

60804/2

KONINKRIJK BELGIE

ROYAUME DE BELGIQUE

Federale Overheidsdienst Justitie

Service public fédéral Justice

CONSEIL D'ÉTAT
LEGISLATION

05-01-2017

RAAD VAN STATE
WETGEVING

**Ontwerp van koninklijk besluit
betreffende de nadere regels voor de
inschrijving van de syndicus in de
Kruispuntbank van Ondernemingen**

**Projet d'arrêté royal relatif aux
modalités d'inscription du syndic à la
Banque-Carrefour des Entreprises**

Filip, Koning der Belgen,

Philippe, Roi des Belges,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen
zullen, Onze groet.

À tous, présents et à venir, Salut.

Gelet op het Burgerlijk Wetboek, artikel
577-8, §2/1, ingevoegd bij artikel 8, D) van
de Wet van 2 juni 2010;

Vu le Code civil, l'article 577-8, § 2/1,
inséré par l'article 8, D), de la loi du 2 juin
2010 ;

Gelet op het advies van de Inspecteur van
Financiën, gegeven op 7/11/2016,
10/11/2016, 22/11/2016 en 30/11/2016;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances,
donné le 7/11/2016, 10/11/2016,
22/11/2016 et le 30/11/2016;

Gelet op de akkoordbevinding van de
Minister van Begroting, gegeven op
22/12/2016;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné
le 22/12/2016 ;

Gelet op het advies XXXXX/X van de
Raad van State, gegeven op ..., met
toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, [2°]
van de gecoördineerde wetten op de Raad
van State;

Vu l'avis XXXXX/X du Conseil d'État,
donné le ..., en application de l'article 84,
§ 1^{er}, alinéa 1^{er}, [2°], des lois coordonnées
sur le Conseil d'État ;

Overwegende het Wetboek van economisch
recht, Boek III, Titel 2.;

Considérant le Code de droit économique,
le Livre III, Titre 2 ;

Op de voordracht van de Minister van
Justitie, de Minister van Economie, de
Minister van Financiën, de Minister van
Zelfstandigen en KMO's,

Sur la proposition du Ministre de la Justice,
du Ministre de l'Économie, du Ministre des
Finances du Ministre des Indépendants et
des PME ,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij:

Nous avons arrêté et arrêtons :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder "vereniging van mede-eigenaars" elke vereniging van mede-eigenaars, hieronder begrepen de deelverenigingen, die rechtspersoonlijkheid bezitten zoals bepaald in artikel 577-3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek; onder "syndicus" wordt verstaan elke natuurlijk persoon of vennootschap, die aangesteld of benoemd is als syndicus in gevolge artikel 577-8, §1, eerste lid Burgerlijk Wetboek of is toegevoegd of aangewezen als voorlopig syndicus ingevolge artikel 577-8, §§ 6 of 7 Burgerlijk Wetboek.

Art. 2. De gegevens betreffende het mandaat van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars worden ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen. De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus dienen hiertoe een dossier betreffende de vraag tot inschrijving van de syndicus in bij een ondernemingsloket naar keuze.

Deze bepaling is van toepassing onverminderd de bepalingen in artikel III. 16. en III 49. van het Wetboek van economische recht.

Art. 3. § 1, De aanvraag tot inschrijving wordt ten laatste op de werkdag die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt voorafgaat ingediend bij het ondernemingsloket, tenzij de beslissing minder dan acht werkdagen voor de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt werd genomen. In dit laatste geval wordt de beslissing binnen de acht werkdagen na het nemen ervan aan het ondernemingsloket meegedeeld. Ze bevat de volgende gegevens:

1° het ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars;

2° een uittreksel uit de akte van aanstelling of benoeming. Dit uittreksel bevat de gegevens vermeld in artikel 577-8, §2, tweede lid, eerste zin van het Burgerlijk wetboek;

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, on entend par « association des copropriétaires » toute association de copropriétaires, en ce compris les associations partielles, disposant de la personnalité juridique visée à l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil et par « syndic », on entend toute personne physique ou société, désignée ou nommée syndic conformément à l'article 577-8, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, ou adjoint ou désignée comme syndic provisoire conformément à l'article 577-8, §§ 6 ou 7 du Code civil,.

Art. 2. Les données concernant le mandat du syndic de l'association des copropriétaires sont inscrites dans la Banque-Carrefour des Entreprises. L'association des copropriétaires ou son syndic, introduit à cet fin un dossier relatif à la demande d'inscription du syndic auprès d'un guichet d'entreprises de son choix.

Cette disposition s'applique sans préjudice des dispositions de l'article III. 16. et III. 49. du Code de droit économique.

