moniteur belge*. Cette publicité s'applique aux sociétés; elle n'est pas requise dans le cas d'une association des copropriétaires, bien que l'article 3.98, § 3, du Code civil y fasse référence.

L'article 3.98, § 4, du Code civil prévoit une publicité adaptée à l'association des copropriétaires, via le bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en lieu et place de la publicité via le greffe et les *Annexes du Moniteur belge*, qui est réglée à l'article 2:102 du CSA. De plus, l'association des copropriétaires ne dispose pas d'un dossier auprès du tribunal de l'entreprise.

Cette confusion découle du renvoi initial à l'article 188 de la loi sur les sociétés, qui réglait à la fois le compte final, la clôture de la liquidation et sa publicité. Dans l'ancien Code des sociétés, ces dispositions étaient réparties entre les articles 194 et 195 (qui correspondent aux actuels articles 2:100, 2:101 et 2:102 du CSA).¹⁰ Par conséquent, la référence ne doit pas aller au delà de l'article 2:101 du CSA.

¹⁰ Van Gerven D., *Verenigingen, vennootschappen en stichtingen Deel 1. Rechtspersoonlijkheid. Verenigingen, stichtingen & publiekrechtelijke rechtspersonen*, Wolters Kluwer Belgium, Malines, 598, note de bas de page 852.

2° In het WVV is een ontbinding en sluiting van de vereffening in één akte beperkt tot de vrijwillige ontbinding. Bij een vereniging van mede-eigenaars wordt een ontbinding met onmiddellijke sluiting van de vereffening ook mogelijk na een ontbinding van rechtswege.

In de ontbinding met onmiddellijke sluiting van de vereffening wordt voorzien wanneer de algemene vergadering de ontbinding “vaststelt”, wat slaat op de hypothese van ontbinding van rechtswege (ophouden van de onverdeeldheid)¹¹, of tot ontbinding “besluit”, wat slaat op de hypothese van vrijwillige ontbinding door de algemene vergadering.

Art. 4, b) (wijziging aan artikel 3.98, § 4 BW)

In de notariële akte die de sluiting van de vereffening van een vereniging van mede-eigenaars vastlegt, wordt bijkomend opgenomen:

— de gegevens van de vereffenaar(s) naar analogie met artikel 2:102, § 2, tweede lid, 3° WVV;

— de datum van de rechterlijke beslissing en rechter die een gerechtelijke sluiting van de vereffening heeft gewezen.

Art. 4, c) (wijziging aan art. 3.98, § 5 BW)

Deze bepaling voert een vrijwillige en gerechtelijke ontbinding met onmiddellijke sluiting van de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars zonder benoeming of aanwijzing van vereffenaar(s) in. Er wordt naar analogie van artikel 2:79 WVV voorzien in een passieve rol van de syndicus als vereffenaar van rechtswege ten aanzien van derden. Deze bepaling heeft een derdenbeschermend doel en kan niet door de VME of de mede-eigenaars zelf worden ingeroepen. Ze is ook van toepassing in de periode tussen een ontbinding van rechtswege en de vaststelling daarvan door een algemene vergadering die overgaat tot benoeming van een vereffenaar of als de in functie zijnde vereffenaar ontslag neemt vóór de sluiting van de vereffening.¹²

Daarentegen wanneer de syndicus als vereffenaar wordt aangewezen conform artikel 3.98, § 2, tweede lid,

2° La procédure de dissolution et de clôture de la liquidation en un seul acte prévue par le CSA est limitée à la dissolution volontaire. Dans le cas d’une association des copropriétaires, la dissolution avec clôture immédiate de la liquidation sera aussi possible pour les dissolutions de plein droit.

La dissolution avec clôture immédiate de la liquidation pourra avoir lieu si l’assemblée générale “constate” la dissolution – ce qui correspond à l’hypothèse de la dissolution de plein droit (cessation de l’état d’indivision)¹¹ – ou si elle “ordonne” la dissolution – ce qui correspond à l’hypothèse de la dissolution volontaire décidée par l’assemblée générale.

