

De tegenwerpelijkheid van solidariteitsbedingen

Een uitgemaakte zaak?

Sarah Van Nevel

Onder wetenschappelijke leiding van Prof. Dr. V. Sagaert

1. INLEIDING

Een appartement bezitten brengt noodzakelijkerwijze de nodige kosten met zich mee. Er zijn niet alleen kosten aan je eigen appartement, ook de gemeenschappelijke delen moeten worden onderhouden. Alle eigenaars dragen hun deel bij aan de kosten van de gemeenschappelijke delen. Het zal je dan ook maar overkomen wanneer één van de mede-eigenaars zijn verplichtingen niet nakomt. Kosten stapelen zich langzaam maar zeker op en misschien is die partij wel genoodzaakt om zijn appartement te verkopen, wordt hij failliet verklaard of wordt er beslag gelegd op zijn deel. Hoe ziet men dan ooit dat geld terug?

Om die problemen te verhelpen creëerde de praktijk het zogenaamde “solidariteitsbeding”. Het solidariteitsbeding is een clause die bepaalt dat de koper van een appartement solidair gehouden is met de verkoper voor de betaling van de achterstallige lasten in de kosten van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw die door de verkoper zijn verschuldigd. Vaak wordt een dergelijk solidariteitsbeding opgenomen in de statuten van het appartementsgebouw. Het kan ook dat de verkoper, al dan niet verplicht door de vereniging van mede-eigenaars, een dergelijk beding opneemt in de verkoopsovereenkomst met de koper. Nu is er reeds heel wat discussie gerezen wat betreft de tegenwerpelijkheid van een dergelijk solidariteitsbeding. Is een dergelijk beding wel tegenwerpelijk ten aanzien van de koper? Zoja, ook enkel als het opgenomen is in de statuten? En wat met de schuldeisers van de verkoper? Kan dat beding hen worden tegengeworpen en heeft de vereniging van mede-eigenaars dan een voorrecht op de som? Het gaat dus voornamelijk over de spanning tussen de verschillende schuldeisers van de verkoper, namelijk de vereniging van mede-eigenaars en de andere schuldeisers van de verkoper. Wie heeft voorrang op betaling en wie zou eigenlijk voorrang

moeten krijgen? Moet de vereniging opdraaien voor één persoon die zijn verbintenissen niet nakomt? De problematiek leunt ook sterk aan bij de voorrechten en bijhorende moeilijkheden. In voorliggend artikel wordt nagegaan wat de situatie in België en in Frankrijk is. Ook in Frankrijk kent men immers de zogenaamde ‘clause de solidarité’.

2. TEGENWERPELIJKHEID VAN HET SOLIDARITEITSBEDING

2.1. TEN AANZIEN VAN DE KOPER

2.1.1. *Opname van het solidariteitsbeding in het koopcontract*

Artikel 577-11 §1 B.W. bepaalt de verdeling van de gemeenschappelijke kosten in het geval van eigendomsoverdracht van een kavel. Het laatste lid van datzelfde artikel bepaalt tevens dat de partijen een andersluidende overeenkomst kunnen sluiten met betrekking tot de verdeling van de kosten. Het gaat hier om de contributio-verhouding tussen verkoper en koper die bepaalt wie uiteindelijk de schuld zal dragen. Het gaat niet om de betaalverplichting tussen de koper en de vereniging van mede-eigenaars. De opname van een solidariteitsclausule in een onderhandse verkoopsovereenkomst wordt dus geenszins verhinderd door het artikel. Daarnaast kan het gebeuren dat een solidariteitsclausule wordt opgenomen bij een openbare verkoop in de verkoopvoorwaarden (vrijwillige verkoop) of het lastenkohier (gedwongen verkoop).

Wanneer een solidariteitsbeding wordt opgenomen in de verkoopsovereenkomst gelden de algemene regelen van het verbintenissenrecht. In de overeenkomst tussen verkoper en koper wordt een clausule opgenomen waarbij zowel de koper als de verkoper hoofdelijk gehouden blijven voor de eventuele achterstand van laatstgenoemde in de bijdragen van de gemeenschappelijke kosten van mede- eigendom. Aangezien het beding een element van de overeenkomst is, veronderstelt dit noodzakelijkerwijze dat de koper kennis heeft van het solidariteitsbeding en hij er ook mee heeft ingestemd bij het sluiten van de overeenkomst. Men valt hier terug op artikel 1108 B.W. dat de wilsovereenstemming van de partijen als een noodzakelijke voorwaarde ziet bij de totstandkoming van de overeenkomst.¹ Bijgevolg zal een solidariteitsbeding maar tegenwerpelijk zijn aan de koper wanneer hij heeft ingestemd, stilzwijgend of uitdrukkelijk, bij het sluiten van de overeenkomst (artikel 1165 B.W.). Door de rechtspraak en rechtsleer worden hier enkele voorwaarden aan gekoppeld. Zo moet het beding duidelijk

¹ W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, boekdeel 1, Leuven, Acco, 2005, p. 48.

en ondubbelzinnig worden opgenomen in de verkoopsovereenkomst en moet er ook nauwkeurig aangegeven worden voor welk bedrag de koper zich verbindt. De loutere vermelding dat de koper gebonden is tot alle bedingen in de statuten, waar een solidariteitsclausule deel van uitmaakt, zal niet voldoen om de solidariteitsclausule tegenwerpelijk te maken aan de koper. De koper is uiteindelijk een derde bij de statuten en wanneer hij er niet uitdrukkelijk mee instemt, kan hij er niet door gebonden zijn (artikel 1165 B.W.).²

In Frankrijk geldt een gelijkaardige regeling. Koper en verkoper zijn vrij om hun respectievelijke bijdrage onderling te bepalen. Ze kunnen dus een clausule inlassen in de koopovereenkomst die bepaalt wie voor welke schulden instaat. Ook hier geldt het principe van wilsovereenstemming. GIVORD en GIVERDON wijzen er toch op dat het ook hier belangrijk is om duidelijk en nauwkeurig te vermelden wie voor wat zal instaan om latere discussies te vermijden.³

Op zich stelt er zich geen probleem wat betreft de tegenwerpelijkheid van het solidariteitsbeding ten aanzien van de koper wanneer het is opgenomen in de verkoopsovereenkomst of de verkoopvoorwaarden bij vrijwillige openbare verkoop, mits de koper heeft ingestemd. Het ligt evenwel anders wanneer men te maken heeft met een gedwongen openbare verkoop. De koper zal immers een lager bod doen voor het goed aangezien hij weet dat bovenop de prijs ook nog eens de achterstallige kosten moeten worden betaald. Ik verwijs voor de problematiek naar 2.2.2.2 in dit werk.

2.1.2. Opname van het solidariteitsbeding in de statuten van het appartementsgebouw

Vooraleer we het solidariteitsbeding behandelen, moet het volgende in acht worden genomen. Sinds de nieuwe wet van 30 juni 1994 gelden volgende zaken met betrekking tot de basisakte en het reglement van mede- eigendom. Artikel 577-4 B.W. beschrijft de verschillende documenten. De basisakte of de splitsingsakte, omvat de beschrijving van het gehele onroerend goed alsook de gemeenschappelijke en privatieve gedeelten en het aandeel dat iedere mede-eigenaar in de gemeenschappelijke delen heeft (artikel 577-4 §1, 2^e lid B.W.).