Art. 3. § 1^{er}. La demande d'inscription est introduite auprès du guichet d'entreprises au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour de la prise de cours de la mission du syndic, sauf si la décision a été prise moins de huit jours avant le jour de la prise de cours de la mission du syndic. Dans ce dernier cas la demande est introduite auprès du guichet d'entreprises dans un délai de huit jours ouvrables après la prise de la décision. Elle contient les données suivantes :

1° le numéro d'entreprise de l'association des copropriétaires ;

2° un extrait de l'acte de désignation ou de nomination. Cet extrait contient les données énumérées à l'article 577-8, § 2, alinéa 2, première phrase, du Code civil ;

3° het rijksregisternummer of het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid van de syndicus indien het om een natuurlijk persoon gaat of indien het om een vennootschap gaat het ondernemingsnummer en desgevallend het rijksregisternummer of het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid van een vertegenwoordiger die gerechtigd is de activiteiten van syndicus in het kader van de vennootschap uit te oefenen.

Ingeval geen rijksregisternummer of identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid voorhanden is, kan het ondernemingsloket alle gegevens en documenten vragen die nodig zijn voor de eenduidige identificatie van de betrokken natuurlijke persoon.

§ 2. Iedere wijziging of doorhaling die een aanpassing van de in § 1, 2° en 3° bedoelde gegevens tot gevolg heeft, wordt op basis van de nodige bewijsstukken door de vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus aan het ondernemingsloket van zijn keuze meegedeeld met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt.

De mededeling gebeurt ten laatste op de werkdag die de invoegetreiding van de wijziging of doorhaling voorafgaat, tenzij de beslissing minder dan acht werkdagen voor de inwerkingtreding van de wijziging of doorhaling werd genomen. In dit laatste geval wordt de wijziging of doorhaling binnen acht werkdagen aan het ondernemingsloket meegedeeld.

Art. 4 § 1. Het ondernemingsloket registreert bij ontvangst iedere aanvraag om inschrijving, wijziging of doorhaling. Indien het aanvraagdossier onvolledig is brengt het ondernemingsloket de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars, afhankelijk van wie de aanvraag heeft ingediend of het mandaat heeft verstrekt voor het indienen van de aanvraag, hiervan in kennis binnen

3° le numéro de registre national ou le numéro d'identification à la Banque-Carrefour de la Sécurité Sociale du syndic s'il s'agit d'une personne physique ou s'il s'agit d'une société, le numéro d'entreprise et le cas échéant le numéro de registre national ou le numéro d'identification à la Banque-Carrefour de la Sécurité Sociale d'un représentant qui est habilité à exercer les activités de syndic dans le cadre de la société.

Si aucun numéro de registre national ou aucun numéro d'identification à la Banque-Carrefour de la Sécurité sociale n'est disponible, le guichet d'entreprises peut demander toutes les données et tous les documents nécessaires à l'identification univoque de la personne physique concernée.

§ 2. Toute modification ou radiation qui a pour conséquence une adaptation des données visées aux § 1^{er}, 2° et 3° est communiquée, sur base de pièces justificatives utiles, par l'association des copropriétaires ou son syndic au guichet d'entreprises de son choix en précisant la date à laquelle cette modification ou radiation prend effet.

La communication est réalisée au plus tard le jour ouvrable qui précède la prise d'effet de la modification ou radiation sauf si la modification ou radiation est survenue moins de huit jours avant cette date. Dans ce dernier cas, la modification ou radiation est communiquée au guichet d'entreprises dans un délai de huit jours ouvrables.

Art. 4. § 1^{er} À sa réception, le guichet d'entreprises enregistre toute demande d'inscription, de modification ou de radiation. Si le dossier de demande est incomplet le guichet d'entreprises communique ceci au syndic ou à l'Association de Copropriétaires, selon qui a introduit la demande ou donné un mandat pour introduire la demande, dans les huit

de acht dagen na ontvangst van de aanvraag. jours ouvrables après réception de la demande.

§ 2. In de Kruispuntbank van ondernemingen worden de volgende gegevens van de syndicus opgenomen § 2. Dans la Banque-Carrefour des Entreprises les données suivantes concernant le syndic sont reprises :

- Indien het gaat om een natuurlijk persoon: naam, voornaam en het rijkregisternummer of het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid;
- indien het gaat om een vennootschap: de maatschappelijke benaming en het ondernemingsnummer en desgevallend het rijksregisternummer of het identificatienummer in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid van zijn vertegenwoordiger die gerechtigd is de activiteiten van syndicus in het kader van de vennootschap uit te oefenen;
- de datum waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt;
- s'il s'agit d'une personne physique : nom, prénom et le numéro de registre national ou le numéro d'identification à la Banque-Carrefour de la Sécurité Sociale
- s'il s'agit d'une société : sa dénomination sociale et son numéro d'entreprise et le cas échéant le numéro de registre national ou le numéro d'identification à la Banque-Carrefour de la Sécurité Sociale de son représentant qui est habilité à exercer les activités de syndic dans le cadre de la société;
- la date de la prise de cours de la mission du syndic;

Art. 5. § 1. Het ondernemingsloket schrijft de gevraagde inschrijving, wijziging of doorhaling binnen acht werkdagen na ontvangst van het volledig dossier bedoeld in artikel 3, § 1, in de Kruispuntbank van Ondernemingen. **Art. 5. § 1er.** Le guichet d'entreprises procède à l'inscription, la radiation ou la modification demandée au sein de la Banque-Carrefour des Entreprises dans les huit jours ouvrables suivant la réception du dossier complet visé à l'article 3, § 1.

