

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

21 december 2007

**WETSVOORSTEL**

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

(ingediend door de heer Olivier Hamal c.s.)

---

INHOUD

1. Samenvatting .....	3
2. Toelichting .....	4
3. Wetsvoorstel .....	6
4. Bijlage .....	7

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

21 décembre 2007

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant la loi hypothécaire du  
16 décembre 1851 en vue de créer  
un privilège en faveur des associations  
de copropriétaires**

(déposée par M. Olivier Hamal et consorts)

---

SOMMAIRE

1. Résumé .....	3
2. Développements .....	4
3. Proposition de loi .....	6
4. Annexe .....	7

cdH	:	centre démocrate Humaniste	
CD&V-N-VA	:	Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
FN	:	Front National	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MR	:	Mouvement Réformateur	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
PS	:	Parti Socialiste	
sp.a - spirit	:	Socialistische partij anders - sociaal, progressief, internationaal, regionalistisch, integraal-democratisch, toekomstgericht.	
VB	:	Vlaams Belang	

  

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
DOC 52 0000/000 :	Parlementair document van de 52 <sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000 :	Document parlementaire de la 52 <sup>ème</sup> législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV :	Beknopt Verslag (blauwe kaft)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV :	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)	CRIV :	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN :	Plenum	PLEN :	Séance plénière
COM :	Commissievergadering	COM :	Réunion de commission
MOT :	moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT :	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

  

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>
Bestellingen :	Commandes :
Natieplein 2	Place de la Nation 2
1008 Brussel	1008 Bruxelles
Tel. : 02/ 549 81 60	Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74	Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be	www.laChambre.be
e-mail : publicaties@deKamer.be	e-mail : publications@laChambre.be

**SAMENVATTING**

*Wanneer bij mede-eigendom van gebouwen kosten moeten worden gemaakt en één van de mede-eigenaars nalaat zijn aandeel in de kosten te betalen, menen de indieners dat de vereniging van mede-eigenaars voor de terugbetaling van de schuld voorrang moet hebben op de andere schuldeisers.*

**RÉSUMÉ**

*Lorsque des frais doivent être engagés dans des copropriétés d'immeubles et que l'un des copropriétaires ne paie pas sa quote-part, les auteurs estiment que l'association des copropriétaires doit bénéficier d'une priorité sur les autres créanciers pour le remboursement de la dette.*

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Krachtens artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek zijn de beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom «van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.».

De gemeenschappelijke of collectieve gedeelten zijn de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn. Het aandeel van elke mede-eigenaar wordt bepaald aan de hand van een verdeelsleutel, die vastgesteld is in het reglement van mede-eigendom, op grond van de respectieve waarde van elk privaat goed of het nut, voor elk gebouwd privaat gedeelte, van de gemeenschappelijke goederen en diensten.

Tot de gemeenschappelijke lasten waartoe elke mede-eigenaar bijdraagt, behoren onder meer de kosten om de gemeenschappelijke eigendom in stand te houden, te onderhouden, te herstellen en te beheren, alsmede de belastingen. Dergelijke uitgaven kunnen in bepaalde gevallen sterk oplopen, zoals bijvoorbeeld wanneer het dak moet worden hersteld, de liften overeenkomstig de normen moeten worden aangepast en werkzaamheden nodig zijn om vochtinsijpeling weg te werken.

Om allerlei redenen komt het voor dat bepaalde mede-eigenaars hun deel in die lasten niet dragen en aldus de andere mede-eigenaars benadelen. Soms moeten die laatsten de onbetaalde lasten van de in gebreke blijvende mede-eigenaars dragen, zonder garantie dat ze die bedragen ooit terugkrijgen.

De wet van 30 juni 1994<sup>1</sup> heeft niet in enige doeltreffende procedure voorzien om de terugvordering van de verschuldigde bedragen te vergemakkelijken. Zelfs in geval van vrijwillige of gedwongen verkoop van het goed van een wanbetaler, zal de verkoopprijs in de eerste plaats dienen om de hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers te betalen.

<sup>1</sup> Wet tot invoeging in het Burgerlijk Wetboek van de artikelen 577-2 tot 577-14 met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen.

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Selon l'article 577-3 du Code civil, les principes relatifs à la copropriété forcée sont applicables 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 les éléments communs.

Les parties communes ou collectives sont les parties de l'immeuble et du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. La quote-part de chaque copropriétaire est déterminée par une «clé» de répartition qui figure dans le règlement de copropriété et qui est fonction de la valeur respective de chaque bien privatif ou de l'utilité, pour chaque partie privative bâtie, des biens et des services communs.