² Antwerpen 13 maart 1996, *R.W.* 1996-1997, p. 131- 133, noot K. DELESIE; Rb. Antwerpen 4 februari 1992, *R.W.* 1993-94, p. 512; K. DELESIE, "Tegenwerpbaarheid van het solidariteitsbeding in de basisakte van een appartementsgebouw", (noot onder Antwerpen 13 maart 1996), *R.W.* 1996-1997, 132; J. DE VROE, "Mede-eigendom in appartementsgebouw- Waarheen met de achterstand van de insolvable mede-eigenaar?", *T. Not.* 1984, 213; J. KOKELENBERG, "Achterstallige appartementsbijdragen: draag elkaanders lasten", (noot onder Rb. Brussel 20 mei 1988), *T.B.B.R.* 1990, 340; B. VAN DAMME, "Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag", *T. Not.* 2000, 436; A. VAN OEVELEN, " Bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door de gemeenschappelijke delen", *R.W.* 1991- 92, 280.

³ F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, cinquième édition, Parijs, Dallot, 2005, 128, nr. 292; zij verwijzen tevens naar een voorbeeld waar dit aan bod kwam: Paris, 30 juni 1982, *RDI* 1983.98.

Het reglement van mede-eigendom daarentegen moet vier specifieke bepalingen bevatten ondermeer de rechten en plichten van elke mede-eigenaar en de verdeling van de lasten (artikel 577-4 §1, laatste lid B.W.). Deze bepalingen zijn dwingend voorgeschreven gelet op artikel 577-14 B.W. Beide documenten kunnen in één omvattend document worden opgenomen namelijk de statuten.

Solidariteitsclausules kunnen niet alleen voorkomen in de verkoopsovereenkomst. Heel vaak stipuleert de vereniging van mede-eigenaars een solidariteitsclausule in de statuten zodat men beschermd wordt tegen eventuele achterstallige kosten. Eerst en vooral kan men zich afvragen of een dergelijk clausule geldig kan worden opgenomen. Daarnaast kan men zich afvragen of een dergelijke clausule kan worden tegengeworpen aan de latere koper van een appartement. We kunnen die problematiek in historisch perspectief plaatsen, namelijk de situatie voor de wet van 1994 en die erna.

a. Geldigheid

(i) *Onder de oude wet*

Bij de situatie voor de nieuwe wet van 1994 moet men geen rekening houden met de huidige wetbepalingen. De opname van een solidariteitsbeding kon dus in de basisakte of het reglement van mede-eigendom. In het algemeen kan men stellen dat het solidariteitsbeding kon worden teruggevonden in de statuten. Gewoonlijk werd het solidariteitsbeding opgenomen in de basisakte.

Er bestond wel discussie in de rechtsleer omtrent de geldigheid van een solidariteitsbeding in de basisakte. Een minderheid was van oordeel dat een dergelijk beding geldig moest worden bevonden en vond daarvoor motieven in de Franse rechtspraak.⁴

In Frankrijk was er discussie over de geldigheid van een solidariteitsbeding opgenomen in het reglement van mede-eigendom. Een deel van de rechtspraak heeft lange tijd de geldigheid van een dergelijk beding aanvaard. Hun argumenten waren dat het solidariteitsbeding ging om het verzekeren van de betaling van kosten en dus zeker thuis hoorde in een reglement van mede-eigendom. Bovendien meende men dat met de publicatie van het reglement (en de basisakte) de bepalingen tegenwerpelijk waren aan de koper. Maar na een bepaalde tijd was er een kentering merkbaar en er werd geoordeeld dat een

⁴ Paris 14 april 1972, *Administrer*, oktober 1972, p. 44; Paris 16 februari 1976, geciteerd door J.-R. BOUYEURE, *AJPI* 1976, 516, *J.C.P.*, 1977.II.18593, D. 1977.637, note Souleau; Paris 29 april 1976, *Bull. Inj.* III, 27, 134; Trib. gr. inst. Toulouse, 18 mei 1978, *Administrer*, november 1978, p. 30; Paris 2 februari 1979, *Gaz. Pal.* 1979.2.203.; F. AEBY, F. GEVERS, C. TROMBROFF, *La copropriété des appartements. Ses aspects juridiques et pratiques*, Bruxelles, Bruylant, 1983, 333, nr. 342; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, cinquième édition, Parijs, Dallot, 2005, 130; M. VILEYN, "Het appartementsrecht en de mede-eigendom", *T.P.R.* 1983, p. 45-48.

solidariteitsbeding in een reglement van mede-eigendom als niet-geschreven moest worden gehouden.⁵ De motieven waren niet identiek in de Franse rechtspraak. Vooral voor de Hoven van Beroep in Parijs was de doorslaggevende beweegreden om tot de ongeldigheid van het beding te besluiten, dat het reglement van mede-eigendom geen bepalingen kan bevatten dat persoonlijke verhoudingen tussen partijen (een mede-eigenaar en een persoon die net wel of nog geen mede-eigenaar is) regelt. In Frankrijk kan het reglement van mede-eigendom slechts bepalingen bevatten die rechtstreeks te maken hebben met de mede-eigendom.⁶ Volgens de rechtspraak valt een dergelijk solidariteitsbeding daar buiten. Het Franse Hof van Cassatie meende overigens dat enkel artikel 20 van de wet van 1965 de mogelijkheden beschreef voor de syndicus om eventuele achterstallige gelden te verhalen op de verkoper. Tot op heden wordt het solidariteitsbeding in het reglement afgewezen en als ongeldig beschouwd.⁷

In België stelde de meerderheid dat een solidariteitsbeding opgenomen in de basisakte ongeldig was.⁸ Zij argumenteerden de ongeldigheid aan de hand van het algemene verbintenissenrecht. De solidariteitsclausule heeft als doel achterstallige lasten te verhalen op een andere persoon dan degene die betrokken was bij de akte waarin de clausule is opgenomen. Volgens hen komt dit neer op een beding ten laste van een derde. Waar een beding ten behoeve van een derde onder bepaalde voorwaarden geldig is krachtens artikel 1121 B.W., is dat niet zo bij een beding ten laste van een derde (artikel 1119 B.W.). Niemand kan immers schuldenaar worden gemaakt zonder zijn toestemming.⁹

ii) Onder de nieuwe wet

Na de nieuwe wet van 1994 moet men wel rekening houden met artikel 577-4 B.W. Daardoor wordt de opname van een solidariteitsbeding in de basisakte verhinderd. Het is immers het reglement van mede-eigendom dat de verdeling van de lasten omschrijft. Als men dan toch een solidariteitsbeding opneemt moet dat mijn inziens dan ook worden opgenomen in het reglement. De

⁵ Cass. fr. civ. 3e, 1 juli 1980, D. 1981, J, p. 1, note CAPOULADE et GIVERDON, *Defrénois* 1981, art. 32608, n°23, obs. SOULEAU, *RDI* 1980, p. 457, obs. GIVORD et GIVERDON, *RTD civ.* 1980, p. 794; Paris, 13 juli 1979, D.1980.112, *RDI*. 1979.449, *RTD civ.* 1979.815; Paris, 9 oktober 1979, *RTD civ.* 1980.138; Paris 22 januari, *RTD civ.* 1980.379, *RDI* 1980.201; J. GHESTIN, *Traité de droit civil. Les biens*, Parijs, L.C.D.J., 2000, 568; F. GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, cinquième édition, Parijs, Dallot, 2005, 130.

⁶ Artikel 8 Wet 10 juli 1965 en artikel 1 Decreet 17 maart 1967.

⁷ Andere motieven waren nog: het solidariteitsbeding creëert een voorrecht dat niet is voorzien door de wet; het resultaat van het solidariteitsbeding was de hoofdelijkheid en artikel 2015 Code Civil verbiedt dit te veronderstellen.