§ 2. Indien het ondernemingsloket de inschrijving, wijziging of doorhaling weigert, brengt het deze weigering binnen acht werkdagen na ontvangst van het volledig dossier bedoeld in artikel 3, § 1 ter kennis aan de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars, afhankelijk van wie de aanvraag heeft ingediend of het mandaat heeft verstrekt voor het indienen van de aanvraag. § 2. Si le guichet d'entreprises refuse l'inscription, la modification ou la radiation, il communique ce refus au syndic ou à l'Association de Copropriétaires, selon qui a introduit la demande ou donné un mandat pour introduire la demande, dans les huit jours ouvrables après réception du dossier complet visé à l'article 3, § 1er.

Art. 6. Het dossier van inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen, bevat: **Art. 6.** Le dossier d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises contient :

- 1° de aanvragen tot inschrijving van de 1° les demandes d'inscription du syndic,

syndicus, de wijziging of doorhaling van de gegevens van de syndicus alsook de stukken bedoeld in artikel 3, § 1;

2° de volmachten waarmee de in artikel 3 vermelde aanvragen vergezeld gaan;

3° in voorkomend geval, de beslissing tot weigering van de inschrijving, wijziging of doorhaling, genomen door het ondernemingsloket, samen met het bewijs van de kennisgeving aan de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars, afhankelijk van wie de aanvraag heeft ingediend of het mandaat heeft verstrekt voor het indienen van de aanvraag..

les demandes de modification ou de radiation des données du syndic ainsi que les pièces visées à l'article 3, § 1^{er} ;

2° les procurations qui accompagnent les demandes visées à l'article 3 ;

3° le cas échéant, la décision de refus de l'inscription, de modification ou de radiation, prise par le guichet d'entreprises, accompagnée de la preuve de sa communication au syndic ou à l'Association de Copropriétaires, selon qui a introduit la demande ou donné un mandat pour introduire la demande,.

Art. 7. Het in artikel 6 bedoelde dossier wordt bewaard gedurende een termijn van vijf jaar door het ondernemingsloket dat de aanvraag om inschrijving, wijziging of doorhaling heeft behandeld, overeenkomstig het koninklijk besluit van 16 mei 2004 betreffende de nadere regels inzake het bewaren van archieven in de erkende ondernemingsloketten.

Art. 7. Le dossier visé à l'article 6 est conservé pendant un délai de cinq ans par le guichet d'entreprises qui a examiné la demande d'inscription, de modification ou de radiation conformément à l'arrêté royal du 16 mai 2004 relatif aux modalités de la conservation des archives dans les guichets d'entreprises agréés.

Art. 8. § 1. Voor elke aanvraag tot inschrijving, wijziging of doorhaling is hetzelfde inschrijvingsrecht verschuldigd door de vereniging van mede-eigenaars als het bedrag bepaald door artikel 2, §§ 1 en 2 van het koninklijk besluit van 28 mei 2003 tot vaststelling van het bedrag van het inschrijvingsrecht voor de Kruispuntbank van Ondernemingen als handels- of ambachtsonderneming, en de vergoeding van de erkende ondernemingsloketten.

Art. 8. § 1er. Pour chaque demande d'inscription, de modification ou de radiation, un droit d'inscription identique à celui prévu à l'article 2, § 1 et 2 de l'arrêté royal du 28 mai 2003 fixant le montant du droit d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises en tant qu'entreprise commerciale ou artisanale, et la rémunération des guichets d'entreprises agréés est dû par l'association des copropriétaires.

§ 2. De ondernemingsloketten ontvangen voor hun medewerking aan de inschrijving een bedrag dat gelijk is aan 100% van de inschrijvingsrechten bedoeld in § 1, BTW inbegrepen.

§ 2. Les guichets d'entreprises agréés reçoivent à titre de rétribution de leur intervention à l'inscription, un montant qui s'élève à 100% des droits d'inscription, visés au paragraphe 1er, TVA incluse.

Art. 9. Dit koninklijk besluit treedt in werking op 1 januari 2017.

Art. 9. Le présent arrêté royal entre en vigueur le 1 janvier 2017.

