

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

16 januari 2017

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 27 van de
hypotheekwet van 16 december 1851,
teneinde de verenigingen van mede-eigenaars
een voorrecht te verlenen**

(ingediend door mevrouw Françoise Schepmans
en de heer Philippe Goffin)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

16 janvier 2017

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 27 de la loi hypothécaire
du 16 décembre 1851 en vue de créer
un privilège en faveur des associations
de copropriétaires**

(déposée par Mme Françoise Schepmans
et M. Philippe Goffin)

SAMENVATTING

Verenigingen van mede-eigenaars kunnen te maken krijgen met een mede-eigenaar die in gebreke blijft doordat hij bijdrageverplichtingen betreffende de gemeenschappelijke lasten niet in acht neemt. De onbetaald blijvende bijdragen moeten dan dikwijls door de andere eigenaars worden betaald, in het bijzonder wanneer de vereniging van mede-eigenaars grote uitgaven heeft gedaan en de in gebreke blijvende mede-eigenaar tegen hoge schulden aankijkt.

In geval die nalatige mede-eigenaar vervolgens zijn eigendom verkoopt, is de opbrengst ervan vaak ontoereikend voor de aanzuivering van zijn schulden jegens de vereniging van mede-eigenaars; die vereniging is – in tegenstelling tot andere schuldeisers – immers geen bevoorrecht schuldeiser.

Dit wetsvoorstel beoogt derhalve, bij de verkoop van een onroerend goed, de vereniging van mede-eigenaars een voorrecht te verlenen in verband met de betaling van schuldvorderingen jegens een in gebreke blijvende mede-eigenaar. De door die vereniging gedane uitgaven hebben immers bijgedragen aan de instandhouding en de verbetering van het onroerend goed, en komen aldus ten goede aan alle schuldeisers-mede-eigenaars.

RÉSUMÉ

Actuellement, lorsque des associations de copropriétaires sont victimes de manquements de la part de copropriétaires qui ne remplissent pas leurs obligations relatives à la participation aux charges communes, il arrive fréquemment que des copropriétaires doivent supporter le coût des quotes-parts impayées. Cela arrive tout particulièrement lorsque des dépenses importantes sont assumées par l'association de copropriétaires et que le copropriétaire défaillant a des dettes importantes.

Dans ce cas, la vente de sa propriété ne suffit souvent pas à payer les créances de l'association de copropriétaires car celle-ci ne bénéficie d'aucun privilège pour le paiement de ses créances alors que c'est le cas pour d'autres créanciers.

La proposition de loi vise donc à accorder également un privilège pour le paiement des créances de l'association de copropriétaires en cas de vente d'un immeuble puisque ces dépenses ont contribué à la conservation et à l'amélioration de l'immeuble et bénéficient donc à tous les créanciers copropriétaires.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
cdH	:	centre démocrate Humaniste
VB	:	Vlaams Belang
PTB-GO!	:	Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture
DéFI	:	Démocrate Fédéraliste Indépendant
PP	:	Parti Populaire
Vuye&Wouters	:	Vuye&Wouters

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

DOC 54 0000/000:	Parlementair document van de 54 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV:	Beknopt Verslag
CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN:	Plenum
COM:	Commissievergadering
MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Abréviations dans la numérotation des publications:

DOC 54 0000/000:	Document parlementaire de la 54 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral
CRABV:	Compte Rendu Analytique
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:	Séance plénière
COM:	Réunion de commission
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

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

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

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
courriel : publications@lachambre.be

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

In 2015 was in België het stelsel van de mede-eigendom van toepassing op 182 759 gebouwen (bron: Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen, referentiejaar 2015¹).

Van die gebouwen staan er:

- 115 716 in het Vlaams Gewest;
- 33 671 in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en;
- 33 372 in het Waals Gewest.

Alles samen bewonen 3 à 4,5 miljoen mensen gebouwen die onderworpen zijn aan het stelsel van de mede-eigendom. Door de demografische evolutie zal dat aantal de komende jaren nog toenemen.

Veel van die gebouwen staan er echter al veertig jaar of meer, en vereisen dus forse ingrepen om ze in stand te houden. Dat brengt vaak hoge kosten met zich.

Artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt de beginselen inzake het stelsel van de gedwongen mede-eigendom dat van toepassing is op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht over verschillende personen gespreid is, volgens kavels met elk een privaat gedeelte en een aandeel in de gemeenschappelijke onroerende bestanddelen.