⁸ J. DE VROE, "Mede-eigendom in appartementsgebouw- Waarheen met de achterstand van de insolvable mede-eigenaar?", *T. Not.* 1984, p. 213; J. KOKELENBERG, "Achterstallige appartementsbijdragen: draag elkanders lasten", (noot onder Rb. Brussel 20 mei 1988), *T.B.B.R.* 1990, p.340.

⁹ H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, III, Brussel, Bruylant, 1975, nr. 650; W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, boekdeel 1, Leuven, Acco, 2005, p. 174.

bepalingen van artikel 577-4 B.W. zijn dwingend voorgeschreven en moeten dus worden gerespecteerd. Het beding in de basisakte zal ongeldig zijn.

Toch kan men niet zomaar zeggen dat een solidariteitsbeding onder de nieuwe wet geldig is in een reglement van mede-eigendom. In feite moet men een onderscheid maken tussen de bijdrage in de schuld (de *contributio*) en de gehoudenheid tot betalen (de *obligatio*).¹⁰ De *obligatio* speelt in de verhouding tussen de koper en de vereniging van mede-eigenaars. De wet regelt op dwingende wijze wie moet betalen. De *contributio* speelt in de relatie verkoper-koper en bepaalt wie uiteindelijk de schuld zal dragen. Ook dat regelt de wet op dwingende wijze maar hier kunnen de partijen afwijken op basis van artikel 577-11 §1, laatste lid B.W. Artikel 577-11 §1, laatste lid B.W. voorziet de mogelijkheid voor de partijen om te voorzien in een solidariteitsclausule. Partijen kunnen immers een beding inlassen in een overeenkomst. Indien dat niet gebeurt, kan de latere koper enkel worden aangesproken voor het bedrag van de schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van overdracht. Artikel 577-11 §1 laatste lid B.W. is van dwingende aard (artikel 577-14 B.W.). Het is wel van belang om te weten of een afwijking van de wettelijke regeling, zijnde een solidariteitsbeding, mag worden opgenomen in het reglement van mede-eigendom. Men moet dus rekening houden met de interpretatie van het woord ‘overeenkomst’ in artikel 577-11 §1, laatste lid B.W.

Het gaat erom wat men nu juist onder het begrip ‘overeenkomst’ verstaat in het artikel. Gaat het om louter een overeenkomst tussen koper en verkoper of kan men er ook de statuten (in casu het reglement van mede-eigendom) onder verstaan? De rechtsleer leidt uit de wettekst af dat het louter gaat om een tussen de koper en verkoper gesloten overeenkomst waarbij de statuten niet worden inbegrepen. De wettekst heeft het immers slechts over een overeenkomst en niet over de statuten. Partijen kunnen slechts op een beperkte wijze afwijken van het dwingend recht. Bovendien behandelt het laatste lid van artikel 577-11 §1 B.W. slechts de verhouding tussen koper en verkoper. Er mag dus gesteld worden dat een solidariteitsbeding in de statuten niet meer mogelijk is onder de nieuwe wetgeving.¹¹

¹⁰ R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, p. 89.

¹¹ P. BOURRAIN, en M.-É. ABELLA MARTIN, "La mutation d'un lot en matière de copropriété", *Rev. not. b.* 1999, 21; H. CASMAN, "Appartementsmedeëigendom- De statuten van het gebouw", in X., *De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of van groepen van gebouwen-Recyclagedagen 1995 van de Nederlandstalige raad van de Koninklijke Federatie van Belgische notarissen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, 57; C.-A. LEUNEN, "Over solidariteitsbedingen", (noot onder Beslagr. Nijvel 10 juli 1996), *T. Not.* 1997, 122; B. VAN DAMME, "Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag", *T. Not.* 2000,435; H. VANDENBERGHE m.m.v. S. SNAET, *Mede-eigendom*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 5, XIII, Antwerpen, Story- Scientia, 1997, 267- 268.

b. Tegenwerpelijkheid

i) Onder de oude wet

Wat betreft de tegenwerpelijkheid van een solidariteitsbeding opgenomen in de basisakte of het reglement van mede-eigendom, aan de latere koper waren heel wat tegenstrijdige meningen terug te vinden.

Sommige auteurs meenden dat de clausules tegenstelbaar waren aan de latere koper door het feit dat de statuten werden overgeschreven op het hypotheekkantoor en zo zakelijke werking kregen (artikel 1 Hypotheekwet).¹² Volgens die auteurs kreeg ook de solidariteitsclausule zakelijke werking. HANSENNE meende zelfs dat alle bepalingen van de statuten moesten worden beschouwd als bepalingen van zakenrechtelijke aard.¹³ Alle bepalingen hebben immers te maken met de uitwerking van het zakenrechtelijk statuut van het appartementsgebouw en zijn zodoende daaraan ondergeschikt. De stelling werd echter verworpen door de meerderheid van de rechtsleer die voor de tegenwerpelijkheid aan de latere koper beroep deed op het verbintenissenrecht.¹⁴ Zij baseerden zich op het artikel 1165 B.W. dat de relativiteit van de gevolgen van een overeenkomst ten aanzien van derden bepaalt. Volgens hen moet een onderscheid gemaakt worden tussen de bepalingen van het reglement van mede-eigendom met een zakelijk statuut en met persoonlijk statuut. Ook al wordt de verdelingsregeling bepaald in het reglement, het blijft volgens hen nog steeds om een persoonlijke vordering tot betalen van een geldsom te gaan. Men kan die persoonlijke verplichting niet veranderen in een zakelijke last door het louter overschrijven van de akte op het hypotheekkantoor. Dit zou immers strijdig zijn met het numerus clausus-beginsel van de zakelijke rechten. Maar een solidariteitsbeding opgenomen in de statuten, kan wel tegenwerpelijk zijn aan de latere koper voorzover die heeft ingestemd met dat beding bij het sluiten van de overeenkomst. Daarvoor is het noodzakelijk dat in de koopovereenkomst duidelijk en ondubbelzinnig melding

¹² F. AEBY, F. GEVERS en C. TROMBROFF, *La copropriété des appartements. Ses aspects juridiques et pratiques*, Bruxelles, Bruylant, 1983, 333, nrs. 485 ev.; zie ook Franse rechtsleer onder 2.1.1.1 a).

¹³ J. HANSENNE, *La servitude collective. Modalité du service foncier individuel ou concept original*, Luik, 1969, 339- 378.

¹⁴ Rb. Luik, 19 mei 1987, *Rec. gén.enr. not.* 1989, p. 25; Rb. Antwerpen 4 februari 1992, *R.W.* 1993-94, p. 512; A. CUVELIER, "Copropriété forcée- saisie execution d'un appartement. Quid des arrières des charges communes par le saisi?", *Rec. gén. enr. not.* 1985, n° 23127, p. 5; K. DELESIE, "Tegenwerpbaarheid van het solidariteitsbeding in de basisakte van een appartementsgebouw", (noot onder Antwerpen 13 maart 1996), *R.W.* 1996-1997,132; J. DE VROE, "Mede-eigendom in appartementsgebouw- Waarheen met de achterstand van de insolvable medeëigenaar?", *T. Not.* 1984, 212 (met verwijzingen); J. KOKELENBERG, "Achterstallige appartementsbijdragen: draag elkaanders lasten", (noot onder Rb. Brussel 20 mei 1988), *T.B.B.R.* 1990, 340; J. KOKELENBERG, Th. VAN SINAY, en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994- 2000)", *T.P.R.* 2001, 1016; A. VAN OEVELEN, "Bijdrage van de mede- eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door de gemeenschappelijke delen", *R.W.* 1991- 92, 280.

wordt gemaakt voor welk bedrag de koper zich hoofdelijk verbindt. Zoniet zal er onvoldoende toestemming zijn.¹⁵

ii) Onder de nieuwe wet

Vanaf 1 augustus 1995 moet er rekening gehouden worden met artikel 577-10 § 1 B.W. Dat artikel gaat eerder de richting van HANSENNE's stelling uit. De bepalingen van de statuten kunnen immers rechtstreeks worden tegengesteld aan derden die houder zijn van een persoonlijk of zakelijk recht op het gebouw. Er is pas tegenstelbaarheid door overschrijving van de basisakte met het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor. De wetgever verleent dus aan alle bepalingen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom een zakenrechtelijk karakter hoewel dit soms slechts een fictie is. De instrumenterende notaris zal bij de verkoop van een appartement verwijzen naar de statuten van het appartementsgebouw. Meestal wordt zelfs een kopie hiervan toegevoegd aan het dossier. Op zich zou een solidariteitsbeding tegenwerpelijk zijn aan de latere koper. Maar ingevolge de nieuwe wet kan het beding niet meer geldig worden opgenomen in de statuten. Rekening houdend met dat feit, zal het probleem van tegenwerpelijkheid zich dan ook niet vaak stellen.