De verenigingen van mede-eigenaars, die ingeschreven zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen op de datum van inwerkingtreding van dit besluit, beschikken over een termijn van één jaar vanaf de in het eerste lid bedoelde inwerkingtreding om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door dit koninklijk besluit. De Minister bevoegd voor Middenstand kan deze termijn op vraag van de ondernemingsloketten met maximum één jaar verlengen.

Les associations des copropriétaires qui sont inscrites dans la Banque Carrefour des Entreprises à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté disposent d'un délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur visée à l'alinéa premier pour satisfaire aux obligations imposées par le présent arrêté royal. Le Ministre qui a les Classes moyennes dans ses attributions peut prolonger ce délai à la demande des guichets d'entreprises.

Art. 10. De Minister bevoegd voor Justitie, de Minister bevoegd voor Economie, de Minister bevoegd voor Financiën en de Minister bevoegd voor Middenstand en KMO's zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Art. 10. Le Ministre qui a la Justice dans ses attributions, le Ministre qui a l'Économie dans ses attributions, le Ministre qui a les Finances dans ses attributions et le Ministre qui a les Classes moyennes et les PME dans ses attributions sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Gegeven te (plaats), op (datum)

Donné à (lieu), le (date)

Van Koningswege:
De Minister van Justitie,

Par le Roi :
Le Ministre de la Justice,

Koen GEENS



De Minister van Economie,

Le Ministre l'Économie,

Kris PEETERS

De Minister van Financiën,

Le Ministre des Finances,

Johan VAN OVERTVELDT

De Minister van Middenstand,
Zelfstandigen en KMO's,

Le Ministre des Classes moyennes, des
Indépendants et des PME,

Willy BORSUS

XX XX 2016 – Ontwerp van koninklijk besluit betreffende de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen

XX XX 2016 – Projet d'arrêté royal relatif au procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises

VERSLAG AAN DE KONING

RAPPORT AU ROI

Sire,

Sire,

Het ontwerp van besluit waarvan ik de eer heb het ter ondertekening van Uwe Majesteit voor te leggen omvat de uitvoeringsmaatregel voorzien in artikel 577-8, § 2/1, van het Burgerlijk Wetboek, zoals ingevoegd bij de wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken (Belgisch Staatsblad van 28 juni 2010, blz. 39717).

L'arrêté royal que j'ai l'honneur de soumettre à Votre signature contient la mesure d'exécution décrite à l'article 577-8, § 2/1, du Code civil, inséré par la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion (Moniteur belge du 28 juin 2010, p. 39717).

Overeenkomstig de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie (Cass. 5 mei 1970, Pas., I, 1970, blz. 766) naar luid waarvan de uitvoerende macht uit het beginsel van de wet en de algemene economie ervan de gevolgtrekkingen moet afleiden die daaruit op natuurlijke wijze voortvloeien volgens de geest die aan de opvatting ten grondslag heeft gelegen en volgens de doelstellingen die zij nastreeft, strekt dit besluit ertoe om overeenkomstig artikel 577-8, § 2/1, van het Burgerlijk Wetboek de nadere regels vast te stellen volgens welke de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen wordt ingeschreven.

Conformément à la jurisprudence constante de la Cour de cassation (Cass. 5 mai 1970, Pas., I, 1970, p. 766) selon laquelle il appartient au pouvoir exécutif de dégager du principe de la loi et de son économie générale les conséquences qui en dérivent naturellement d'après l'esprit qui a présidé à sa conception et les fins qu'elle poursuit, le présent arrêté a pour objet de définir, conformément à l'article 577-8, § 2/1, du Code civil, la procédure d'inscription des syndics à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Dit besluit heeft tot doel, bij middel van de inschrijving van de syndicus in de gegevens van de Vereniging van mede-eigenaars die overgenomen worden in de Kruispuntbank der Ondernemingen, de doelstellingen te bereiken die artikel 577-8, § 2/1, nastreeft.

Le présent arrêté vise à atteindre les objectifs poursuivis par l'article 577-8, § 2/1, avec l'inscription des syndics dans les données de l'association des copropriétaires reprise au sein de la Banque-Carrefour des Entreprises.

De doelstellingen van de wetgever kunnen afgeleid worden uit de verschillende amendementen die ingediend werden tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 2 juni 2010, en zijn de volgende:

- makkelijker kennis te kunnen nemen van de gegevens van de syndicus of de voorlopige syndicus, zonder de betreffende mede-eigendom hierbij te moeten betrekken. De syndicus van een pand kan op elk moment worden geïdentificeerd;
- de syndici of de voorlopige syndici die het beroep onwettig uitoefenen makkelijker te kunnen opsporen en zodoende aan de verenigingen van mede-eigenaars te kunnen meedelen of de betrokkene gerechtigd is om als syndicus op te treden. Soms worden verenigingen van mede-eigenaars immers geconfronteerd met malafide syndici die bijvoorbeeld verborgen commissielonen opstrijken die aan de mede-eigenaars zouden moeten toekomen of die gelden verduisteren. In dergelijke gevallen is het voor de instanties die deze syndici disciplinair en gerechtelijk vervolgen interessant om in het kader van het nemen van voorlopige maatregelen ter bescherming van de betrokken vereniging van mede-eigenaars en in het kader van controles deze laatsten op elk moment te kunnen identificeren. Momenteel gebeurt deze identificatie via het jaarlijks opsturen van een lijst van mede-eigendommen aan het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars op basis van artikel 5, § 4 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar. Deze lijst is dus

