

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2007-2008

28 FEBRUARI 2008

Wetsvoorstel tot aanvulling van de Hypotheekwet wat betreft de toekenning aan de vereniging van mede-eigenaars van een voorrecht op onroerende goederen

(Ingediend door mevrouw Martine Taelman)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van een voorstel dat reeds op 10 mei 2004 in de Kamer van volksvertegenwoordigers werd ingediend (stuk Kamer, nr. 51-894/001).

De vereniging van mede-eigenaars regelt de aangelegenheden van algemeen belang bij de gedwongen mede-eigendom van gebouwen (artikel 577-3 BW e. v.). Zij beslist bijvoorbeeld over werken betreffende de gemeenschappelijke delen en de herstelling van het beschadigd gedeelte van het onroerend goed (artikel 577-7 BW). Zij beschikt daartoe over een doelgebonden vermogen dat enkel mag worden aangewend voor het behoud en het beheer van het gebouw. Elke mede-eigenaar draagt daartoe bij in het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (art. 577-2, § 9, derde lid BW).

Er ontstaat echter een probleem wanneer één van deze eigenaars in gebreke blijft door zijn bijdragen in de lasten niet te betalen. De vereniging van mede-eigenaars zal dan de bedragen voorschieten uit zijn werkkapitaal of reservekapitaal indien het niet wenselijk is dat de werken uitgesteld worden (bijvoorbeeld vochtplekken in het gebouw). De vereniging wordt dan schuldeiser van de mede-eigenaar.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2007-2008

28 FÉVRIER 2008

Proposition de loi complétant la loi hypothécaire en ce qui concerne l'octroi à l'association des copropriétaires d'un privilège sur les immeubles

(Déposée par Mme Martine Taelman)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi reprend le texte d'une proposition qui a déjà été déposée à la Chambre des représentants le 10 mai 2004 (doc. Chambre, n° 51-894/001).

L'association des copropriétaires règle les matières d'intérêt général en cas de copropriété forcée d'immeubles (article 577-3 du Code civil et suivants). Elle décide par exemple de travaux affectant les parties communes et de la remise en état de la partie endommagée de l'immeuble (article 577-7 du Code civil). Elle dispose à cette fin d'un patrimoine qui ne peut être affecté qu'à la conservation et à l'administration de l'immeuble. Chaque copropriétaire contribue au patrimoine de l'association des copropriétaires (art. 577-2, § 9, alinéa 3, du Code civil).

Un problème surgit toutefois lorsqu'un de ces propriétaires reste en défaut en ne payant pas ses quotes-parts dans les charges. L'association des copropriétaires avancera dans ce cas les montants prélevés sur son fonds de roulement ou fonds de réserve s'il n'est pas souhaitable que les travaux soient postposés (par exemple, en cas d'apparition de taches d'humidité dans le bâtiment). L'association devient alors créancière du copropriétaire.

Wat echter indien die mede-eigenaar steeds verder in financiële moeilijkheden verstrikt raakt? Wanneer de mede-eigenaar insolvent blijkt te zijn, zal de vereniging van mede-eigenaars in samenloop komen met andere schuldeisers.

Toch zal de vereniging van mede-eigenaars de kosten die zij gemaakt heeft tot behoud van het goed, niet volledig kunnen terugvorderen. Als chirografaire schuldeiser geniet zij immers niet van een voorrecht.

Nochtans zou men kunnen redeneren naar analogie met het voorrecht van de kosten tot behoud van de zaak (artikel 20, 4^o, Hyp.W.). Op basis van dit artikel hebben advocaten geargumenteed dat de schuldvordering van de vereniging der mede-eigenaars bevoorrecht is op de prijs van het appartement. Deze redenering werd echter afgewezen omdat het zou gaan om een voorrecht op een onroerend goed, namelijk het appartement, terwijl artikel 20, 4^o, het heeft over voorrechten op roerende goederen. (Rb. Brussel, 3 juli 1986, T.Not., p. 257; Dirix, E. en De Corte, R., *Zekerheidsrechten*, Story-Scientia, 1999, nr. 246; De Vroe, J., «Mede-eigendom in appartementsgebouwen», *T.Not.*, 1984, 211-214; Kokelenberg, J., «Waarborgen van bijdragen in de kosten van een appartementsgebouw» in *Actuele problemen van het notariële recht*, Antwerpen, 1985, blz. 95-104).

