DOC 56 **0210/004**

BELGISCHE KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

12 november 2026

WETSVOORSTEL

betreffende het invoeren van een sanctie voor de niet-inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen

Amendementen

Zie:

Doc 56 **0210/ (B.Z. 2024)**:
001: Wetsvoorstel van mevrouw Grillaert.
002 en 003: Amendementen.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS DE BELGIQUE

12 novembre 2026

PROPOSITION DE LOI

instaurant une sanction en cas d'absence d'enregistrement du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises

Amendements

Voir:

Doc 56 **0210/ (S.E. 2024)**:
001: Proposition de loi de Mme Grillaert.
002 et 003: Amendements.

Nr. 4 van mevrouw **Grillaert**

Art. 2

Dit artikel vervangen als volgt:

"Art. 2. Artikel 3.89, § 3, van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de twee volgende leden:

"De Koning stelt de sancties vast die de Federale Overheidsdienst Financiën kan opleggen aan de vereniging van mede-eigenaars bij niet-naleving van de verplichting tot inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen of van de verplichting om wijzigingen of doorhalingen van de gegevens betreffende de syndicus overeenkomstig de door de Koning vastgestelde procedure mee te delen. Aan het opleggen van een sanctie gaat steeds een waarschuwing vooraf.

Wanneer de sanctie het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van een syndicus die zijn opdracht beroepsmatig uitoefent, kan de vereniging van mede-eigenaars het bedrag van de sanctie op deze syndicus verhalen.""

VERANTWOORDING

Dit amendement komt tegemoet aan verschillende opmerkingen in de gevraagde adviezen. Het huidige artikel 3.89, § 3, van het Burgerlijk Wetboek stelt dat de Koning de procedure bepaalt voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Er werd niet duidelijk omschreven in het Burgerlijk Wetboek dat het niet uitvoeren van die inschrijving moet worden bestraft, waardoor dit niet was opgenomen in het koninklijk besluit betreffende de nadere regels voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen van 15 maart 2017.

Er wordt ook uitdrukkelijk vermeld dat de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen inzake de syndici actueel moeten worden gehouden, in bewoordingen die overeenstemmen met het koninklijk besluit betreffende de nadere regels voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen van 15 maart 2017. Daarnaast wordt er verduidelijkt dat de eventuele sanctie wordt opgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars (VME's), aangezien de verplichting ook rust op de VME's.

N° 4 de Mme **Grillaert**

Art. 2

Remplacer cet article par ce qui suit:

"Art. 2. L'article 3.89, § 3, du Code civil est complété par deux alinéas rédigés comme suit:

"Le Roi fixe les sanctions que le Service public fédéral Finances peut infliger à l'association des copropriétaires en cas de non-respect de l'obligation d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises ou de l'obligation de communiquer les modifications ou les radiations des données relatives au syndic conformément à la procédure fixée par le Roi. Toute sanction est précédée d'un avertissement.

Lorsque la sanction résulte d'un manquement imputable à un syndic qui exerce sa mission à titre professionnel, l'association des copropriétaires peut réclamer le remboursement du montant de la sanction par ce syndic.""

JUSTIFICATION

Le présent amendement donne suite à plusieurs observations formulées dans les avis demandés. L'actuel article 3.89, § 3, du Code civil prévoit que le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises. Toutefois, dès lors que le Code civil ne précisait pas clairement que le non-respect de cette obligation d'inscription était passible de sanctions, l'arrêté royal du 15 mars 2017 relatif aux modalités d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises n'en prévoyait aucune.

Nous prévoyons aussi explicitement que les données renseignées dans la Banque-Carrefour des Entreprises concernant le syndic doivent être actualisées, dans des termes conformes à l'arrêté royal du 15 mars 2017 relatif aux modalités d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises. En outre, nous précisons que la sanction éventuelle devra être infligée à l'association des copropriétaires (ACP), car l'obligation précitée incombe également à celle-ci.

