

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2003-2004

---

2 AVRIL 2004

---

**Proposition de loi modifiant les articles 27 et 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, en vue de créer un privilège aux associations des copropriétaires**

(Déposée par Mme Clotilde Nyssens et consorts)

---

## DÉVELOPPEMENTS

---

Aux termes de l'article 577-3 du Code civil, le régime de la copropriété est applicable à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs, déterminée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci.

La répartition des charges communes doit, quant à elle, figurer dans le règlement de copropriété et sera effectuée le plus souvent en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif. Il est néanmoins possible de répartir les charges en proportion de l'utilité pour chaque héritage des biens et des services communs donnant lieu à ces charges. Enfin, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité(1).

Les charges communes concernent avant tout des paiements essentiels au bon usage du logement des habitants d'un immeuble et de leur environnement, à

---

(1) Article 577-2, § 9, du Code civil. Voir également M. Kadaner et M. Plessers, «La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété», *JT*, 1995, p. 400.

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2003-2004

---

2 APRIL 2004

---

**Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 27 en 29 van de hypotheekwet van 16 december 1851, met het oog op het creëren van een voorrecht voor de verenigingen van mede-eigenaars**

(Ingediend door mevrouw Clotilde Nyssens c.s.)

---

## TOELICHTING

---

Overeenkomstig artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, is het stelsel van de mede-eigendom van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouw privaatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.

De verdeling van de gemeenschappelijke lasten moet in het reglement van mede-eigendom staan en zal meestal geschieden op basis van de respectieve waarde van ieder privaatief gedeelte. Het is echter mogelijk die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privaatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren(1).

De gemeenschappelijke lasten omvatten eerst en vooral de betalingen die noodzakelijk zijn voor het goede gebruik van de woonst van de bewoners van

---

(1) Artikel 577-2, § 9, van het Burgerlijk Wetboek. Zie ook M. Kadaner en M. Plessers, «La loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété», *JT*, 1995, blz. 400.

savoir notamment l'assurance incendie, l'entretien des ascenseurs, la propreté des parties communes ainsi qu'éventuellement les dépenses de sécurité et d'énergie, tel que le gaz et l'électricité.

Les dépenses réalisées pour la conservation de la chose recouvrent, quant à elles, des domaines aussi divers que la réfection de toitures, l'adaptation des ascenseurs, la lutte contre les infiltrations d'eau, ... et peuvent, dans certains cas, atteindre des montants considérables.

La nécessité de réaliser ces dépenses a notamment pour conséquence qu'il est de plus en plus fréquent de voir des copropriétaires contraints de supporter les quotes-parts impayées par certains propriétaires défaillants sans avoir pour autant l'espoir de récupérer un jour une partie de ces sommes au moyen d'une action judiciaire intentée par le syndic en leur nom.

C'est ainsi qu'en cas de vente volontaire ou forcée de la part d'un copropriétaires défaillants, il n'est pas rare que le prix de vente ne permette que de désintéresser les créanciers hypothécaires ou disposant d'un privilège immobilier.

En outre, et pour autant que la valeur de l'immeuble n'a pas été absorbée par les créances privilégiées ou hypothécaires, la portion du prix qui reste due est affectée de préférence au paiement des créances disposant d'un privilège général sur meuble, dont notamment les créances à l'égard du fisc ou d'un organisme de sécurité sociale(1).

Cette situation est ressentie comme particulièrement inique par les propriétaires qui sont amenés à devoir assumer la défaillance de l'un d'entre eux d'autant plus que ces dépenses ont permis de conserver, d'améliorer la chose au profit de l'ensemble des créanciers du propriétaire défaillant.

À l'instar de la législation française(2), il serait opportun de créer un privilège en faveur des associations de copropriétaires pour le paiement des dépenses utiles à la conservation et l'entretien, ainsi que les frais d'administration, les impôts et autres charges de la chose commune relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues.

(1) Article 19 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

(2) Article 2103 du Code civil, tel que modifié par l'article 34 I de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, *Journal officiel* du 24 juillet 1994.

het gebouw en van de omgeving. Dit betekent de brandverzekering, het onderhoud van de liften, het schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten alsook de eventuele kosten voor veiligheid en energie, zoals gas en elektriciteit.