Niettemin gaat de *ratio legis* van artikel 20, 4^o, Hyp.W. ook volledig op voor de kosten die de vereniging van mede-eigenaars heeft gemaakt: door hun tussenkomst tot behoud van de zaak is de waarde van het onroerend goed niet aangetast, wat alle schuldeisers ten goede komt. Bovendien worden de andere mede-eigenaars door de gedwongen mede-eigendom van het gebouw als het ware verplicht te contracteren met de insolvable mede-eigenaar, daar waar zij dit onder normale omstandigheden zouden weigeren. Er is dus voldaan aan de schaarse redenen op basis waarvan men een voorrecht mag toekennen (Dirix, E. en De Corte, R., «Zekerheidsrechten», Story-Scientia, 1999, nr. 225).

Daarom heeft de Franse wetgever wél een voorrecht toegekend aan de vereniging van mede-eigenaars. Artikel 2374, 1^obis C.C. bepaalt: «*1^obis. Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2^o, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 en 30 de la loi n^o 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues. Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues.*».

Qu'advient-il cependant si les difficultés financières du copropriétaire s'aggravent? Lorsque le copropriétaire s'avère insolvable, l'association des copropriétaires sera en concours avec d'autres créanciers.

L'association des copropriétaires ne pourra cependant récupérer la totalité des frais qui ont été consentis en vue d'assurer la conservation du bien. En sa qualité de créancier chirografaire, elle n'est, en effet, pas privilégiée.

On pourrait cependant raisonner par analogie avec le privilège afférent aux frais exposés pour la conservation de la chose (art. 20, 4^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe). En se fondant sur cet article, des avocats ont argumenté que la créance de l'association des copropriétaires est privilégiée sur le prix de l'appartement. Ce raisonnement a toutefois été repoussé parce qu'il s'agirait d'un privilège sur un immeuble, en l'occurrence l'appartement, alors que l'article 20, 4^o, parle de privilèges sur les meubles (Trib. Civ. Bruxelles, 3 juillet 1986, *Tijdschrift voor Notarissen*, p. 257; DIRIX, E. et DE CORTE, R., *Zekerheidsrechten*, Story-Scientia, 1999, n^o 246; DE VROE, J., «Mede-eigendom in appartementsgebouwen», *Tijdschrift voor Notarissen*, 1984, pp. 211-214; KOKELENBERG, J., «Waarborgen van bijdragen in de kosten van een appartementsgebouw» in *Actuele problemen van het notariële recht*, Anvers, 1985, pp. 95-104).

Néanmoins, la *ratio legis* de l'article 20, 4^o, de la loi hypothécaire s'applique aussi pleinement aux frais exposés par l'association des copropriétaires: grâce à leur intervention en vue de la conservation de la chose, la valeur de l'immeuble n'est pas affectée, ce qui profite à tous les créanciers. En outre, la copropriété forcée de l'immeuble oblige véritablement les autres copropriétaires à contracter avec le copropriétaire insolvable, alors qu'ils refuseraient de le faire dans des circonstances normales. Il est donc satisfait aux rares motifs sur la base desquels on peut attribuer un privilège (DIRIX, E. en DE CORTE, R., «Zekerheidsrechten», Story-Scientia, 1999, n^o 225).

C'est la raison pour laquelle le législateur français a, lui, attribué un privilège à l'association des copropriétaires. L'article 2374, 1^obis du Code civil français dispose que: «*1^obis. Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2^o, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 en 30 de la loi n^o 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues. Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues.*».

Dit wetsvoorstel creëert dan ook een voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars op de kavel in mede-eigendom (*cf.* artikel 577-3 BW). De vereniging van mede-eigenaars moet hiertoe over rechtspersoonlijkheid bezitten. Dit voorrecht geldt dus enkel voor de achterstallige bijdragen die opeisbaar werden nadat de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid heeft verkregen. Daarom wordt in de tekst van het wetsvoorstel uitdrukkelijk verwezen naar artikel 577-5 BW. Het voorrecht heeft dus betrekking op de achterstallige bijdragen in de lasten waartoe de mede-eigenaar, die insolvent is geworden, krachtens art. 577-2, § 9, BW is gehouden. Naar analogie van het Franse voorrecht (artikel 2374, 1^o*bis* CC) en het voorrecht van de verhuurder (artikel 20, 1^o Hyp.W.) is dit beperkt tot het lopende jaar en de twee laatste vervallen jaren.