Omdat administratieve sancties niet thuishoren in het Burgerlijk Wetboek wordt deze bevoegdheid gedelegeerd aan de Koning, maar de bevoegdheid voor het opleggen van de sanctie wordt wel uitdrukkelijk toegewezen aan de Federale Overheidsdienst Financiën. Zowel voor VME's met een professionele syndicus als voor VME's met een mede-eigenaar als syndicus wordt voorzien in een voorafgaande waarschuwing voordat een sanctie kan worden opgelegd.

Tot slot wordt er voorzien in een regresrecht van de VME tegenover de syndicus die zijn opdracht beroepsmatig uitoefent. Dit zodat de VME de sanctie niet moet dragen die ontstaat door een tekortkoming van de syndicus. De VME heeft enkel een regresrecht tegenover de syndicus die zijn opdracht beroepsmatig uitoefent. Dit is een legitiem onderscheid: het berust op een objectief criterium (beroepsmatig of niet), een legitiem doel wordt nagestreefd (de VME's beschermen tegen de financiële gevolgen van tekortkomingen van een professionele dienstverlener) en is proportioneel (van een professionele syndicus mag een hogere mate van deskundigheid en zorgvuldigheid worden verwacht).

Leentje Grillaert (cd&v)

Les sanctions administratives n'ayant pas leur place dans le Code civil, nous habilitons le Roi à déterminer ces sanctions, mais nous habilitons toutefois explicitement le Service public fédéral Finances à infliger la sanction. Tant pour les ACP disposant d'un syndic professionnel que pour celles dont le syndic est un copropriétaire, un avertissement préalable est prévu avant que la sanction puisse être infligée.

Enfin, l'ACP disposera d'un recours contre le syndic exerçant sa mission à titre professionnel. Cela permettra d'éviter que l'ACP doive supporter elle-même les conséquences d'une négligence du syndic. Elle pourra uniquement exercer ce recours contre un syndic exerçant sa mission à titre professionnel. Il s'agit d'une distinction légitime. En effet, elle repose sur un critère objectif (syndic professionnel ou non), poursuit un objectif légitime (protéger les ACP contre les conséquences financières des manquements d'un prestataire de services professionnel) et est proportionnée (le syndic professionnel étant supposé faire preuve d'un niveau plus élevé d'expertise et de diligence).

Nr. 5 van mevrouw **Grillaert**

Art. 3

Dit artikel vervangen als volgt:

"Art. 3. Deze wet treedt in werking op 1 juni 2027.

De Koning kan een datum van inwerkingtreding bepalen voorafgaand aan de datum vermeld in het eerste lid."

VERANTWOORDING

Er dient voldoende tijd te zijn om het uitvoeringsbesluit van deze wet uit te werken zodat de exacte nadere regels duidelijk zijn voor alle betrokkenen en zij voldoende tijd hebben om zich aan te passen. Met een inwerkingtreding op 1 juni 2027 is dat normaliter het geval. Indien nodig kan de Koning de wet vroeger in werking laten treden.

Leentje Grillaert (cd&v)

N° 5 de Mme **Grillaert**

Art. 3

Remplacer cet article par ce qui suit:

"Art. 3. La présente loi entre en vigueur le 1er juin 2027.

Le Roi peut fixer une date d'entrée en vigueur antérieure à celle mentionnée à l'alinéa 1er."

JUSTIFICATION

Il convient de prévoir un délai suffisant pour l'élaboration de l'arrêté d'exécution de cette loi, afin que les modalités précises soient claires pour toutes les parties prenantes et qu'elles disposent d'un délai suffisant pour s'y adapter. Ce sera normalement le cas si l'entrée en vigueur est fixée au 1er juin 2027. Au besoin, le Roi pourra avancer la date d'entrée en vigueur de la loi.

Centrale drukkerij - Imprimerie centrale