Les objectifs du législateur peuvent être déduits des différents amendements déposés au cours des travaux parlementaires préparatoires de la loi du 2 juin 2010. Ces objectifs sont les suivants :

- prendre plus facilement connaissance des données du syndic ou du syndic provisoire sans passer par la copropriété concernée. Le syndic d'un immeuble peut être identifié à tout moment;
- repérer plus facilement les syndics ou les syndics provisoires qui exercent la profession illégalement et faire savoir aux associations des copropriétaires si le syndic concerné est habilité à agir en cette qualité. Des associations de copropriétaires sont effectivement parfois confrontées à des syndics indécents qui, par exemple, encaissent des commissions occultes, ou détournent de l'argent. Dans ces cas, il est intéressant pour les instances qui poursuivent ces syndics sur le plan disciplinaire ou judiciaire de pouvoir identifier ces derniers à tout moment dans le cadre de mesures provisoires à prendre pour la protection de l'association de copropriétaires concernée et dans le cadre de contrôles. Actuellement, cette identification s'effectue par le biais de l'envoi annuel d'une liste de copropriétés à l'Institut professionnel des agents immobiliers sur la base de l'article 5, § 4, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier. Cette liste n'est donc pas évolutive. Cet institut ne dispose, en outre, que d'un pouvoir

niet evolutief. Dit instituut is daarenboven enkel bevoegd voor het disciplinair toezicht op de eigen leden. Het feit van de inschrijving van de syndici in de Kruispuntbank van Ondernemingen zal enerzijds de betrokken instanties toelaten gemakkelijker opzoeken te doen en dus een performanter vervolgingsbeleid bevorderen. Anderzijds zal het een administratieve vereenvoudiging betekenen voor de syndici die op termijn bevrijd zouden kunnen worden van de verplichting om de lijsten van de mede-eigendommen die ze beheren aan het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars te verzenden.

disciplinaire sur ses membres. Le fait d'inscrire les syndics dans la Banque- Carrefour des Entreprises permet d'une part aux instances concernées de faire des recherches plus aisées, et favoriserait alors une politique de poursuites plus performante. Il constituerait autre part une simplification administrative pour les syndics qui pourront à terme être libérés de l'obligation d'envoyer les listes des copropriétés qu'ils gèrent à l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

- de inzameling van statistische gegevens mogelijk maken.

- permettre la collecte de données statistiques.

Artikel 1

Article 1^{er}.

Dit besluit is van toepassing op elke vereniging van mede-eigenaars, zijnde een hoof vereniging dan wel een deelvereniging, die rechtspersoonlijkheid bezit en valt onder artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek.

Le présent arrêté s'applique aux associations des copropriétaires, définies comme une association principale ou une association partielle, qui est dotée de la personnalité juridique et qui tombe sous le champ d'application de l'article 577-3 du Code civil.

In hetzelfde artikel 1 wordt ook verduidelijkt dat met « syndicus » zowel de syndicus, het weze een natuurlijke persoon of vennootschap, bedoeld wordt zoals aangeduid in het reglement van mede-eigendom of benoemd door de algemene vergadering, als de « voorlopige syndicus » toegevoegd of aangeduid ex artikel 577-8, §§ 6 en 7 van het B.W. Het woord «syndicus» omvat derhalve ook de natuurlijke persoon of vennootschap die in het reglement van mede-eigendom is aangeduid, door de algemene vergadering is benoemd of door de rechter wordt toegevoegd of aangeduid om welbepaalde

Il est également précisé dans le même article 1^{er} qu'on entend par « syndic » tant le syndic, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une société, désigné dans le règlement de copropriété ou nommé par l'assemblée générale, que le « syndic provisoire » adjoint ou désigné conformément à l'article 577-8, §§ 6 et 7, du Code civil. Le terme « syndic » englobe par conséquent aussi la personne physique ou la société désignée dans le règlement de copropriété, nommée par l'assemblée générale ou adjointe ou désignée par le juge pour exécuter des tâches bien déterminées.

taken uit te voeren.