We kunnen dus besluiten dat een solidariteitsbeding in de statuten onmogelijk is geworden na de nieuwe wet van 1994. Wat wel nog kan is een solidariteitsbeding opgenomen ofwel in de verkoopvoorwaarden bij een vrijwillige openbare verkoop of in de onderhandse verkoopsovereenkomst op voorwaarde dat het duidelijk en nauwkeurig is geformuleerd met betrekking tot het bedrag en dat de koper met het beding instemt. Een loutere verwijzing naar een solidariteitsbeding in een reglement van mede-eigendom betekent nog niet dat de koper daarmee heeft ingestemd. Een solidariteitsbeding opgenomen in het lastenkohier bij een gedwongen openbare verkoop wordt afgeraden (zie randnummer 26 e.v.).

¹⁵ Rb. Antwerpen 4 februari 1992, *R.W.* 1993-94, p. 512; ; A. VAN OEVELEN, " Bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door de gemeenschappelijke delen", *R.W.* 1991- 92, 280.

2.2. TEN AANZIEN VAN DE SCHULDEISERS VAN DE VERKOPER

Hoe te oordelen over solidariteitsbedingen wanneer er nog andere schuldeisers, naast de vereniging van mede-eigenaars, van de verkoper in de zaak betrokken zijn. Elke schuldeiser wil genoegdoening en zal er alles aan doen om een stukje van de verkoopprijs te bemachtigen, of het nu gaat om een vrijwillige verkoop, vrijwillige openbare verkoop of een gedwongen openbare verkoop. Hier draait alles om de spanning tussen twee groepen schuldeisers, namelijk de vereniging van mede-eigenaars en de andere schuldeisers van de verkoper. De hamvraag zal zijn of we niet kunnen spreken van een occult voorrecht ten nadele van de andere schuldeisers wanneer we te maken hebben met een solidariteitsbeding. Wordt de gelijkheid onder de schuldeisers niet doorbroken door het invoegen van een solidariteitsbeding, en dat zonder enige wettelijke bepaling?

2.2.1. Voorrecht

In tegenstelling tot in het Franse recht beschikt de Belgische syndicus, die in naam van de vereniging van mede-eigenaars zal optreden ten aanzien van de ingebrekeblijvende verkoper, niet over een aparte wettelijke hypotheek of voorrecht om de achterstallige bijdragen te innen.¹⁶ In feite zijn er in België geen aparte rechtsmiddelen gecreëerd om de recuperatie van achterstallige bijdragen te garanderen. De syndicus moet dus terugvallen op het gemeen recht om die achterstallige bijdragen te vorderen wanneer de eigenaar beslist zijn privaatief deel te verkopen. Toch zijn er in het verleden verschillende pogingen ondernomen om beroep te doen op het voorrecht voor de kosten tot behoud van de zaak, overeenkomstig artikel 20,4° Hypotheekwet. Zo zou de vordering die de vereniging van mede-eigenaars had, bevoorrecht worden op de verkoopprijs van het appartement. Die poging was succesvol voor de Brusselse beslagrechter.¹⁷ De Brusselse beslagrechter oordeelde in dat vonnis dat de vordering van mede-eigenaars bevoorrecht was als kosten tot behoud van de zaak. Volgens hem was de vordering bevoorrecht zoals brandverzekeringspremies. Op het arrest werd heel wat kritiek geuit vanuit de rechtsleer. Zo werd ondermeer de vergelijking met de brandverzekeringspremies onderuit gehaald aangezien de brandverzekeringspremies bevoorrecht zijn op basis van een uitdrukkelijke en specifieke wetsbepaling (het huidige artikel 60 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst). Bovendien houdt het vonnis van de beslagrechter geen rekening met de aard zelf van artikel 20, 4° Hypotheekwet. Het voorrecht voor de kosten van behoud van de zaak strekt zich enkel uit tot het behoud van een roerend goed en niet tot behoud van een onroerend goed. Daarnaast moet het gaan om kosten die zijn gemaakt zonder de welke de zaak

¹⁶ Zie voor Frankrijk: artikelen 19- 20 wet van 1965.

¹⁷ Beslagr. Brussel 15 november 1982, *Rec. gén. enr. not.* 1983, nr. 22.885; *T. Not.* 1983, 349, met noot.

geheel of gedeeltelijk teniet zou zijn gegaan of ongeschikt geworden voor het gebruik waartoe het was bestemd. Latere rechtspraak volgde de kritiek en beschouwt de vordering niet bevoorrecht.¹⁸ Toch verscheen nog een afwijkend vonnis van de Brusselse beslagrechter in 1987.¹⁹ Het vonnis is enigszins contradictorisch aangezien de beslagrechter enerzijds bevestigt dat de vorderingen niet bevoorrecht zijn, maar anderzijds stelt dat de achterstallige bijdragen deel uitmaken van de kosten van de verkoop en zodoende de vereniging van mede-eigenaars eerst uitbetaalt. Hij creëert eigenlijk een voorrecht buiten de wet om. Ook de rechtsleer blijft menen dat de vorderingen niet bevoorrecht zijn zoals bepaald in artikel 20,4^o Hypotheekwet.²⁰

Aangezien de wetgever in 1994 niets heeft veranderd aan deze materie, blijft dezelfde situatie gelden. Misschien valt dit toch wel te betreuren. Volgens VAN DAMME is de invoering van een voorrecht ten voordele van de mede-eigenaars voor de achterstallige bijdragen van de verkoper te verantwoorden.²¹ Hij meent dat solidariteit grenzen kent. Wanneer men rechtstreeks contracteert weet men als schuldeiser dat men een risico loopt om niet betaald te worden. Maar in geval van achterstallige bijdragen in de gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom is het risico volgens VAN DAMME te wijten aan de loutere toevalligheid dat men mede-eigenaar is in hetzelfde gebouw. Hij sluit zich inzake de materie aan bij DE VROE die eerder al pleitte voor de invoering van een voorrecht, eventueel beperkt in de tijd tot bv. één jaar.²² Misschien is het inderdaad geen slecht idee om een dergelijk voorrecht te creëren. Uiteindelijk gaat het hier ook nog steeds om gedwongen mede-eigendom, men kiest de andere mede-eigenaars niet. Om toch wat zekerheid te hebben met betrekking tot de betalingen van achterstallige bijdragen voor gemeenschappelijke kosten kan een voorrecht een oplossing bieden. Maar men moet terughoudend zijn wat betreft het creëren van voorrechten en ik denk niet dat het de maatschappij ten goede komt als men niet bepaalde grenzen aan het voorrecht zou stellen. Een tijdspanne waarin de kosten als bevoorrecht worden gezien zoals DE VROE en VAN DAMME suggereren lijkt mij passend. Zo blijft de syndicus nog

¹⁸ Beslagr. Brussel 24 november 1983, *Rec. gén. enr. not.* 1983, nr. 23.128, *Rev. not. b.* 1984, 557-559, met noot J. DE VROE; Beslagr. Antwerpen 13 juni 1985, *T. Not.* 1986, 258; Rb. Brussel 20 mei 1988, *T.B.B.R.* 1990, 335.

