

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

10 mars 2004

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 M. Alfons Borginon)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

10 maart 2004

WETSVOORSTEL

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

(ingediend door de heer Alfons Borginon)

<i>cdH</i>	: Centre démocrate Humaniste
<i>CD&V</i>	: Christen-Democratisch en Vlaams
<i>ECOLO</i>	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
<i>FN</i>	: Front National
<i>MR</i>	: Mouvement Réformateur
<i>N-VA</i>	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
<i>PS</i>	: Parti socialiste
<i>sp.a - spirit</i>	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
<i>VLAAMS BLOK</i>	: Vlaams Blok
<i>VLD</i>	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 51 0000/000 : Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif

QRVA : Questions et Réponses écrites

CRIV : Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)

CRABV : Compte Rendu Analytique (couverture bleue)

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 : Séance plénière

COM : Réunion de commission

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 51 0000/000 : Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer

QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden

CRIV : Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)

CRABV : Beknopt Verslag (blauwe kaft)

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)

PLEN : Plenum

COM : Commissievergadering

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be
e-mail : publications@laChambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

RÉSUMÉ

En cas de copropriété forcée, il arrive que l'un des propriétaires ne paie pas sa contribution aux charges. L'association des copropriétaires avancera alors les sommes s'il n'est pas souhaitable de reporter les travaux. L'association devient alors créancière du copropriétaire.

Si le copropriétaire s'avère être insolvable, l'association des copropriétaires entrera alors en concours avec les autres créanciers. L'association des copropriétaires ne pourra toutefois pas récupérer la totalité des frais qu'elle a faits pour la conservation du bien. Elle ne jouit en effet pas d'un privilège sur le lot du copropriétaire.

Cette proposition de loi accorde ce privilège à l'association des copropriétaires.

SAMENVATTING

Bij de gedwongen mede-eigendom van gebouwen valt het voor dat één van de eigenaars zijn bijdragen in de lasten niet betaalt. De vereniging van mede-eigenaars zal dan de bedragen voorschieten indien het niet wenselijk is dat de werken uitgesteld worden. De vereniging wordt dan schuldeiser van de mede-eigenaar.

Wanneer de mede-eigenaar insolvabel blijkt te zijn, zal de vereniging van mede-eigenaars in samenloop komen met andere schuldeisers. De vereniging van mede-eigenaars zal de kosten die zij gemaakt heeft tot behoud van het goed evenwel niet volledig kunnen terugvorderen. Zij geniet immers niet van een voorrecht op de kavel van de mede-eigenaar.

Dit voorstel kent de vereniging van mede-eigenaars dit voorrecht toe.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'association des copropriétaires règle les matières d'intérêt général en cas de copropriété forcée d'immeubles (article 577-3 du C.C. et sv). 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 C.C.). 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 C.C.).

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 co-propriétaire.

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 chirographaire, 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°, 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°, 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, num 246; DE VROE, J., «Mede-eigendom in appartementsgebouwen», *Tijdschrift voor Notarissen* 1984, pp. 211-

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De vereniging van mede-eigenaars regelt de aangelegenheden van algemeen belang bij de gedwongen mede-eigendom van gebouwen (artikel 577-3 B.W. 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 B.W.). 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 B.W.).

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 (vb. vochtplekken in het gebouw). De vereniging wordt dan schuldeiser van de mede-eigenaar.

Wat echter indien die mede-eigenaar steeds verder in financiële moeilijkheden verstrikt raakt? Wanneer de mede-eigenaar insolvabel 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 chirographaire 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° Hyp.W.). Op basis van dit artikel hebben advocaten beargumenteerd 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° 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

214; KOKELLENBERG, 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°, 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° 225).

C'est la raison pour laquelle le législateur français a, lui, attribué un privilège à l'association des copropriétaires. L'article 2103, 1° bis du Code civil français dispose que: «1° bis. Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, 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° 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.».

La présente proposition de loi crée dès lors un privilège pour l'association des copropriétaires sur le lot en copropriété (cf. article 577-3 C. civ.). 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 2103, 1° bis, du Code civil français) et le privilège du bailleur (article 20, 1°, de la loi hypothécaire), ce privilège est limité à l'année en cours et aux deux dernières années échues.

Actuele problemen van het notariële recht, Antwerpen, 1985, 95-104).

Niettemin gaat de *ratio legis* van artikel 20, 4° 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. Article 2103, 1° bis C.C. bepaalt: «1° bis. Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, 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° 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 B.W.). 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 B.W. Het voorrecht heeft dus betrekking op de achterstallige bijdragen in de lasten waartoe de mede-eigenaar, die insolabel is geworden, krachtens art. 577-2, § 9, B.W. is gehouden. Naar analogie van het Franse voorrecht (artikel 2103, 1° bis C.C.) en het voorrecht van de verhuurder (artikel 20, 1° Hyp.W.) is dit beperkt tot het lopende jaar en de twee laatste vervallen jaren.

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. 2107 C.C.). 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 éléction 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 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

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. 2107 C.C.). 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 éléction 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 eigendoms-overdracht 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 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

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*.

men dan maar voor een gemakkelijksoplossing 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 vereist 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 overgangsmaatregelen. Zo geldt het voorrecht enkel voor achterstallige bijdragen die opeisbaar worden na de inwerkingtreding 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.

Alfons BORGINON (VLD)

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*.

22 janvier 2004

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 die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

22 januari 2004

Alfons BORGINON (VLD)

ANNEXE

BIJLAGE

TEXTE DE BASE

16 décembre 1851

Loi hypothécaire**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;

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

TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION

16 décembre 1851

Loi hypothécaire**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;

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

BASISTEKST

16 december 1851

Hypotheekwet**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;

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 betrek-

BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL

16 december 1851

Hypotheekwet**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;

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 betrek-

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.

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 ;

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 en cours et des deux dernières années échues¹.

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.».

king 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.

king 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;

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 jaren¹.

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.».