Artikel 577-3, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek voorziet in de oprichting van deelverenigingen indien de hoofdvereniging bestaat uit twintig of meer kavels. De artikelen 577-3 en volgende van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op de deelverenigingen, waardoor elke deelvereniging haar eigen syndicus heeft. Het is van belang dat de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen volledig en juist zijn, en dat de syndicus steeds kan worden geïdentificeerd, ongeacht of het gaat om de hoofdvereniging, dan wel een deelvereniging van mede-eigenaars. Bijgevolg dient zowel de syndicus van een hoofdvereniging, als de syndicus van een deelvereniging voor zover deze rechtspersoonlijkheid heeft, zich in te schrijven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, zelfs indien deze syndicus dezelfde is als de syndicus van de hoofdvereniging. Bovendien wordt op deze manier voorkomen dat er deelverenigingen bestaan zonder vertegenwoordiger.

Artikel 2

In beginsel moet elke vereniging van mede-eigenaars zijn ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen. Die inschrijving bevat bepaalde gegevens. Het doel van dit koninklijk besluit is er bijkomende informatie in op te nemen, namelijk de identiteit van de syndicus die de vereniging van mede-eigenaars beheert. Artikel 2 voorziet derhalve dat de syndicus moet ingeschreven zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen als zijnde de persoon die deze functie uitoefent binnen de vereniging van mede-eigenaars.

Het is de syndicus aangesteld of benoemd in gevolge artikel 577-8, §1 of de voorlopige syndicus die overeenkomstig artikel 577-8, §§ 6 en 7 van het Burgerlijk wetboek, wordt toegevoegd of aangewezen die de

Article 2.

En principe, chaque Association des copropriétaires doit être inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Cette inscription contient certaines données. L'objectif du présent arrêté royal est d'y insérer des informations supplémentaires, à savoir l'identité du syndic qui gère l'association des copropriétaires. L'article 2 prévoit donc que le syndic doit être inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises comme exerçant ladite fonction au sein de l'association des copropriétaires.

Le syndic désigné ou nommé conformément à l'article 577-8, §1^{er} ou le syndic provisoire adjoint ou désigné conformément à l'article 577-8, §§ 6 et 7, du Code civil se charge de l'inscription à la

inschrijving in de Kruispuntbank der Ondernemingen op zich neemt. Deze bevoegdheid wordt hem verleend in het reglement van mede-eigendom (art. 577-4, vierde lid, 4° van het Burgerlijk wetboek)..

Het koninklijk besluit gebruikt de term "inschrijving", die evenwel niet moet worden begrepen als de inschrijving van de syndicus als onderneming in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

De inschrijvingsplicht op basis van dit koninklijk besluit doet immers geen afbreuk aan de inschrijvingsverplichtingen in de Kruispuntbank der Ondernemingen die worden opgelegd door de artikelen III.16 en III. 49. van het Wetboek van economisch recht. De professionele syndicus moet uit eigen hoofde in de Kruispuntbank van Ondernemingen zijn opgenomen. Dit is zo, ongeacht of zij nu aangesloten zijn bij het Bedrijfsinstituut voor vastgoedmakelaars, dan wel syndicus zijn in hun functie van advocaat of lid van een andere beroepsgroep die de taak van syndicus mag waarnemen.

De inschrijving van de syndicus op grond van dit koninklijk besluit betreft daarentegen een inschrijving wat de functie van de syndicus betreft. Zoals reeds is vermeld, is het geen aparte inschrijving van de syndicus, maar wel een aanvulling bij de inschrijving van de vereniging van mede-eigenaars.

Artikel 3.

De eerste paragraaf omschrijft de concrete procedure : de syndicus moet zich ten laatste op de werkdag die de dag waarop zijn opdracht aanvangt inschrijven via het ondernemingsloket naar keuze en deelt bepaalde gegevens mee die zijn identificatie mogelijk maken. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet

L'arrêté royal utilise le terme "inscription" qu'il convient bien entendu de ne pas comprendre comme l'inscription du syndic en tant qu'entreprise à la Banque-Carrefour des Entreprises.

L'obligation d'inscription sur la base du présent arrêté royal ne porte en effet pas préjudice aux obligations d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises imposées par les articles III. 16. et III. 49. du Code de droit économique. Le syndic professionnel doit être repris en tant qu'entreprise à la Banque-Carrefour des Entreprises. C'est le cas, indépendamment du fait qu'ils soient à présent affiliés à l'Institut professionnel des agents immobilier ou qu'ils exercent la fonction de syndic dans le cadre de leur fonction d'avocat ou de membre d'une autre catégorie professionnelle qui peut endosser la tâche de syndic.

L'inscription du syndic sur la base du présent arrêté royal porte par contre sur une inscription relative aux fonctions du syndic au sein des données de l'ACP dans la BCE. Comme il a déjà été indiqué, il ne s'agit pas d'une inscription séparée du syndic, mais bien d'une inscription qui complète l'inscription de l'association des copropriétaires.

Article 3.