¹⁹ Beslagr. Brussel 16 november 1987, *T. Not.* 1988, 375, met noot.

²⁰ J. DE VROE, "Mede-eigendom in appartementsgebouw- Waarheen met de achterstand van de insolvable medeëigenaar?", *T. Not.* 1984, 379; E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, Mechelen, Kluwer, 2006, 169; J. KOKELENBERG, "Achterstallige appartementsbijdragen: draag elkaanders lasten", (noot onder Rb. Brussel 20 mei 1988), *T.B.B.R.* 1990, 335- 343; C. ROBBE, *Appartementsmede-eigendom. Praktijkboek voor mede-eigenaars, syndici, raden van beheer, rentmeesters, vastgoedmakelaars, vastgoedexperten en juristen*, 3^e ed., Brussel, Auxis, 2005, 286; H.VANDENBERGHE m.m.v. S. SNAET, *Mede-eigendom*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, 5, XIII, Antwerpen, Story- Scientia, 1997, 210-211; B.VAN DAMME, "Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag", *T. Not.* 2000, 430.

²¹ B. VAN DAMME, "Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag", *T. Not.* 2000, 440.

²² J. DE VROE, "Mede-eigendom in appartementsgebouw- Waarheen met de achterstand van de insolvable medeëigenaar?", *T. Not.* 1984, 211.

steeds alert om de achterstallige bijdragen te vorderen. Misschien moet geopteerd worden voor een voorrecht vergelijkbaar met het voorrecht van de onbetaalde verhuurder (artikel 20, 1^o Hypotheekwet). Uiteindelijk is ook dat recht onderworpen aan beperkingen. Men kan ook eventueel inspiratie opdoen in Frankrijk (zie randnummer 18).

In het Franse recht is de situatie verschillend.²³ De syndicus wordt er op verschillende manieren beschermd tijdens de verschillende fases van de verkoop.

Zoals in België de notaris de syndicus moet raadplegen met betrekking tot de lasten bij een verkoop, moet ook in Frankrijk de syndicus worden verwittigd. Wanneer een mede-eigenaar beslist over te gaan tot verkoop van zijn appartement moet de syndicus zo snel mogelijk over die verkoop worden geïnformeerd (artikel 6 Decreet 17 maart 1965). Maar daar blijft het niet bij. Bij de verkoop van een appartement heeft de wetgever een procedure gecreëerd in artikel 20 van de wet van 10 juli 1965 die de rechten van de syndicus moet beschermen. In principe moet de verkoper aan de notaris een attest van de syndicus geven dat maximum één maand oud is. Daarin staat dat de verkoper geen schulden meer heeft ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars. Wanneer de verkoper een dergelijk attest niet kan overleggen dan moet de notaris zo snel mogelijk de syndicus verwittigen. De syndicus heeft dan een bepaalde tijd om verzet te doen tegen de betaling van de verkoopprijs ten belope van de achterstallige schulden. Zo kan de syndicus de achterstallige schulden recupereren. Voor de syndicus is dit wel een belangrijke stap aangezien de rechtspraak de solidariteitsbedingen in het reglement van mede-eigendom als niet-geschreven beschouwt.

Naast de bescherming in artikel 20 van de wet van 10 juli 1965, heeft de syndicus in principe nog drie andere mogelijkheden. Eerst en vooral beschikt de syndicus over de mogelijkheid om een hypotheek te vestigen op het aandeel van de verkoper (artikel 19, 1^o lid wet van 10 juli 1965). Dit kan hij doen voor gelijk welke schuld op voorwaarde dat hij een voorafgaande ingebrekestelling heeft verstuurd. Daarnaast beschikt de syndicus op basis van artikel 19, 2^o lid wet van 10 juli 1965, over het voorrecht van de niet-betaalde verhuurder in artikel 2102-1^o Code Civil. Maar het is eigenlijk de wet van 21 juli 1994 die een speciaal voorrecht in geval van verkoop voor de syndicus in het leven riep. Die wet voegde artikel 19-1 toe in de wet van 10 juli 1965. Dat artikel bepaalt dat de syndicus bevoorrecht is op de kosten uit de artikelen 10 en 30 wet van 10 juli 1965. Het speciale voorrecht staat in artikel 2103-1^obis Code Civil, het huidige artikel 2374-1^o bis Code Civil. De syndicus is dus bevoorrecht voor bepaalde kosten maar slechts voor het huidige jaar en de nog niet vervallen schulden van de afgelopen vier jaren. De syndicus hoeft geen inschrijving te

²³C. ATIAS, *Droit civil. Les biens.*, Parijs, Litec, 8e édition, 2005, 277-278; J. GHESTIN, *Traité de droit civil. Les biens*, Parijs, L.C.D.J., 2000, 567-569 en 576- 579.

nemen en kan zijn voorrecht laten gelden door louter verzet te doen bij de verkoop volgens artikel 20 wet 10 juli 1965. Zijn rang wordt bepaald door de anterioriteitsregel maar in principe zal hij vergoed worden voor enige andere schuldeiser en tegelijk met de verkoper en eventueel de bank die een lening toestond aan de koper. De kosten die zijn gewaarborgd, zijn de kosten voor gemeenschappelijke diensten en infrastructuur, kosten voor onderhoud en administratie van de gemeenschappelijke delen en kosten voor verbeteringswerken.

2.2.2. Solidariteitsbeding

Aangezien de vereniging van mede-eigenaars geen beroep kan doen op enig voorrecht om betaling te krijgen van de nalatige mede-eigenaar, hanteert men vaak een solidariteitsbeding. Maar hoe verhoudt een dergelijk solidariteitsbeding zich ten aanzien van andere schuldeisers van de verkoper?

a. Solidariteitsbeding in statuten

Zoals voor de tegenstelbaarheid ten aanzien van de koper, moeten we ook hier het onderwerp in historisch perspectief plaatsen.

Voor de wet van 1994 kon een solidariteitsbeding in een basisakte worden teruggevonden. Wanneer een solidariteitsbeding tegenstelbaar zou zijn aan de schuldeisers van de verkoper, dan zouden bij eventuele samenloop, de achterstallige bijdragen betaald door de koper, bij voorrang moeten worden uitbetaald aan de vereniging van mede-eigenaars. AEBY stelt dat dit zo moet gebeuren.²⁴ De meerderheid van de rechtsleer meent echter het tegendeel.²⁵ Er is immers sprake van een occult voorrecht wanneer de notaris bij voorrang de vereniging van mede-eigenaars zou uitbetalen. Dit kan niet want de creatie van een voorrecht kan enkel bij wet gebeuren (artikelen 7 en 8 Hypotheekwet). De gelijkheid tussen de schuldeisers zou zodoende worden doorbroken. De andere schuldeisers van de verkoper worden benadeeld en kunnen daar tegen opkomen. Volgens de meerderheid is een solidariteitsbeding niet tegenwerpelijk aan de andere schuldeisers.

²⁴ F. AEBY, F. GEVERS en C. TROMBROFF, *La copropriété des appartements. Ses aspects juridiques et pratiques*, Bruxelles, Bruylant, 1983, nrs. 333, 342.