De kosten die te maken hebben met het behoud van het goed dekken dan weer zeer diverse domeinen, zoals het herstel van de daken, de aanpassing van de liften, de strijd tegen insijpelen van vocht, enz. en kunnen in sommige gevallen oplopen tot hoge bedragen.

De onvermijdelijkheid van deze kosten heeft onder meer tot gevolg dat mede-eigenaars zich steeds vaker verplicht zien om op te draaien voor de onbetaalde bijdragen van de in gebreke blijvende eigenaars zonder dat zij de hoop mogen koesteren hier ook ooit maar een deel van te kunnen terugvorderen via een rechtsvordering die namens hen door de syndicus zou worden ingesteld.

Zo komt het vaak voor dat, in geval van vrijwillige of gedwongen verkoop van het deel van een in gebreke gebleven mede-eigenaar, de verkoopprijs de hypothecaire schuldeisers of zij die over een voorrecht op een onroerend goed beschikken, helemaal niet kan bekoren.

Bovendien, en op voorwaarde dat de gehele waarde van het gebouw niet is opgebruikt door de bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen, wordt het nog verschuldigde gedeelte van de prijs bij voorrang aangewend tot voldoening van schuldvorderingen die bevoorrecht zijn op alle roerende goederen, waaronder de schuldvorderingen van de fiscus of van de sociale zekerheid(1).

Deze situatie wordt als bijzonder onrechtvaardig ervaren door de eigenaars die zich gedwongen zien het in gebreke blijven van een van hen op te vangen, te meer daar de kosten juist gemaakt zijn om het goed te behouden en te verbeteren ten voordele van alle schuldeisers van de in gebreke blijvende eigenaar.

Het zou een goed idee zijn om, naar het voorbeeld van de Franse wet(2), een voorrecht in te voeren ten voordele van de verenigingen van mede-eigenaars met het oog op de betaling van de kosten die nuttig zijn voor het behoud en het onderhoud, alsook van de beheerskosten, belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, die betrekking hebben op het lopende jaar en de vier voorgaande jaren.

(1) Artikel 19 van de hypotheekwet van 16 december 1851.

(2) Artikel 2103 van het Franse Burgerlijk Wetboek, als gewijzigd bij artikel 34 van de wet nr. 94-624 van 21 juli 1994, *Journal officiel* van 24 juli 1994.

C'est pourquoi la présente proposition envisage de modifier l'article 27 de la loi hypothécaire en vue d'insérer un tel privilège en faveur des associations de copropriétaires et de le dispenser de toute inscription.

Clotilde NYSENS.  
René THISSEN.  
Christian BROTCORNE.

\*  
\* \*

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

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

### Art. 2

Dans l'article 27, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, il est inséré un 1<sup>o</sup>bis, rédigé comme suit:

«1<sup>o</sup>bis. Conjointement avec le vendeur, l'association des copropriétaires visée à l'article 577-5 du Code civil, pour le paiement des dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi que les frais d'administration, les impôts et autres charges de la chose commune relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues; toutefois, l'association des copropriétaires est préférée au vendeur pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues.»

### Art. 3

L'article 29 de la même loi est complété par ce qui suit:

«et des privilèges des associations de copropriétaires».

29 janvier 2004.

Clotilde NYSENS.  
René THISSEN.  
Christian BROTCORNE.

Dit voorstel wil dan ook artikel 27 van de hypotheekwet wijzigen, teneinde er een voorrecht in te voegen ten voordele van de verenigingen van mede-eigenaars en dit vrij te stellen van inschrijving.

\*  
\* \*

## WETSVOORSTEL

### Artikel 1

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

### Art. 2

In artikel 27, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851, wordt een 1<sup>o</sup>bis ingevoegd als volgt:

«1<sup>o</sup>bis. samen met de verkoper, de vereniging van mede-eigenaars bedoeld in artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, voor de betaling van de nuttige kosten tot behoud en onderhoud, alsook van de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak, met betrekking tot het lopende jaar en de vier voorgaande jaren; de vereniging van mede-eigenaars is bevoorrecht met voorrang boven de verkoper voor de schulden betreffende de lasten en werken van het lopende jaar en de twee voorgaande jaren.»

### Art. 3

Artikel 29 van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt:

«en de voorrechten van de verenigingen van mede-eigenaars».

29 januari 2004.