Le premier paragraphe définit la procédure concrète : le syndic doit donc s'inscrire au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour à laquelle sa mission prend cours via le guichet d'entreprises de son choix et il communique un certain nombre de données permettant son identification. Le cas où la décision de désignation ou nomination a été prise moins de huit jours ouvrables avant le jour de prise de cours de sa mission constitue une exception à cette règle. Dans

de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming.

ce dernier cas, l'inscription doit avoir lieu dans les huit jours ouvrables suivant la prise de la décision de désignation ou nomination.

Paragraaf 2 verplicht de syndicus elke wijziging of doorhaling van de gegevens mee te delen aan het ondernemingsloket..

Le § 2 impose au syndic de communiquer au guichet d'entreprises toute modification ou radiation des données d'identification.

De mededeling dient te gebeuren ten laatste op de dag die de inwerkingtreding van de wijziging of doorhaling voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarop de beslissing minder dan acht werkdagen voor de inwerkingtreding van de wijziging of doorhaling werd genomen. In dit laatste geval moet de mededeling van de wijziging of doorhaling binnen acht werkdagen gebeuren volgend op het nemen van de beslissing.

La communication doit intervenir au plus tard le jour qui précède l'entrée en vigueur de la modification ou de la radiation. Le cas où la décision a été prise moins de huit jours ouvrables avant l'entrée en vigueur de la modification ou de la radiation constitue une exception à cette règle. Dans ce dernier cas, la communication de la modification ou la radiation doit avoir lieu dans les huit jours ouvrables suivant la prise de décision.

Artikel 4.

Article 4.

Artikel 4 verplicht de ondernemingsloketten om elke vraag van inschrijving, wijziging of doorhaling te registreren. In § 2 van hetzelfde artikel worden de gegevens vermeld die in de Kruispuntbank der Ondernemingen moeten worden opgenomen.

L'article 4 impose aux guichets d'entreprises d'enregistrer toute demande d'inscription, de modification ou de radiation. Le paragraphe 2 du même article mentionne les données qui doivent figurer dans la Banque-Carrefour des Entreprises.

Artikel 5.

Article 5.

Artikel 5 bepaalt dat het ondernemingsloket de gevraagde inschrijving binnen acht werkdagen na ontvangst van het volledig dossier bedoeld in artikel 3, § 1 moet inschrijven in de Kruispuntbank der Ondernemingen.

L'article 5 précise que le guichet d'entreprises doit procéder à l'inscription demandée dans la Banque-Carrefour des Entreprises dans les huit jours ouvrables suivant la réception du dossier complet visé à l'article 3, § 1^{er}.

§ 2 van hetzelfde artikel bepaalt dat, in geval van weigering van de inschrijving, doorhaling of wijziging, het ondernemingsloket deze weigering binnen acht dagen na ontvangst van het volledig dossier bedoeld in artikel 3, § 1 ter kennis moet brengen aan respectievelijk de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars, afhankelijk van wie de aanvraag heeft ingediend of het mandaat voor het indienen van de aanvraag heeft verleend.

Le paragraphe 2 du même article précise que, en cas de refus de l'inscription, de la radiation ou de la modification, le guichet d'entreprises doit porter ce refus à la connaissance respectivement du syndic ou de l'association de copropriétaires, selon qui a fait la demande ou a donné mandat pour introduire la demande, dans les huit jours suivant la réception du dossier complet visé à l'article 3, § 1^{er}.

Artikel 6 bepaalt wat het dossier van L'article 6 indique ce que doit contenir le inschrijving van de syndicus in de dossier d'inscription du syndic à la Banque-Kruispuntbank der Ondernemingen moet Carrefour des Entreprises. Sont concernées bevatten. Dit betreft de aanvragen tot les demandes d'inscription, de modification inschrijving, wijziging of doorhaling, de ou de radiation, les procurations qui volmachten waarmee de in artikel 3 accompagnent les demandes visées à vermeldde aanvragen worden vergezeld en, in l'article 3 et, le cas échéant, la décision de voorkomend geval, de beslissing tot refus de l'inscription, de la modification ou weigering van de inschrijving, wijziging of de la radiation prise par le guichet doorhaling die genomen werd door het d'entreprises, accompagnée de la preuve de ondernemingsloket, samen met het bewijs sa communication à respectivement le van de kennisgeving aan respectievelijk de syndic ou l'association de copropriétaires, syndicus of de vereniging van mede- selon qui a fait la demande ou a donné-eigenaars, afhankelijk van wie de aanvraag mandat pour introduire la demande. heeft ingediend of het mandaat voor het indienen van de aanvraag heeft verleend.

Artikel 7 bepaalt dat de bewaringstermijn Article 7 détermine que le délai de vijf jaar bedraagt. conservation est de cinq ans.

Artikel 8.

Article 8.