²⁵ K. DELESIE, "Tegenwerpbaarheid van het solidariteitsbeding in de basisakte van een appartementsgebouw", (noot onder Antwerpen 13 maart 1996), *R.W.* 1996-1997, 132; J. KOKELENBERG, "Achterstallige appartementsbijdragen: draag elkanders lasten", (noot onder Rb. Brussel 20 mei 1988), *T.B.B.R.* 1990, 340-342; C.-A. LEUNEN, "Over solidariteitsbedingen", (noot onder Beslagr. Nijvel 10 juli 1996), *T. Not.* 1997, 121; A. VAN OEVELEN, "Bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door de gemeenschappelijke delen", *R.W.* 1991-92, 280-281; M. VILEYN, "Het appartementsrecht en de mede-eigendom", *T.P.R.* 1983, 47.

Na de wet van 1994 kan een solidariteitsbeding niet meer worden opgenomen in een basisakte. Ook in het reglement van mede-eigendom is een dergelijk beding ongeldig. Wanneer er toch nog een dergelijk beding zou zijn opgenomen in de statuten, dan kunnen de schuldeisers hier tegen opkomen en dat wegens dezelfde grond als in de situatie voor de wet van 1994. De gelijkheid tussen de schuldeisers wordt ook hier in het gedrang gebracht door de creatie van een occult voorrecht.

Aangezien in Frankrijk een solidariteitsbeding niet geldig kan worden opgenomen in het reglement van mede-eigendom, zal het beding niet tegenwerpelijk zijn aan de schuldeisers wegens de creatie van een occult voorrecht.

b. Solidariteitsbeding in overeenkomst

Het kan gebeuren dat het solidariteitsbeding niet wordt gestipuleerd in de statuten, maar deel uitmaakt van de onderlinge koopovereenkomst of van de verkoopvoorwaarden bij vrijwillige openbare verkoop of zelfs van het lastenkohier bij gedwongen openbare verkoop. Hoe zit het dan met de tegenwerpelijkheid ten aanzien van andere schuldeisers?

Zoals reeds vermeld, kan een solidariteitsbeding worden opgenomen in de koopovereenkomst of de verkoopvoorwaarden. Op zich gaat het over de draagplicht tussen de verkoper en de koper. Hoger is al uiteengezet dat de partijen daar onderling een overeenkomst over kunnen sluiten. Wanneer de verkoper bedingt dat de koper betaalt aan de vereniging van mede-eigenaars, hebben we te maken met een beding ten behoeve van een derde. Het beding krijgt werking en uiteindelijk gaat het om de onderlinge verdeling tussen de verkoper en koper (=contributio-verhouding). Toch kunnen de schuldeisers van de verkoper het beding aanvechten. Men zou kunnen argumenteren dat men een pauliaanse vordering kan instellen, maar het zal niet altijd even eenvoudig zijn om aan te duiden dat de handeling met bedrieglijke benadeling is gebeurd. Ten slotte wil de verkoper zijn schuldeisers voldoen. Wat men wel makkelijker zou kunnen argumenteren is dat de partijen, verkoper en koper, een derdenbeding stipuleren dat eigenlijk neerkomt op een voorrecht buiten de wet om, wat verboden is (artikelen 7 en 8 Hypotheekwet). Hiertegen kunnen de schuldeisers van de verkoper opkomen.

Anders ligt de zaak wanneer we te maken hebben met een gedwongen openbare verkoop.²⁶ Hier moeten de verkoopvoorwaarden in het lastenkohier immers onpartijdig worden opgesteld door de notaris. De opname van een solidariteitsbeding kan de belangen van de ingeschreven schuldeisers van de beslagene of gefailleerde schaden. De koper zal immers in ieder geval

²⁶ De discussie is er vooral naar aanleiding van een solidariteitsclausule in de verkoopvoorwaarden bij uitvoerend beslag.

rekening houden met het feit dat hij naast de koopprijs ook nog een bedrag zal moeten betalen voor eventuele achterstallige bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. Natuurlijk zal de koper dan tweemaal nadenken vooraleer een bod te doen. Het resultaat is bijgevolg dat de koper een lager bod zal doen. De lagere verkoopprijs zal eventueel in het nadeel zijn van andere schuldeisers terwijl de vereniging van mede-eigenaars haar schuldvordering wellicht integraal zal zien worden vergoed.²⁷ Het merendeel van de rechtsleer raadt af om een solidariteitsclausule op te nemen in het lastenkohier of zelfs maar te vermelden dat een dergelijke clausule opgenomen is in het reglement van mede-eigendom.²⁸

Wanneer de notaris een solidariteitsbeding opneemt zullen de schuldeisers er zich tegen kunnen verzetten wegens benadeling van hun rechten. Wanneer er geen verzet is gedaan tegen het beding, is er discussie of het bedrag binnen of buiten de rangregeling zal vallen. STORME meent dat het gaat om een derdenbeding en zo buiten de rangregeling valt.²⁹ Hij meent dat de schuldeisers worden beschermd door de mogelijkheid van verzet. Een bekritiseerd vonnis van de beslagrechter van Nijvel stelt ook dat de som geen deel uitmaakt van de opbrengst van de openbare verkoop.³⁰ De schuld moet volgens de Nijvelse beslagrechter dan ook bij voorrang worden uitbetaald aan de vereniging van mede-eigenaars. De meerderheid van de rechtsleer oordeelt dat de achterstallige bijdragen deel uitmaken van de prijs. De bijdragen vallen dan ook binnen de rangregeling. Wanneer de notaris de bijdragen buiten de rangregeling zou houden, zou dit neerkomen op het toekennen van een occult voorrecht ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars. Dit is niet mogelijk.³¹

²⁷ K. DELESIE, "Tegenwerpbaarheid van het solidariteitsbeding in de basisakte van een appartementsgebouw", (noot onder Antwerpen 13 maart 1996), *ibid*, 132; J. DE VROE, "Mede-eigendom in appartementsgebouw- Waarheen met de achterstand van de insolvable mede-eigenaar?", *ibid*, 213; J. KOKELENBERG, "Achterstallige appartementsbijdragen: draag elkanders lasten", (noot onder Rb. Brussel 20 mei 1988), *ibid*, 341; B. VAN DAMME, "Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag", *ibid*, 437; A. VAN OEVELEN, "Bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door de gemeenschappelijke delen", *ibid*, 281.

²⁸ J. LINSMEAU, "Droit judiciaire. Quelques question d' actualité", in P. DEHAN, *La Copropriété*, Brussel, Bruylant, 1985, 284; A. VAN OEVELEN, "Bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door de gemeenschappelijke delen", *ibid*, 281.

²⁹ M.- E. STORME, *Zekerheden en insolventierecht 2006-2007, deel III Persoonlijke zekerheden*, Gent, Story- Scientia, 438; zie ook Beslagr. Nijvel 10 juli 1996, *T. Not.* 1997, p. 119-125, noot C.-A. LEUNEN.

³⁰ Beslagr. Nijvel 10 juli 1996, *T. Not.* 1997, p. 119-125, noot C.-A. LEUNEN.