Les charges communes auxquelles chaque copropriétaire contribue sont notamment les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation de la propriété commune, ainsi que les frais d'administration et les impôts. Ces dépenses peuvent parfois être considérables, comme celles par exemple nécessitées par la réparation de la toiture, par l'adaptation des ascenseurs aux normes et par les travaux nécessaires pour remédier aux infiltrations d'eau.

Pour diverses raisons, il arrive que certains copropriétaires n'assument pas leur quote-part dans ces charges et pénalisent ainsi les autres copropriétaires qui, parfois, sont contraints de supporter les charges impayées par les copropriétaires défaillants, sans garantie de récupérer un jour ces sommes.

La loi du 30 juin 1994<sup>1</sup> n'a prévu aucune procédure réellement efficace pour faciliter le recouvrement des sommes dues. En effet, même en cas de vente volontaire ou forcée du bien d'un mauvais payeur, le prix de vente servira d'abord à désintéresser les créanciers hypothécaires ou privilégiés.

<sup>1</sup> Loi ayant introduit dans le Code civil les articles 577-2 à 577-14, relatifs à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles.

Om de onrechtvaardigheid te verhelpen ten nadele van bepaalde mede-eigenaars die zich gedwongen zien het in gebreke blijven van een van hen op te vangen, is het onontbeerlijk naar het voorbeeld van de Franse wetgeving de vereniging van mede-eigenaars een speciaal voorrecht te geven met het oog op de betaling van de uitgaven die nuttig zijn voor het behoud, het onderhoud, het herstel en het beheer van de gemeenschappelijke zaak, alsook van de belastingen en alle andere lasten van mede-eigendom.

Daarom strekt dit wetsvoorstel ertoe de artikelen 27 en 29 van de hypotheekwet te wijzigen, teneinde een dergelijk voorrecht ten gunste van de verenigingen van mede-eigenaars in te voeren en hen van inschrijving vrij te stellen.

Afin de remédier à l'injustice qui affecte certains copropriétaires amenés à devoir assumer la défaillance de l'un d'entre eux, il est indispensable, à l'instar de la législation française, de doter l'association des copropriétaires d'un privilège spécial pour le paiement des dépenses utiles à la conservation, l'entretien, la réfection et l'administration de la chose commune, ainsi que des impôts et toutes autres charges de copropriété.

C'est pourquoi la présente proposition vise à modifier les articles 27 et 29 de la loi hypothécaire en vue d'insérer un tel privilège en faveur des associations de copropriétaires et de les dispenser de toute inscription.

Olivier HAMAL (MR)  
Marie-Christine MARGHEM (MR)  
Pierre-Yves JEHOLET (MR)  
Bernard CLERFAYT (MR)

## WETSVOORSTEL

---

### Artikel 1

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

### Art. 2

In artikel 27 van de hypotheekwet van 16 december 1851, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 18 april 1967 en bij de wet van 10 oktober 1967, wordt een punt 1°*bis* ingevoegd, luidend:

«1°*bis* Samen met de verkoper, de vereniging van mede-eigenaars bedoeld in artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, voor de betaling van de kosten tot behoud, onderhoud, herstel en beheer, alsmede 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 voormelde, vóór de verkoop gemaakte kosten;».

### Art. 3

Artikel 29 van dezelfde wet wordt aangevuld met de volgende woorden:

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

13 december 2007

## 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 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, modifié par l'arrêté royal du 18 avril 1967 et par la loi du 10 octobre 1967, il est inséré un point 1°*bis*, rédigé comme suit:

«1°*bis* Conjointement avec le vendeur, l'association des copropriétaires visée à l'article 577-5 du Code civil, pour le paiement des frais de conservation, d'entretien, de réfection et d'administration, ainsi que des impôts et toutes 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 frais susdits antérieurs à la vente;».

### Art. 3

L'article 29 de la loi hypothécaire est complété comme suit:

«et des privilèges des associations de copropriétaires.».

13 décembre 2007

Olivier HAMAL (MR)  
Marie-Christine MARGHEM (MR)  
Pierre-Yves JEHOLET (MR)  
Bernard CLERFAYT (MR)

**BIJLAGE**

**ANNEXE**

## BASISTEKST

### Hypotheekwet van 16 december 1851

#### Art. 27

De schuldeisers, op onroerende goederen bevoorrecht, zijn:

1° De verkoper, op het verkochte onroerend goed, voor de betaling van de prijs;

2° De ruilers, op de wederkerig geruilde onroerende goederen, voor de betaling van de opleg en de vergoeding van de overwaarde, en ook voor de vaste som die bij de akte mocht zijn bepaald als schadeloosstelling voor het geval van uitwinning;

3° De schenker, op het geschonken onroerend goed, voor de geldelijke lasten of andere begrote prestaties die aan de begiftigde zijn opgelegd;

4° De medeërfgenenamen of deelgenoten, en wel:

Voor de betaling van de opleg of de vergoeding van de overwaarde, op al de onroerende goederen begrepen in de kavel die met opleg bezwaard is, tenzij het voorrecht door de akte van verdeling tot een of meer van die onroerende goederen is beperkt;

Voor de betaling van de prijs der veiling, op het geveilde goed;

Voor de bij artikel 884 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde vrijwaring, op al de onroerende goederen die begrepen zijn in de kavel van de garanten, tenzij de akte van verdeling het voorrecht beperkt tot een deel van die onroerende goederen. Dit voorrecht bestaat slechts voor zover in de akte van verdeling een vaste som voor het geval van uitwinning bedongen is;

## BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

### Hypotheekwet van 16 december 1851

#### Art. 27

De schuldeisers, op onroerende goederen bevoorrecht, zijn:

1° De verkoper, op het verkochte onroerend goed, voor de betaling van de prijs;

**1°bis. Samen met de verkoper, de vereniging van mede-eigenaars bedoeld in artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, voor de betaling van de kosten tot behoud, onderhoud, herstel en beheer, alsmede 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 voormelde, vóór de verkoop gemaakte kosten;**

2° De ruilers, op de wederkerig geruilde onroerende goederen, voor de betaling van de opleg en de vergoeding van de overwaarde, en ook voor de vaste som die bij de akte mocht zijn bepaald als schadeloosstelling voor het geval van uitwinning;

3° De schenker, op het geschonken onroerend goed, voor de geldelijke lasten of andere begrote prestaties die aan de begiftigde zijn opgelegd;

4° De medeërfgenenamen of deelgenoten, en wel:

Voor de betaling van de opleg of de vergoeding van de overwaarde, op al de onroerende goederen begrepen in de kavel die met opleg bezwaard is, tenzij het voorrecht door de akte van verdeling tot een of meer van die onroerende goederen is beperkt;

Voor de betaling van de prijs der veiling, op het geveilde goed;

Voor de bij artikel 884 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde vrijwaring, op al de onroerende goederen die begrepen zijn in de kavel van de garanten, tenzij de akte van verdeling het voorrecht beperkt tot een deel van die onroerende goederen. Dit voorrecht bestaat slechts voor zover in de akte van verdeling een vaste som voor het geval van uitwinning bedongen is;



## TEXTE DE BASE

### Loi hypothécaire du 16 décembre 1851

#### Art. 27

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont:

1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix;

2° Les copermutants, sur les immeubles réciproquement échangés, pour le paiement des soultes et retours, et aussi de la somme fixe qui serait déterminée par l'acte à titre de dommages et intérêts dans le cas d'éviction;

3° Le donateur, sur l'immeuble donné, pour les charges pécuniaires ou autres prestations liquides, imposées au donataire;

4° Les cohéritiers ou copartageants, savoir:

Pour le paiement des soultes ou retours de lots, sur tous les immeubles compris dans le lot chargé de la soulte, à moins que, par l'acte de partage, le privilège n'ait été restreint à un ou plusieurs de ces immeubles;

Pour le paiement du prix de la licitation, sur le bien licité;

Pour la garantie établie par l'article 884 du Code civil, sur tous les immeubles compris dans le lot des garants, à moins que l'acte de partage ne restreigne le privilège à une partie de ces immeubles. Ce privilège n'aura lieu qu'autant que l'acte de partage contiendra la stipulation d'une somme fixe pour le cas d'éviction;

## TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION

### Loi hypothécaire du 16 décembre 1851

#### Art. 27

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont:

1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix;

***1°bis Conjointement avec le vendeur, l'association des copropriétaires visée à l'article 577-5 du Code civil, pour le paiement des frais de conservation, d'entretien, de réfection et d'administration, ainsi que des impôts et toutes 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 frais susdits antérieurs à la vente;***

2° Les copermutants, sur les immeubles réciproquement échangés, pour le paiement des soultes et retours, et aussi de la somme fixe qui serait déterminée par l'acte à titre de dommages et intérêts dans le cas d'éviction;

3° Le donateur, sur l'immeuble donné, pour les charges pécuniaires ou autres prestations liquides, imposées au donataire;

4° Les cohéritiers ou copartageants, savoir:

Pour le paiement des soultes ou retours de lots, sur tous les immeubles compris dans le lot chargé de la soulte, à moins que, par l'acte de partage, le privilège n'ait été restreint à un ou plusieurs de ces immeubles;

Pour le paiement du prix de la licitation, sur le bien licité;

Pour la garantie établie par l'article 884 du Code civil, sur tous les immeubles compris dans le lot des garants, à moins que l'acte de partage ne restreigne le privilège à une partie de ces immeubles. Ce privilège n'aura lieu qu'autant que l'acte de partage contiendra la stipulation d'une somme fixe pour le cas d'éviction;