Art. 4, b) (modification de l’article 3.98, § 4, du Code civil)

L’acte notarié qui constate la clôture de la liquidation d’une association des copropriétaires contiendra également:

— les données du ou des liquidateurs, par analogie avec l’article 2:102, § 2, alinéa 2, 3°, du CSA;

— la date de la décision judiciaire, ainsi que la mention du juge qui a prononcé une clôture judiciaire de la liquidation.

Art. 4, c) (modification de l’article 3.98, § 5, du Code civil)

Cette disposition introduit une dissolution volontaire et judiciaire avec clôture immédiate de la liquidation de l’association des copropriétaires, sans nomination ou désignation de liquidateur(s). Par analogie avec l’article 2:79 du CSA, elle prévoit un rôle passif du syndic en tant que liquidateur de plein droit à l’égard de tiers. Cette disposition vise à protéger les tiers et ne peut pas être invoquée par l’ACP ni par les copropriétaires mêmes. Elle est aussi applicable durant la période comprise entre une dissolution de plein droit et sa constatation par une assemblée générale qui procède à la nomination d’un liquidateur, ou lorsque le liquidateur en fonction démissionne avant la clôture de la liquidation.¹²

En revanche, lorsque le syndic est désigné en qualité de liquidateur conformément à l’article 3.98, § 2, alinéa 2,

¹¹ Timmermans R., *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer Belgium, Mechelen, 2025, 1586 e.v.

¹² H. BRAECKMANS, “Vereffening van vennootschappen buiten faillissement” in H. BRAECKMANS, H. COUSY en E. DIRIX (ed.), *Curatoren en vereffenaars: actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 214, randnr. 47.

¹¹ Timmermans R., *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer Belgium, Malines, 2025, 1586 et suivantes.

¹² H. BRAECKMANS, “Vereffening van vennootschappen buiten faillissement” in H. BRAECKMANS, H. COUSY et E. DIRIX (éd.), *Curatoren en vereffenaars: actuele ontwikkelingen*, Anvers, Intersentia, 2006, 214, n° 47.

BW heeft hij geen passieve rol zoals het bestuur van een vennootschap in vereffening.

Charlotte Verkeyn (N-VA)
Christoph D'Haese (N-VA)
Sophie De Wit (N-VA)
Kristien Van Vaerenbergh (N-VA)

du Code civil, il n'a pas un rôle passif comme l'organe d'administration d'une société en liquidation.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 4 februari 2020, wordt aangevuld met een lid, luidende:

“Wanneer een commissaris van de rekeningen niet door de algemene vergadering is aangewezen, kan hij op verzoek van iedere mede-eigenaar bij beslissing van de rechter worden benoemd.”

Art. 3

Artikel 3.97, vierde lid, van het hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 4 februari 2020, wordt aangevuld met de volgende zin:

“Indien de rechter geen vereffenaar benoemt, spreekt hij tevens de onmiddellijke sluiting van de vereffening uit.”

Art. 4

In artikel 3.98 van het hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 4 februari 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) in paragraaf 3 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° In het enige lid, dat het eerste lid wordt, worden de woorden “tot 2:102, § 1” vervangen door de woorden “tot 2:101”;

2° de paragraaf wordt aangevuld met twee leden, luidende:

“In afwijking van paragraaf 2 en het eerste lid, kan de algemene vergadering die de ontbinding vaststelt of besluit, beslissen om de vereffening meteen af te sluiten met naleving van de volgende voorwaarden:

1° er wordt geen vereffenaar benoemd;

2° de commissaris van de rekeningen maakt een verslag op dat de resterende activa en passiva vermeldt

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

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

Art. 2

L'article 3.91 du Code civil, inséré par la loi du 4 février 2020, est complété par un alinéa rédigé comme suit:

“Lorsqu'aucun commissaire aux comptes n'a été désigné par l'assemblée générale, un commissaire aux comptes peut être nommé par décision du juge à la demande de tout copropriétaire.”