³¹ Beslagr. Antwerpen 5 december 1989, *R.W.* 1989-90, p. 1230; J. DE VROE, noot onder Beslagr. Brussel 16 november 1987, *T. Not.* 1988, p. 375; H. CASMAN, "Actuele en toekomstige problemen in het appartementsrecht", in X., *Het zakenrecht, absoluut niet een rustig bezit*, XXIII Post- Universitaire Cyclus W. Delva, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen 1992, 88; J. KOKELENBERG, "Achterstallige appartementsbijdragen: draag elkanders lasten", (noot onder Rb. Brussel 20 mei 1988), *T.B.B.R.* 1990, 342; C.-A. LEUNEN, "Over solidariteitsbedingen", (noot onder Beslagr. Nijvel 10 juli 1996), *T. Not.* 1997, 123; J. LINSMEAU, "Droit judiciaire. Quelques

Toch wordt door enkelen geoordeeld dat de solidariteitsclausule toch tegenwerpelijk kan zijn aan de schuldeisers. Maar dit is enkel zo wanneer de schuldeisers zich niet hebben verzet tegen een solidariteitsbeding opgenomen in het lastenkohier en op voorwaarde dat het bedrag van de achterstallige bijdragen nauwkeurig kan worden bepaald.³² Dit geldt volgens hen ook voor de koper. Daarmee wijken ze af van het vonnis van het Hof van Beroep te Antwerpen d.d. 13 maart 1996.³³ VAN DAMME, in navolging van anderen, meent daarentegen dat wanneer een schuldeiser de opname van het beding in het lastenkohier niet heeft aangevochten, wel nog steeds kan opkomen tegen de uitbetaling aan de vereniging van mede-eigenaars bij de rangregeling.³⁴ Het is wel zo dat wanneer de zaak voor de (beslag)rechter komt, de rechtspraak de tendens vertoont om de solidariteitsbedingen te weren.³⁵

Reeds geruime tijd is er in Frankrijk ook al heel wat te doen met betrekking tot het solidariteitsbeding opgenomen in het lastenkohier na uitwinning bij uitvoerend beslag. Globaal kan men stellen dat een dergelijk solidariteitsbeding aanvankelijk in het lastenkohier werd afgewezen. Maar in 1999 werd de discussie terug aangewakkerd met een arrest van het Franse Hof van Cassatie omdat het Hof het solidariteitsbeding dan wel aanvaardde.

In feite ging het om de vraag of de uiteindelijke koper van het beslagen goed gehouden was om het solidariteitsbeding gestipuleerd in het lastenkohier na te komen. Dit houdt eventuele implicaties in voor de andere schuldeisers. Want zoals eerder gezegd, wanneer de koper weet dat hij nog bijkomende kosten zal moeten betalen, zal zijn bod veel lager liggen. Men kan argumenteren dat de

question d' actualité", in P. DEHAN, *La Copropriété*, Brussel, Bruylant, 1985, 283- 284; R. TIMMERMANS, *Modelreglementen voor splitsing in appartementsmede-eigendom en horizontale eigendom*, in de Reeks notariële praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2006, 128; B. VAN DAMME, "Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag", *T. Not.* 2000, 437; A. VAN OEVELEN, " Bijdrage van de mede- eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door de gemeenschappelijke delen", *R.W.* 1991- 92, 281; M. VILEYN, " Het appartementsrecht en de mede- eigendom", *T.P.R.* 1983, 47.

³² K. DELESIE, "Tegenwerpbaarheid van het solidariteitsbeding in de basisakte van een appartementsgebouw", (noot onder Antwerpen 13 maart 1996), *R.W.* 1996-1997, 132; R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede- eigendom*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, p. 83.

³³ Antwerpen 13 maart 1996, *R.W.* 1996-1997, p. 131- 133, noot K. DELESIE.

³⁴ B. VAN DAMME, "Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag", *T. Not.* 2000, 438; zie ook: E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, Mechelen, Kluwer, 2006, 170; H. VANDENBERGHE, m.m.v. S. SNAET, *Mede- eigendom*, in *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, 5, XIII, Antwerpen, Story- Scientia, 1997, 211.

³⁵ Beslagr. Antwerpen 5 december 1989, *R.W.* 1989-90, p. 1230; J. DE VROE, "Mede-eigendom in appartementsgebouw- Waarheen met de achterstand van de insolvable medeëigenaar?", *T. Not.* 1984, 211- 214; Beslagr. Brussel 20 mei 1988, *JLMB* 1989, 160; anders: Beslagr. Brussel, 16 november 1987, *T. Not.* 1988, p. 375, noot J. DE VROE; M. VILEYN, " Het appartementsrecht en de mede- eigendom", *T.P.R.* 1983, p. 13 (47); verder: M.- E. STORME, *Zekerheden en insolventierecht 2006-2007, deel III Persoonlijke zekerheden*, Gent, Story- Scientia, 438; R. TIMMERMANS, *Modelreglementen voor splitsing in appartementsmede-eigendom en horizontale eigendom*, in de Reeks notariële praktijkstudies, Mechelen, Kluwer, 2006, 128.

uiteindelijke koper gehouden is omdat het bedongen solidariteitsbeding als contract geldt wanneer er geen verzet is gebeurd, en dan ook tegenwerpelijk is in de relatie tussen de beslagene, de beslaglegger, de schuldeisers van de beslagene en ook de partij aan wie het goed uiteindelijk wordt toegewezen. Daarom oordeelden verschillende Franse rechtbanken dat een dergelijk solidariteitsbeding geldig was en dus tegenwerpelijk aan de uiteindelijke koper wanneer het relatief zeker is dat de uiteindelijke koper op de hoogte is gesteld van het beding.³⁶ Het Franse Hof van Cassatie beoordeelde de zaak op een restrictievere manier.³⁷ Het Hof oordeelde dat de uiteindelijke koper niet kon worden veroordeeld tot het betalen van die achterstallige bijdragen wanneer hij niet in kennis was gesteld van het lastenkohier en wanneer de verkoopsvoorwaarden hem onbekend waren gebleven. De loutere verwijzing in het lastenkohier naar een solidariteitsbeding in het reglement van mede-eigendom volstond hiervoor niet.³⁸

Uiteindelijk oordeelde het Hof van Cassatie in een principarrest van 6 mei 1991 dat een solidariteitsclausule nietig was op basis van de artikelen 2093 en 2094 Code Civil.³⁹ Het Hof meende dat een dergelijke clausule specifiek de syndicus (en de vereniging van mede-eigenaars) een groter voordeel gaf ten nadele van de andere schuldeisers.⁴⁰ Daaropvolgende arresten gaven dezelfde oplossing.⁴¹ In Frankrijk dacht men dat de hele zaak geregeld was. Het stond vast dat een solidariteitsclausule niet kon worden opgenomen in het lastenkohier. Maar dat was buiten een arrest van de tweede civiele kamer van het Hof van Cassatie gerekend d.d. 16 februari 1999.⁴² Het Hof zaaide twijfel met het arrest door te stellen dat de uiteindelijke koper de nietigheid niet kan inroepen met betrekking tot een clausule die rechtstreeks of onrechtstreeks de verdeling van de verkoopprijs tussen de verschillende schuldeisers regelt. De twijfel werd versterkt met nog een tweede arrest van dezelfde kamer d.d. 21 december 2000.⁴³ Het arrest vermeldt dat de uiteindelijke koper gebonden is om het solidariteitsbeding na te komen wanneer hij kennis had gehad van het lastenkohier waarbij hij alle voorwaarden heeft aanvaard. De draagwijdte van

³⁶ Cass. fr. 3^e civ., 6 november 1984, *RDI* 1985, p. 184; *RTD civ.* 1985, 414; *Defrénois* 1985, I, 1080; *D.* 1985, 547 note Souleau; CA Paris, 15 april 1986, *D.* 1986, IR 319; CA Versailles, 26 januari 1987, *RDI* 1987, 274; CA Paris, 10 november 1988, *Loyers* 1989, 39; Cass. fr. 2^e civ., 11 oktober 1989, *Bull. civ.* II, n^o 164; *D.* 1989, IR 278.

³⁷ Cass. fr. 3^e civ., 25 november 1985, *Rev. Loyers* 1986, 135.

³⁸ Cass. fr. 3^e civ., 4 januari 1991, *RDI* 1991, 97.