De mede-eigenaars van de gebouwen moeten bijdragen aan de uitgaven die vereist zijn voor de instandhouding van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en voor het onderhoud ervan. Daartoe moeten zij de zogenaamde “lasten van de mede-eigendom” betalen, waarbij elke mede-eigenaar moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. Het aandeel van elke mede-eigenaar in de kosten wordt bepaald door een verdeelsleutel die is opgenomen in het reglement van mede-eigendom; dat aandeel hangt af van de respectieve waarde en/of van het nut, voor elk privaat gedeelte, van de gemeenschappelijke goederen en diensten.

Voor de instandhouding en de renovatie van het aan het mede-eigendomstelsel onderworpen onroerend goed lopen de uitgaven in sommige gevallen hoog op,

¹ http://statbel.fgov.be/nl/statistiek/cijfers/economie/bouw_industrie/gebouwenpark/.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La Belgique compte, en 2015, 182 759 immeubles sous le régime de la copropriété (selon les statistiques cadastrales du parc de bâtiments, année de référence 2015¹).

Ces immeubles se répartissent comme suit:

- en Région flamande: 115 716;
- en Région de Bruxelles-Capitale: 33 671;
- en Région wallonne: 33 372.

L'ensemble de ces immeubles concernent entre 3 et 4,5 millions de personnes vivant dans un logement soumis au régime de la copropriété.

Compte tenu de l'évolution démographique à laquelle nous faisons face, ces chiffres augmenteront encore dans les années à venir. En attendant, ces immeubles, dont une bonne part a été construite avant les années 1970, ont besoin de travaux importants pour ne pas laisser les bâtiments se détériorer, ce qui entraîne un coût souvent élevé.

L'article 577-3 du Code Civil définit les principes relatifs au régime de la copropriété forcée, applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont le droit de propriété est réparti entre plusieurs personnes, par lots, comprenant chacun une partie privative et une part dans les éléments immobiliers communs.

Les copropriétaires des immeubles doivent participer aux dépenses nécessaires à la conservation des parties communes de l'immeuble et à son entretien. Pour ce faire, ils sont tenus de payer ce qu'on appelle des charges de copropriété, chaque copropriétaire devant intervenir pour les frais communs. En effet, 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 et/ou de l'utilité, pour chaque partie privative bâtie, des biens et des services communs.

Certaines dépenses réalisées pour la conservation et la rénovation du bien soumis au régime de la copropriété atteignent des montants souvent considérables,

¹ http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/parc/.

zoals wanneer het dak moet worden vernieuwd, een gemeenschappelijke verwarmingsketel moet worden vervangen of een lift moet worden gemoderniseerd.

Om die diverse werkzaamheden te doen uitvoeren, gebeurt het echter vaak dat mede-eigenaars moeten opdraaien voor de bijdragen die niet werden betaald door in gebreke blijvende mede-eigenaars.

Wanneer vervolgens een in gebreke blijvende mede-eigenaar zijn goed verkoopt (vrijwillig of gedwongen), is de verkoopprijs niet altijd toereikend om diens schulden bij de vereniging van mede-eigenaars te betalen. De opbrengst van het goed gaat grotendeels – of zelfs integraal – op aan de bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen, en wat overblijft volstaat vaak louter om schuldvorderingen te betalen die algemeen bevoorrecht zijn op roerende goederen.

Tekortkomingen van bepaalde mede-eigenaars die inzake instandhoudings- of renovatiewerkzaamheden hun verbintenissen niet nakomen, kunnen aldus de hele mede-eigendom in gevaar brengen.

Het gebeurt dus dat mede-eigenaars moeten opdraaien voor de tekortkomingen van één van hen. Om dat onrecht te herstellen, is het onontbeerlijk dat de Belgische wetgeving ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars voorziet in een voorrecht.

Een dergelijk voorrecht bestaat al in Frankrijk, waar al verscheidene jaren in de wet een *“privilège immobilier”* is opgenomen: wanneer in dat land een deel van een mede-eigendom wordt verkocht, kan de vereniging van mede-eigenaars die te maken heeft met een in gebreke blijvende mede-eigenaar, krachtens dat voorrecht eisen dat zij vóór enige andere schuldeiser wordt betaald, ongeacht of die verkoop plaatsvindt op initiatief van de schuldenaar, één van diens schuldeisers dan wel de vereniging van mede-eigenaars zelf. Dat voorrecht blijft dus beperkt tot de schuldvorderingen van de mede-eigendom in verband met kosten en werkzaamheden van het lopende jaar en de twee jaren ervoor. Het voorrecht geldt derhalve alleen voor een bepaald type schuldvorderingen; daardoor is het voorrecht beperkend. De vereniging van mede-eigenaars is aldus een bevoorrechte schuldeiser, die voorrang heeft op andere schuldeisers met oudere schuldvorderingen maar zonder betalingsvoorrecht.

