

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2009-2010

---

6 MEI 2010

---

**Wetsontwerp tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken**

---

*Evocatieprocedure*

---

**AMENDEMENTEN  
ingediend na de goedkeuring  
van het verslag**

---

Nr. 160 VAN DE HEER COVELIERS C.S.

Art. 15

**Dit artikel vervangen als volgt :**

*« Art. 15. — In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 577-11/2 ingevoegd, luidende :*

*« Art. 577-11/2. — De organen van de vereniging van mede-eigenaars gebruiken bij de uitoefening van de hen bij wet voorgeschreven handelingen uitsluitend de taal of de talen van het taalgebied waarin de*

---

*Zie :*

**Stukken van de Senaat :**

**4-1409 - 2008/2009 :**

Nr. 1 : Ontwerp geëvoceerd door de Senaat.

**4-1409 - 2009/2010 :**

Nr. 2 : Amendementen.

Nr. 3 : Advies van de Raad van State.

Nrs. 4 tot 9 : Amendementen.

Nr. 10 : Verslag.

Nr. 11 : Tekst aangenomen door de commissie.

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2009-2010

---

6 MAI 2010

---

**Projet de loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion**

---

*Procédure d'évocation*

---

**AMENDEMENTS  
déposés après l'approbation  
du rapport**

---

N° 160 DE M. COVELIERS ET CONSORTS

Art. 15

**Remplacer cet article par ce qui suit :**

*« Art. 15. — Dans le même Code, il est inséré un article 577-11/2 rédigé comme suit :*

*« Art. 577-11/2. — Lorsqu'ils accomplissent les actes qui leur sont prescrits par la loi, les organes de l'association des copropriétaires emploient exclusivement la ou les langues de la région linguistique dans*

---

*Voir :*

**Documents du Sénat :**

**4-1409 - 2008/2009 :**

N° 1 : Projet évoqué par le Sénat.

**4-1409 - 2009/2010 :**

N° 2 : Amendements.

N° 3 : Avis du Conseil d'État.

N°s 4 à 9 : Amendements.

N° 10 : Rapport.

N° 11 : Texte adopté par la commission.

*onroerende goederen of de groepen van onroerende goederen gelegen zijn. »*

Verantwoording

Zoals tijdens de hoorzittingen terecht werd opgemerkt bepaalt de wetgever momenteel niets over het toegelaten taalgebruik bij het beheer van mede-eigendommen. Het is momenteel dus perfect mogelijk dat er bijvoorbeeld een syndicus wordt aangesteld die de taal van het taalgebied waarin het onroerend goed gelegen is niet machtig is en bijgevolg de handelingen die hem bij wet worden opgelegd niet in deze taal kan verrichten. Het is thans even goed mogelijk dat een syndicus in het Nederlandse taalgebied met de Nederlandstalige mede-eigenaars van de mede-eigendom in het Frans of een andere vreemde taal communiceert over aangelegenheden die hem bij wet zijn opgelegd. In het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad is het dan weer zo dat de Nederlandstalige mede-eigenaars over geen enkele rechtsgrond beschikken om de wettelijke documenten, die hen door de syndicus moeten worden bezorgd in het kader van zijn wettelijk opgelegde werkzaamheden voor de mede-eigendom, in hun eigen taal te kunnen bekomen.

De indieners van dit amendement vinden dit niet wenselijk en zijn van oordeel dat voor de communicatie op dit vlak de taal of de talen van het taalgebied moeten worden gebruikt in zoverre het handelingen betreft die bij wet zijn voorgeschreven.

Hugo COVELIERS.  
Yves BUYASSE.  
Nele JANSEGGERS.  
Anke VAN DERMEERSCH.

*laquelle les immeubles ou groupes d'immeubles sont situés. »*

Justification

Comme cela a été souligné à bon droit lors des auditions, la législation actuelle ne précise nullement à quel régime linguistique doit être soumise la gestion des copropriétés. Aujourd'hui, il est donc parfaitement possible que l'on désigne par exemple un syndic qui ne maîtrise pas la langue de la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé et qui ne peut dès lors accomplir dans cette langue les actes que la loi lui impose. Actuellement, il est tout aussi possible qu'un syndic désigné dans la région de langue néerlandaise communique avec les copropriétaires néerlandophones de la copropriété en français ou dans une autre langue étrangère à propos d'actes que la loi lui impose. D'autre part, dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale, les copropriétaires néerlandophones ne disposent d'aucune base légale leur permettant d'obtenir dans leur propre langue les documents légaux que le syndic doit leur communiquer dans le cadre des activités prescrites légalement pour la gestion de la copropriété.

Les auteurs du présent amendement estiment que ce n'est pas souhaitable et que pour ladite communication, il convient d'utiliser la ou les langues de la région linguistique pour autant qu'il s'agisse d'actes prescrits par la loi.