³⁹ Artikel 2093 Code Civil is het huidige artikel 2285 Code Civil. Dat artikel is het equivalent van artikel 8 van de Belgische Hypotheekwet.

⁴⁰ Cass. fr. 3^e civ., 6 mei 1991, *D.* 1992, 113, note Souleau; *Defrénois* 1991, 1308; *Inf. Rap. Copr.* 1991, 384; *RDI* 1991, 256.

⁴¹ Cass. fr. 3^e civ., 17 juni 1992, *AJPI* 1993, 711, *RDI* 1992, 370; Cass. fr. 2^e civ., 8 januari 1992, *Gaz. Pal.* 8 december 1992, somm. comm. note Véron; Cass. fr. 2^e civ., 2 december 1992, *RTD civ.*, 1992, 204; Cass. fr. 3^e civ., 22 mei 1995, *Loyers* 1995, 389.

⁴² Cass. fr. 2^e civ., 16 februari 1999, *Gaz. Pal.* 2 september 1999; M., BOSQUE, "Adjudication et charges de copropriété: vers un retour des clauses de solidarité?", *Gaz. Pal.* 1999, Doctrine, 1685.

⁴³ Cass. fr. 2^e civ., 21 december 2000, *JCP N* 2002, 1616, met noot A. Cermolace "Validité des clauses de paiement des charges de copropriété insérées dans un cahier des charges".

het arrest moet enigszins gerelativeerd worden in die zin dat in deze zaak de uiteindelijke koper geen tijdig verzet had gedaan tegen het lastenkohier. Het is dan ook ten zeerste aangeraden om wel tijdig verzet te doen.⁴⁴

Uit het onderzoek blijkt dat er in België geen beroep kan gedaan worden op enig voorrecht door de vereniging van mede-eigenaars. Dit in tegenstelling tot het Franse recht waar de syndicus wel beschikt over een voorrecht. In België doet men beroep op het solidariteitsbeding en daarbij merken we de spanning tussen de vereniging van mede-eigenaars en de andere schuldeisers van de verkoper op. De schuldeisers kunnen er wel tegen opkomen, aangezien het beding meestal neerkomt op een voorrecht buiten de wet om. In Frankrijk wordt ondanks het voorrecht van de syndicus, het solidariteitsbeding nog steeds gebruikt. Waar eerst een tendens tot afwijzing bestond ten opzichte van een dergelijk beding in het lastenkohier, is er nu twijfel gezaaid door de twee cassatiearresten. Verdere rechtspraak zal moeten uitwijzen welke richting men nu definitief wil uitgaan.

3. CONCLUSIE

De hele discussie bij het solidariteitsbeding draait voornamelijk om wie in bescherming moet worden genomen. Het is duidelijk dat de latere koper moet beschermd worden tegen eventuele aansprakelijkheid voor bepaalde sommen waar hij niet van op de hoogte was. Wanneer hij echter met kennis van zaken handelt, liggen de zaken anders en lijkt het mij logisch dat hij gehouden is tot de verbintenissen waarmee hij instemde.

Maar wat met de spanning tussen de vereniging van mede-eigenaars en de andere schuldeisers van de verkoper? Beide groepen hebben recht op nakoming en logischerwijze willen beide groepen hun belangen veilig stellen. De vereniging van mede-eigenaars hanteert daarvoor het solidariteitsbeding. De vereniging van mede-eigenaars heeft zodoende twee schuldenaars die hoofdelijk gehouden zijn. Het is bij de opname van het beding in de verkoopvoorwaarden naar aanleiding van een gedwongen verkoop, dat de spanning met de andere schuldeisers het grootst is. In de praktijk komt het solidariteitsbeding immers neer op de creatie van een voorrecht buiten de wet om. De vereniging moet volgens het beding bij voorrang worden uitbetaald bij samenloop. Maar zoals gezegd, het is een voorrecht door de partijen overeengekomen, dus de schuldeisers zullen met succes kunnen optreden, hoewel hierover afwijkende meningen bestaan. Het gaat er eigenlijk om of de andere mede-eigenaars moeten opdraaien voor de achterstallige schulden van één mede-eigenaar waarmee ze vaak ongewild in een situatie van mede-eigendom verzeilen. Wanneer wordt geoordeeld dat de solidariteit tussen de

⁴⁴ F., GIVORD, C. GIVERDON en P. CAPOULADE, *La copropriété*, cinquième édition, Parijs, Dallot, 2005, 131.

verschillende mede-eigenaars grenzen kent, moeten we nagaan of het solidariteitsbeding wel voldoende bescherming biedt. Dat is niet altijd het geval blijkend uit de rechtspraak. Dan kan men zich afvragen of er moet worden overgegaan tot een wetgevend initiatief, zijnde het creëren van een (beperkt) voorrecht zoals in Frankrijk. Maar is een voorrecht beperkt in de tijd wel noodzakelijk? Er zijn mijn inziens twee benaderingen. Ofwel meent men dat de gelijkheid tussen alle schuldeisers moet worden bewaard (tenzij wettige redenen van voorrang) en dat de vereniging van mede-eigenaars geen ‘speciaal belang’ heeft waardoor geen voorrecht vereist is. De vereniging van mede-eigenaars moet zich dan maar blijven beroepen op de mogelijkheden die ze nu heeft (o.a. het betwiste solidariteitsbeding, de partijen die onderling een regeling treffen, zorgen voor genoeg reserve-kapitaal...). Ofwel meent men dat de situatie toch nog verschillend is tussen de vereniging van mede-eigenaars waar men soms gedwongen elkaars schuldeiser wordt, en een gewone schuldeiser die zich bewust is van het risico bij het aangaan van de verbintenis. Men zou dan kunnen argumenteren dat in dit opzicht de vereniging van mede-eigenaars wél nood heeft aan een voorrecht. Dit vereist dan noodzakelijkerwijze een wetgevend ingrijpen.

Misschien is het wel geen slecht idee om over te gaan tot wetgevend werk, wil men de spanning tussen de vereniging van mede-eigenaars en de andere schuldeisers aanpakken. Hoewel de aanpak niet kan worden goedgekeurd, blijkt uit de rechtspraak dat ook daar het probleem wordt erkend. Het komt als onrechtvaardig over dat de vereniging van mede-eigenaars moet opdraaien voor één ingebreke blijvende mede-eigenaar en zo komt men tot uitspraken waarbij de vereniging wel eerst wordt uitbetaald, maar waarbij eigenlijk rechtstreeks of onrechtstreeks de artikelen 7- 8 Hypotheekwet worden geschonden. Met een wetgevend initiatief zou dat kunnen worden verholpen. Uiteindelijk vind ik niet dat de vereniging van mede-eigenaars moet opdraaien voor één persoon waarmee ze eigenlijk niet vrijwillig rechtstreeks contracteerden. Een voorrecht kan mijn inziens een oplossing bieden. Maar men moet dan eerder neigen naar een voorrecht zoals het voorrecht van de onbetaalde verhuurder. Met andere woorden een voorrecht dat beperkt wordt in de tijd zoals bijvoorbeeld een voorrecht voor de achterstallige bijdragen van de laatste twee jaren. Zo blijft de vereniging van mede-eigenaars gemotiveerd om de achterstallige bijdragen te vorderen want de vereniging is enkel bevoorrecht voor die laatste twee jaren. Anderzijds heeft men iets om op terug te vallen indien de zaken fout lopen en hoeft de vereniging van mede-eigenaars niet voor het gehele bedrag op te draaien.

Het is alleszins duidelijk dat het solidariteitsbeding het voorwerp zal blijven van menig discussie waarbij men vaak tegengestelde meningen terugvindt.