In België kan met een dergelijke maatregel een einde worden gemaakt aan situaties waarin mede-eigenaars moeten opdraaien voor de tekortkomingen van een of meerdere andere eigenaars. Een dergelijke maatregel ware volkomen verantwoord, aangezien met die

notamment quand il s'agit de rénover la toiture, de changer une chaudière collective ou de moderniser un ascenseur.

Pour mener à bien ces différents types de travaux, des copropriétaires doivent régulièrement supporter les quotes-parts impayées par certains copropriétaires défaillants.

Lorsqu'un copropriétaire défaillant met en vente volontaire ou forcée son bien, le prix de vente ne permet pas toujours de rembourser ses créances auprès de l'association des copropriétaires. Une grande part, voire la totalité, de la valeur du bien est absorbée par les créances privilégiées ou hypothécaires et le restant suffit souvent seulement au paiement des créances disposant d'un privilège général sur meuble.

Les manquements de certains copropriétaires qui ne remplissent pas leurs engagements pour des travaux de conservation et de rénovation peuvent ainsi mettre en danger toute la copropriété.

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 de doter la législation belge d'un tel privilège, à l'instar de la législation française qui, depuis plusieurs années, prévoit un tel privilège immobilier.

Ce dernier permet, en cas de vente, à une copropriété d'exiger d'être payée avant tout autre créancier, que cette vente soit réalisée à l'initiative du débiteur, de l'un de ses créanciers ou de l'association des copropriétaires elle-même; ce privilège étant limité aux créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues. Ce privilège ne porte dès lors que sur des créances d'une certaine nature, ce qui rend donc le privilège restrictif et fait de la copropriété un créancier privilégié ayant priorité sur d'autres créanciers ayant des créances antérieures mais ne bénéficiant pas de privilège de paiement.

En Belgique, une telle mesure permettrait de mettre fin à des situations dans lesquelles des copropriétaires doivent assumer la défaillance de l'un ou plusieurs d'entre eux. Un tel mécanisme serait parfaitement justifié puisque ces dépenses permettent de conserver

uitgaven het onroerend goed in stand wordt gehouden en verbeterd, ten bate van alle schuldeisers-mede-eigenaars van de in gebreke blijvende eigenaar.

Met dit wetsvoorstel kunnen tevens de verhoudingen tussen de verschillende mede-eigenaars worden verbeterd wanneer sommigen van hen schulden hebben ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars. Dat moet onderlinge spanningen voorkomen, die uiteindelijk kunnen leiden tot verzoeken door mede-eigenaars om tot beslag over te gaan.

Daarom strekt dit wetsvoorstel tot wijziging van artikel 27 van de hypotheekwet, teneinde te voorzien in een voorrecht ten gunste van de verenigingen van mede-eigenaars. Bovendien worden de verenigingen van mede-eigenaars ter zake vrijgesteld van enige hypothecaire inschrijving.

et d'améliorer la chose au profit de l'ensemble des créanciers copropriétaires du propriétaire défaillant.

Cette proposition de loi permet également d'assainir les relations entre les différents copropriétaires lorsque certains d'entre-eux ont des dettes envers l'association des copropriétaires, afin d'éviter des tensions qui mènent à des demandes de saisie entre copropriétaires.

C'est pourquoi, la présente proposition de loi vise à modifier l'article 27 de la loi hypothécaire en vue de créer un privilège en faveur des associations de copropriétaires tout en dispensant ces dernières de toute inscription hypothécaire.

Françoise SCHEPMANS (MR)
Philippe GOFFIN (MR)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 27 van de hypotheekwet van 16 december 1851, het laatst gewijzigd bij de wet van 21 februari 2014, wordt aangevuld met een punt 7°, luidende:

“7° De in artikel 577-5 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde verenigingen van mede-eigenaars die zorgen voor de instandhouding en het beheer van een onroerend goed dat werd verkocht, op de opbrengst van die verkoop ten belope van de door hen gedane uitgaven ten behoeve van het verkochte onroerend goed, voor het lopende jaar en de twee jaren ervoor, zonder dat het aldus verkregen bedrag hoger mag liggen dan het equivalent van 3 % van de laatste verkoopprijs.”

20 december 2016

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

L'article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, modifié en dernier lieu par la loi du 21 février 2014, est complété par un point 7°, rédigé comme suit:

“7° Les associations des copropriétaires visées à l'article 577-5 du Code civil assurant la conservation et l'administration des immeubles vendus, à concurrence des dépenses supportées par elles pour les biens immobiliers vendus, pour l'année courante et les deux dernières années échues, sur le prix de vente, sans toutefois que le montant ainsi perçu ne puisse excéder l'équivalent de trois pourcents du dernier prix de vente obtenu.”

20 décembre 2016

Françoise SCHEPMANS (MR)
Philippe GOFFIN (MR)