Art. 3

L'article 3.97, alinéa 4, du même Code, inséré par la loi du 4 février 2020, est complété par la phrase suivante:

“Si le juge ne nomme pas de liquidateur, il prononce également la clôture immédiate de la liquidation.”

Art. 4

Dans l'article 3.98 du même Code, inséré par la loi du 4 février 2020, les modifications suivantes sont apportées:

a) dans le § 3, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans l'alinéa unique, qui devient l'alinéa 1^{er}, les mots “à 2:102, § 1^{er}” sont remplacés par les mots “à 2:101”;

2° le paragraphe est complété par deux alinéas rédigés comme suit:

“Par dérogation au § 2 et à l'alinéa 1^{er}, l'assemblée générale qui constate ou ordonne la dissolution peut décider de clôturer immédiatement la liquidation, moyennant le respect des conditions suivantes:

1° aucun liquidateur n'est nommé;

2° le commissaire aux comptes établit un rapport qui mentionne les actifs et passifs restants et confirme que

en bevestigt dat alle schulden ten aanzien van mede-eigenaars of derden zijn terugbetaald of de nodige gelden om die te voldoen werden geconsigneerd; de terugbetaling of consignatie is evenwel niet vereist voor wat betreft de schulden aan mede-eigenaars of derden die schriftelijk hebben bevestigd in te stemmen met de toepassing van dit artikel, welk schriftelijk akkoord bevestigd wordt in de conclusies van het voormelde verslag;

3° de beslissing wordt genomen bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars.

De terugname van het resterend actief gebeurt door de mede-eigenaars zelf."

b) paragraaf 4, tweede lid, wordt aangevuld met de bepalingen onder 3° en 4°, luidende:

"3° in voorkomend geval, de naam, de voornaam en de woonplaats van de vereffenaars; ingeval de vereffenaar een rechtspersoon is, de aanwijzing of de wijziging van de aanwijzing van de natuurlijke persoon die deze vertegenwoordigt voor de uitoefening van de vereffening;

4° bij een gerechtelijke sluiting van de vereffening, de datum van de in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing en de rechter die ze heeft gewezen."

c) paragraaf 5 wordt aangevuld met een lid, luidende:

"Worden geen vereffenaars benoemd of aangewezen, dan wordt de syndicus ten aanzien van derden als vereffenaar van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank."

Art. 5

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

15 januari 2026

Charlotte Verkeyn (N-VA)
Christoph D'Haese (N-VA)
Sophie De Wit (N-VA)
Kristien Van Vaerenbergh (N-VA)

toutes les dettes à l'égard de copropriétaires ou de tiers ont été remboursées ou que les sommes nécessaires à leur acquittement ont été consignées; le remboursement ou la consignation n'est toutefois pas requis pour ce qui concerne les dettes à l'égard de copropriétaires ou de tiers qui ont confirmé par écrit leur accord sur l'application de cet article, ledit accord écrit étant confirmé dans les conclusions du rapport précité;

3° la décision est prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

L'actif restant est repris par les copropriétaires mêmes."

b) le § 4, alinéa 2, est complété par les 3° et 4° rédigés comme suit:

"3° le cas échéant, les nom, prénom et domicile des liquidateurs; au cas où le liquidateur est une personne morale, l'acte contient la désignation ou la modification de la désignation de la personne physique qui la représente pour l'exercice des pouvoirs de liquidation;

4° dans le cas d'une clôture judiciaire de la liquidation, la date de la décision judiciaire passée en force de chose jugée, ainsi que la mention du juge qui l'a prononcée."

c) le § 5 est complété par un alinéa rédigé comme suit:

"À défaut de nomination ou de désignation de liquidateurs, le syndic est, à l'égard des tiers, considéré comme liquidateur de plein droit sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au liquidateur nommé dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal."

Art. 5

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

15 janvier 2026