De meeste voorrechten op onroerende goederen zijn aan inschrijving onderworpen (art. 29-40 Hyp.W.). In het Franse recht koos men er echter voor dit voorrecht niet aan publicatie te onderwerpen (art. 2378 CC). Het Frans recht voorziet in slechts één, maar wel noodzakelijke formaliteit:

« Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. »

Ons Belgisch recht voorziet reeds deels in een gelijkaardige situatie in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek. Dat artikel verplicht de notaris bij eigendomsoverdracht van de kavel een staat van kosten op te vragen. Dat artikel heeft de bedoeling een afrekening te maken van de lopende kosten, teneinde betwistingen tussen de oude en nieuwe eigenaar te vermijden.

Wij stellen dan ook dat de syndicus bij zijn antwoord aan de notaris, zoals bedoeld in artikel 577-11, § 1, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, het bedrag en de oorzaak van de bevoorrechte schuldvordering moet vermelden. Indien de syndicus verzuimt

La présente proposition de loi crée dès lors un privilège pour l'association des copropriétaires sur le lot en copropriété (*cf.* article 577-3 Code civil). À cet effet, l'association des copropriétaires doit être dotée de la personnalité juridique. Ce privilège s'applique donc uniquement aux arriérés de quotes-parts dans les frais qui sont devenues exigibles après que l'association des copropriétaires a acquis la personnalité juridique. C'est la raison pour laquelle le texte de la proposition de loi renvoie expressément à l'article 577-5 du Code civil. Le privilège porte donc sur les arriérés de quotes-parts dans les frais auxquelles le copropriétaire devenu insolvable est tenu en vertu de l'article 577-2, § 9, du Code civil. Par analogie avec le privilège français (article 2374, 1^o*bis*, du Code civil français) et le privilège du bailleur (article 20, 1^o, de la loi hypothécaire), ce privilège est limité à l'année en cours et aux deux dernières années échues.

La plupart des privilèges sur des immeubles sont soumis à l'inscription (art. 29-40 de la loi hypothécaire). Le législateur français a cependant choisi de ne pas soumettre ce privilège à la publication (art. 2378 du Code civil). Le droit français ne prévoit qu'une seule formalité, mais elle est indispensable:

« Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. »

Notre droit belge prévoit déjà partiellement une situation similaire à l'article 577-11 du Code civil. Cet article oblige le notaire à demander un état des coûts, en cas de transmission de la propriété d'un lot. Cet article vise à faire établir un décompte des coûts en cours, afin d'éviter les contestations entre l'ancien et le nouveau propriétaire.

Nous proposons dès lors que le syndic, dans sa réponse à la demande du notaire, visée à l'article 577-11, § 1^{er}, alinéa 3, du Code civil, doit mentionner le montant et la cause de la créance privilégiée. Le non-respect de cette formalité par le syndic entraîne une

deze vormvereiste na te leven, leidt dat tot de niet-tegenstelbaarheid van de schuldvordering en riskeert hij burgerlijk aansprakelijk te worden gesteld. Dat geldt ook in het Franse recht.

Men kan zich terecht vragen stellen bij het gebrek aan publicatie van het voorrecht. Merk echter op dat de inschrijving van de voorrechten in de artikelen 29 tot en met 40 van de Hypotheekwet steeds gepaard gaan met enige vermelding van het bedrag van de schuldvordering. Dit is echter onmogelijk in het geval van achterstallige lasten, aangezien het gaat om periodieke betalingen. Zelfs na inschrijving kan de schuldvordering dus nog aandikken. In het Franse recht heeft men dan maar voor een gemakkelijheidsoplossing gekozen: geen publiciteit.

Wil men toch enige vorm van publiciteit dan kan dat nog tot stand worden gebracht door amendering van dit voorstel.

Ook op andere punten kan men de Franse oplossing bekritisieren. Wat immers in geval van een actieve samenloop? Laat ons de Faillissementswet als voorbeeld nemen. Artikel 62 van de Faillissementswet reist een verificatie van de schuldvorderingen. Op dat moment zou de vereniging van mede-eigenaars dus zijn bevoorrechte schuldvordering voor de eerste keer moeten communiceren. Is het dan nog wel nuttig dit nogmaals te laten gebeuren op het moment van de gedwongen verkoop van de kavel, zeker wetende dat het eigenlijk de curator is die het vermogen van de gefailleerde beheert, en niet de notaris?

Ook andere creatieve oplossingen kunnen dus eventueel via amendering van dit voorstel ingang vinden.

