

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

BUITENGEWONE ZITTING 2014

1 september 2014

WETSVOORSTEL

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

(ingediend door de heer Christian Brotcorne)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE 2014

1^{er} septembre 2014

PROPOSITION DE LOI

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

(déposée par M. Christian Brotcorne)

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 indiener zou het een goed idee zijn om een voorrecht in te stellen 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 stelt hij de wijziging voor van de artikelen 27 en 29 van de hypotheekwet van 16 december 1851.

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 l'auteur, 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. Il propose donc de modifier les articles 27 et 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

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-GOI	:	Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones
PP	:	Parti Populaire

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,

Dit voorstel neemt de tekst over van de wetsvoorstellen DOC 52 0110/001 en DOC 53 0175/001.

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 private delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren¹.

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, het tegengaan van vochtinsijpeling 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.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition reprend le texte des propositions de loi DOC 52 0110/001 et DOC 53 0175/001.

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'utilité¹.

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.

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 zekerheid².

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 wet³, 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 indiener wil 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.

C'est ainsi qu'en cas de vente volontaire ou forcée de la part d'un copropriétaire défaillant, 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 sociale².

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 française³, 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 l'auteur propose 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.

Christian BROTCORNE (cdH)

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.

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

³ Article 2103 du Code civil, tel que modifié par l'article 34 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, *Journal officiel* du 24 juillet 1994.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In artikel 27 van de hypotheekwet van 16 december 1851, wordt een 1°*bis* ingevoegd als volgt:

“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.”.

Art. 3

Artikel 29 van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt:

“en de voorrechten van de verenigingen van mede-eigenaars.”.

30 juni 2014

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

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

Art. 2

Dans l'article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, il est inséré un 1°*bis*, rédigé comme suit:

“1°*bis*. Conjointement avec le vendeur, l'association des copropriétaires visée à l'article 577-5 du Code civil, pour le paiement des 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.”.

30 juin 2014

Christian BROTCORNE (cdH)