5° De aannemers, architecten, metselaars en andere werklieden, die gebezigd worden voor het ontginnen van land of het droogleggen van moerassen, voor het bouwen, herbouwen of herstellen van gebouwen, kanalen of welke andere werken ook, mits echter door een deskundige, op verzoekschrift benoemd door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied waarbinnen de goederen gelegen zijn, vooraf een proces-verbaal is opgemaakt, de ingeschreven schuldeisers behoorlijk opgeroepen zijnde, ten einde de gesteldheid van de plaats te bepalen, met betrekking tot de werken die de eigenaar verklaart te willen uitvoeren, en mits de werken, ten laatste binnen zes maanden na hun voltooiing, door een eveneens op verzoekschrift benoemde deskundige zijn in ontvangst genomen.

Het bedrag van het voorrecht mag echter de waarde die door het tweede proces-verbaal is vastgesteld, niet overschrijden, en blijft beperkt tot de meerwaarde die ten tijde van de vervreemding van het onroerend goed bestaat en uit de daaraan verrichte werken voortkomt;

6° De Staat, op de gezond te maken steenkolenvestigingen, ten belope van de onkosten door hem uitbetaald bij gelegenheid van de saneringswerken, uitgevoerd overeenkomstig artikel 4 van het koninklijk besluit van 18 april 1967 betreffende de gezondmaking van de steenkolenvestigingen die aan hun eerste bestemming zijn onttrokken.

#### Art. 29

Tussen de schuldeisers hebben de voorrechten slechts gevolg ten aanzien van de onroerende goederen, voor zover zij zijn openbaar gemaakt door inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder, met uitzondering van de voorrechten der gerechtskosten.

5° De aannemers, architecten, metselaars en andere werklieden, die gebezigd worden voor het ontginnen van land of het droogleggen van moerassen, voor het bouwen, herbouwen of herstellen van gebouwen, kanalen of welke andere werken ook, mits echter door een deskundige, op verzoekschrift benoemd door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied waarbinnen de goederen gelegen zijn, vooraf een proces-verbaal is opgemaakt, de ingeschreven schuldeisers behoorlijk opgeroepen zijnde, ten einde de gesteldheid van de plaats te bepalen, met betrekking tot de werken die de eigenaar verklaart te willen uitvoeren, en mits de werken, ten laatste binnen zes maanden na hun voltooiing, door een eveneens op verzoekschrift benoemde deskundige zijn in ontvangst genomen.

Het bedrag van het voorrecht mag echter de waarde die door het tweede proces-verbaal is vastgesteld, niet overschrijden, en blijft beperkt tot de meerwaarde die ten tijde van de vervreemding van het onroerend goed bestaat en uit de daaraan verrichte werken voortkomt;

6° De Staat, op de gezond te maken steenkolenvestigingen, ten belope van de onkosten door hem uitbetaald bij gelegenheid van de saneringswerken, uitgevoerd overeenkomstig artikel 4 van het koninklijk besluit van 18 april 1967 betreffende de gezondmaking van de steenkolenvestigingen die aan hun eerste bestemming zijn onttrokken.

#### Art. 29

Tussen de schuldeisers hebben de voorrechten slechts gevolg ten aanzien van de onroerende goederen, voor zover zij zijn openbaar gemaakt door inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder, met uitzondering van de voorrechten der gerechtskosten en de voorrechten van de verenigingen van mede-eigenaars.

5° Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour défricher des terres ou dessécher des marais, pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé sur requête par le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel les biens sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, les créanciers inscrits dûment appelés, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé sur requête.

Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existant à l'époque de l'aliénation de l'immeuble, et résultant des travaux qui y ont été faits;

6° L'État, sur les sites charbonniers à assainir, à concurrence des frais déboursés par lui à l'occasion des travaux d'assainissement effectués conformément à l'article 4 de l'arrêté royal du 18 avril 1967 sur l'assainissement des sites charbonniers désaffectés.

#### Art. 29

Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres du conservateur des hypothèques, à l'exception des privilèges des frais de justice.

5° Les entrepreneurs, architectes, maçons et autres ouvriers employés pour défricher des terres ou dessécher des marais, pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé sur requête par le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel les biens sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, les créanciers inscrits dûment appelés, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé sur requête.

Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existant à l'époque de l'aliénation de l'immeuble, et résultant des travaux qui y ont été faits;

6° L'État, sur les sites charbonniers à assainir, à concurrence des frais déboursés par lui à l'occasion des travaux d'assainissement effectués conformément à l'article 4 de l'arrêté royal du 18 avril 1967 sur l'assainissement des sites charbonniers désaffectés.

#### Art. 29

Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres du conservateur des hypothèques, à l'exception des privilèges des frais de justice et des privilèges des associations de copropriétaires.