Het voorrecht is een bijzonder voorrecht op een onroerend goed. Het heeft dus voorrang boven de algemene voorrechten (art. 19, derde lid, Hyp.W.) en boven de hypothecaire schuldeisers (art. 12 Hyp.W.). Het is echter ondergeschikt aan het voorrecht voor de kosten van uitwinning en boedelredding (*cf.* artikelen 17, 21 en 25 Hyp.W.).

Om discussies over de toepassing in de tijd te vermijden, zijn er overgangsmatregelen. Zo geldt het voorrecht enkel voor achterstallige bijdragen die opeisbaar worden na de inwerkintreding van deze wet en treedt deze wet in werking op de eerste januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin de wet in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Martine Taelman.

*
* *

inopposabilité de la créance, dont celui-ci risque d'être tenu pour responsable civilement. Il en va de même dans le droit français.

On peut s'interroger à juste titre sur l'absence de publication du privilège. Il y a cependant lieu d'observer que l'inscription des privilèges visée aux articles 29 à 40 de la loi hypothécaire va toujours de pair avec la mention du montant de la créance. C'est cependant impossible dans le cas d'arriérés de charges, étant donné qu'il s'agit de paiements périodiques. Même après l'inscription, le montant de la créance peut donc encore augmenter. Le législateur français a dès lors opté pour la solution de facilité, à savoir l'absence de publication.

Si une certaine forme de publicité s'avère quand même souhaitable, la présente proposition peut être amendée en ce sens.

La solution française est également critiquable sur d'autres points. Que se passe-t-il, en effet, en cas de concours actif? Prenons la loi sur les faillites comme exemple. L'article 62 de la loi sur les faillites requiert une vérification des créances. À ce moment, l'association des copropriétaires devrait donc communiquer une première fois sa créance privilégiée. Dans ce cas, est-il encore utile de la communiquer une seconde fois, au moment de la vente forcée du lot, *a fortiori* sachant que c'est en fait le curateur qui gère le patrimoine du failli, et non le notaire?

D'autres solutions créatives peuvent donc être envisagées, éventuellement par voie d'amendement de la présente proposition.

Ce privilège est un privilège particulier sur un immeuble. Il prime donc les privilèges généraux (art. 19, alinéa 3, de la loi hypothécaire) et les créances hypothécaires (art. 12 de la loi hypothécaire). Il est cependant subordonné au privilège des frais afférents à la discussion et à la conservation de la chose (*cf.* articles 17, 21 et 25 de la loi hypothécaire).

Pour éviter les discussions sur l'application dans le temps, des mesures transitoires sont prévues. C'est ainsi que le privilège ne s'applique qu'aux arriérés de quotes-parts qui deviennent exigibles après l'entrée en vigueur de la loi proposée et que cette dernière entre en vigueur le 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de sa publication au *Moniteur belge*.

*
* *

WETSVOORSTEL

 Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 27 van de Hypotheekwet, gewijzigd bij de wetten van 18 april 1967 en 10 oktober 1967, wordt aangevuld als volgt:

«7° De vereniging van mede-eigenaars, zoals bedoeld in artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, op de kavel van de mede-eigenaar, voor zijn achterstallige bijdragen in de gemeenschappelijke lasten van het lopende jaar en de twee laatste vervallen jaren.

De syndicus moet in dat geval bij zijn antwoord aan de notaris, zoals bedoeld in artikel 577-11, § 1, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, het bedrag en de oorzaak van de bevoorrechte schuldvordering vermelden.».

Art. 3

Dit voorrecht geldt enkel voor de achterstallige bijdragen die opeisbaar worden na de inwerkingtreding van deze wet.

Art. 4

Deze wet treedt in werking op 1 januari van het jaar na dat waarin ze in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

14 februari 2008.

Martine Taelman.

PROPOSITION DE LOI

 Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

L'article 27 de la loi hypothécaire, modifié par les lois du 18 avril 1967 et du 10 octobre 1967, est complété comme suit:

«7° L'association des copropriétaires visée à l'article 577-5 du Code civil, sur le lot du copropriétaire, pour ses arriérés de cotisations aux frais communs de l'année courante et des deux dernières années échues.

Dans ce cas, le syndic doit mentionner dans sa réponse au notaire, visée à l'article 577-11, § 1^{er}, alinéa 3, du Code civil, le montant et la cause de la créance privilégiée.».

Art. 3

Ce privilège s'applique uniquement aux arriérés de cotisations qui sont devenus exigibles après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 4

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier de l'année qui suit celle de sa publication au *Moniteur belge*.

14 février 2008.