

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

8 april 2008

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de hypotheekwet van
16 december 1851 voor wat betreft de
toekenning van een voorrecht aan de
vereniging van mede-eigenaars**

(ingediend door mevrouw Sabien
Lahaye-Battheu, de heer Bart Tommelein en
mevrouw Carina Van Cauter)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

8 avril 2008

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi hypothécaire du
16 décembre 1851 en ce qui concerne
l'octroi d'un privilège à l'association des
copropriétaires**

(déposée par Mme Sabien Lahaye-Battheu,
M. Bart Tommelein et
Mme Carina Van Cauter)

SAMENVATTING

Momenteel geniet de vereniging van mede-eigenaars niet van een voorrecht op de kavel van de mede-eigenaar die in gebreke blijft zijn bijdragen in de lasten te betalen.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe een dergelijk voorrecht aan de vereniging toe te kennen.

RÉSUMÉ

À l'heure actuelle, l'association des copropriétaires ne jouit pas d'un privilège sur le lot du copropriétaire qui ne paie pas sa contribution aux charges.

Cette proposition de loi vise à accorder un tel privilège à cette association.

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

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

<i>DOC 52 0000/000</i> :	<i>Parlementair document van de 52^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>
<i>QRVA</i> :	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>
<i>CRIV</i> :	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</i>
<i>CRABV</i> :	<i>Beknopt Verslag (blauwe kaft)</i>
<i>CRIV</i> :	<i>Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)</i> <i>(PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)</i>
<i>PLEN</i> :	<i>Plenum</i>
<i>COM</i> :	<i>Commissievergadering</i>
<i>MOT</i> :	<i>moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>

Abréviations dans la numérotation des publications :

<i>DOC 52 0000/000</i> :	<i>Document parlementaire de la 52^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
<i>QRVA</i> :	<i>Questions et Réponses écrites</i>
<i>CRIV</i> :	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</i>
<i>CRABV</i> :	<i>Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</i>
<i>CRIV</i> :	<i>Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)</i> <i>(PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)</i>
<i>PLEN</i> :	<i>Séance plénière</i>
<i>COM</i> :	<i>Réunion de commission</i>
<i>MOT</i> :	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>

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

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

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, in aangepaste vorm, de tekst over van het voorstel DOC 51 0894/001.

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

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 (bvb. 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 insolvent 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 chirografaire 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

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, en l'adaptant, le texte de la proposition DOC 51 0894/001.

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

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*

appartementengebouw» in 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. Artikel 2103, 1°bis CC 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 BW). 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 BW. Het voorrecht heeft dus betrekking op de achterstallige bijdragen in de lasten waartoe de mede-eigenaar, die insolvel is geworden, krachtens art. 577-2, § 9, BW is gehouden. Naar analogie van het Franse voorrecht (artikel 2103, 1°bis CC) en het voorrecht van de verhuurder (artikel 20, 1° Hyp.W.) is dit beperkt tot het lopende jaar en de twee laatste vervallen jaren.

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 CC). Het Frans

1984, pp. 211-214; KOKELLENBERG, J., «Waarborgen van bijdragen in de kosten van een appartementengebouw» 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 Code civil). 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.

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 CC).

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 élection 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 gelijkwaardige situatie in artikel 577-11 van het Burgerlijk Wetboek. Dat artikel verplicht de notaris bij eigendomsoverdracht 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, als 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 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.

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 élection 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 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.

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.

Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Bart TOMMELEIN (Open Vld)
Carina VAN CAUTER (Open Vld)

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*.

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 het koninklijk besluit van 18 april 1967 en bij de wet van 10 oktober 1967, wordt aangevuld als volgt:

«7° De vereniging van mede-eigenaars als 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 vermeldt in dat geval bij zijn antwoord aan de notaris als bedoeld in artikel 577-11, § 1, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek het bedrag en de oorzaak van de bevoorrechte schuldvordering.»

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 hij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.

14 maart 2008

Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Bart TOMMELEIN (Open Vld)
Carina VAN CAUTER (Open 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 l'arrêté royal du 18 avril 1967 et par la loi 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 mentionne 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*.

14 mars 2008