Er wordt voorzien in de betaling van een Il est prévu le paiement d'un droit inschrijvingsrecht zoals reeds voorzien is d'inscription comme déjà prévu, pour les voor handels- of ambachtsondernemingen in entreprises commerciales ou artisanales, à artikel 2, §§ 1 en 2 van het Koninklijk l'article 2, §§ 1^{er} et 2, de l'arrêté royal du besluit van 28 mei 2003 tot vaststelling van 28 mai 2003 fixant le montant du droit het inschrijvingsrecht voor de d'inscription à la Banque-Carrefour des Kruispuntbank der Ondernemingen als Entreprises en tant qu'entreprise handels- of ambachtsonderneming, en de commerciale ou artisanale, et la vergoeding van erkende rémunération des guichets d'entreprises ondernemingsloketten. agréés.

§ 2 van hetzelfde artikel bepaalt dat de Le paragraphe 2 précise que les guichets ondernemingsloketten voor hun d'entreprises reçoivent à titre de rétribution medewerking aan de inschrijving een bedrag de leur intervention à l'inscription, un dat gelijk is aan 100 % van de montant équivalent à 100 % des droits inschrijvingsrechten bedoeld in § 1, BTW d'inscription visés au paragraphe 1^{er}, TVA inbegrepen ontvangen. incluse.

Artikel 9.

Article 9.

De Verenigingen der mede-eigenaars die op Les associations des copropriétaires qui datum van de inwerkingtreding van het sont inscrites à la Banque Carrefour des besluit zijn ingeschreven in de Entreprises à la date d'entrée en vigueur de

Kruispuntbank van Ondernemingen hebben l'arrêté disposent d'un délai d'un an à één jaar de tijd vanaf deze datum om te compter de cette date pour satisfaire aux voldoen aan de in dit besluit vastgelegde obligations fixées dans le présent arrêté. Ce verplichtingen. Deze termijn kan verlengd délai peut être prolongé. worden.

Dit artikel regelt bovendien de Cet article règle en outre l'entrée en vigueur inwerkingtreding van het besluit. de l'arrêté.

Artikel 10

Article 10.

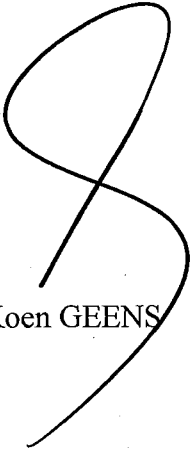
De minister van Justitie, de minister van Les Ministres de la Justice, de l'Economie Economie, de minister van Financiën, en de et des Consommateurs, des Finances et le minister van Zelfstandigen en KMO's, zijn ministre des Indépendants et des PME sont betrokken: de minister van Justitie wegens parties prenantes : le Ministre de la Justice de de nieuwe wet op de mede-eigendom; de en raison de la nouvelle loi relative à la minister van Economie wegens de copropriété, le Ministre de l'Economie en tussenkomst van de Kruispuntbank van raison de l'intervention de la Banque- Ondernemingen, de minister van Financiën, Carrefour des Entreprises, le Ministre des als gegevensbeheerder van de mede- Finances comme gestionnaire des données eigendommen zoals bedoeld in artikel 9 van des copropriétés prévues à l'article 9 de het koninklijk besluit van 26 juni 2003 l'arrêté royal du 26 juin 2003 portant houdende aanwijzing van de overheden, désignation des autorités, administrations et administraties en diensten die, betreffende services chargés, en ce qui concerne bepaalde categorieën van ondernemingen, certaines catégories d'entreprises, de la belast zijn met de eenmalige inzameling en collecte unique et de la tenue à jour des het actualiseren van de gegevens bedoeld in données visées à l'article III.18 du Code de artikel III.18 van het Wetboek van droit économique et le Ministre des economisch recht en de minister van Indépendants et des PME en raison de Zelfstandigen en KMO's wegens de l'implication des guichets d'entreprises. betrokkenheid van de ondernemingsloketten.

Wij hebben de eer te zijn,
Sire,
Van Uwe Majesteit,
De zeer eerbiedwaardige en trouwe
dienaars,

Nous avons l'honneur d'être, Sire, de Votre
Majesté, les très respectueux et très fidèles
serviteurs,

De minister van Justitie,

Le Ministre de la Justice,



Koen GEENS

De minister van minister van Werk,
Economie en Consumenten, belast met
Buitenlandse Handel,

Le Ministre de de l'Emploi, de l'Économie
et des Consommateurs chargé du
Commerce extérieur,

Kris PEETERS

De minister van Financiën, belast met
bestrijding van de fiscale fraude,

Le Ministre des Finances chargé de la
lutte contre la fraude fiscale,

Johan VAN OVERTVELDT

De minister van Middenstand,
Zelfstandigen, KMO's, Landbouw en
Maatschappelijke Integratie,

Le Ministre des Classes moyennes, des
Indépendants, des PME, de l'Agriculture
et de l'Intégration sociale,

Willy BORSUS