

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

19 mai 2004

PROPOSITION DE LOI

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

(déposée par Mmes Catherine Doyen-Fonck et Joëlle Milquet et MM. Josy Arens et Jean-Jacques Viseur)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

19 mei 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 de dames Catherine Doyen-Fonck en Joëlle Milquet en de heren Josy Arens en Jean-Jacques Viseur)

RÉSUMÉ

Pour les copropriétaires, les dépenses réalisées pour la conservation de la chose, telles les dépenses pour l'adaptation des ascenseurs, peuvent atteindre des montants considérables. 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.

Selon les auteurs, il faudrait 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. Ils proposent donc de modifier les articles 27 et 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

SAMENVATTING

Voor de mede-eigenaars kunnen de kosten die te maken hebben met het behoud van het goed, zoals de aanpassing van de liften, in sommige gevallen oplopen tot hoge bedragen. Steeds vaker zien mede-eigenaars zich verplicht 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.

Volgens de indieners zou het een goed idee zijn om 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. Daarom stellen zij de wijziging voor van de artikelen 27 en 29 van de hypotheekwet van 16 december 1851.

<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

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend le texte d'une proposition qui a déjà été déposée au Sénat le 2 avril 2004 (doc. Sénat, n° 3-620/1).

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 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.

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.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van een wetsvoorstel dat reeds op 2 april 2004 in de Senaat werd ingediend (Stuk Senaat, nr. 3-620/1).

Overeenkomstig artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, is het stelsel van de mede-eigendom van toepassing op ieder gebouw of iedere 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 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 privaat 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 privatieve 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 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, enzovoort 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.

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.

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 ².

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 ³, 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.

C'est pourquoi les auteurs proposent de 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 le dispenser de toute inscription.

Catherine DOYEN -FONCK (cdH)
Joëlle MILQUET (cdH)
Josy ARENS (cdH)
Jean-Jacques VISEUR (cdH)

² Article 19 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

³ 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.

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 ².

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 ³, 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.

De indieners willen dan ook de artikelen 27 en 29 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.

² Artikel 19 van de hypotheekwet van 16 december 1851.

³ 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.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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, il est inséré un 1^o*bis*, rédigé comme suit :

«1^o*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.».

6 mai 2004

Catherine DOYEN -FONCK (cdH)
Joëlle MILQUET (cdH)
Josy ARENS (cdH)
Jean-Jacques VISEUR (cdH)

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, wordt een 1^o*bis* ingevoegd als volgt :

«1^o*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.».

6 mei 2004

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;

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;

1°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;

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;

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;

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;

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 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;

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° 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.**

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.**