

# **ZEKERHEIDSRECHTEN VAN DE MEDE- EIGENAARS BIJ APPARTEMENTSEIGENDOM**

*Laura Vanhauwere*

Onder wetenschappelijke begeleiding van John-John Ackaert
---

## **INLEIDING**

Appartementsmede-eigendom is een vorm van gedwongen mede-eigendom. Ten gevolge van het dualistische stelsel verkrijgt men bij aankoop van een appartement, zowel een privégedeelte als een aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De vereniging van mede-eigenaars bij appartementsmede-eigendom is een privaatrechtelijke rechtspersoon. Hij beschikt hierbij over twee verplichte organen, namelijk de algemene vergadering en de syndicus. De algemene vergadering heeft een reglementerende bevoegdheid en kan indien zij dit wenst, een raad van mede-eigendom oprichten. De syndicus staat in voor de dagelijkse taken en de vertegenwoordiging van de rechtspersoon.

Het maatschappelijk doel van de vereniging van mede-eigenaars kan omschreven worden als een behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de groep mede-eigenaars.

Uit het voorgaande vloeit voort dat mede-eigenaars dienen bij te dragen aan de kosten voor de gemeenschappelijke delen. Wat is het gevolg als een mede-eigenaar niet betaalt? Over welke zekerheidsrechten beschikt de vereniging van mede-eigenaars om zich te wapenen tegen nalatige mede-eigenaars? Dat zijn de vragen waarop ik in mijn paper een antwoord geef.

## **1. ZEKERHEDEN VAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS BIJ APPARTEMENTSEIGENDOM**

### **1.1. BIJDRAGE VAN DE MEDE-EIGENAARS IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN**

#### *1.1.1. Samenlopende belangen, gezamenlijke lasten, collectief vermogen*

Een mede-eigenaar is enerzijds hoofdgerechtigde als volle eigenaar van het privégedeelte en anderzijds beperkt gerechtigde als mede-eigenaar van de

gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw. Hieruit volgt dat een mede-eigenaar van een appartementsgebouw zowel een individueel belang heeft op het privégedeelte en een samenlopend belang op de gemeenschappelijke delen. Mede-eigenaars hebben nu eenmaal belang bij een goed behoud, beheer, onderhoud, ... van de gemeenschappelijke delen.<sup>1</sup>

Door de gelijklopende belangen van iedere mede-eigenaar ontstaan er gemeenschappelijke lasten. Om die lasten samen te dragen moet er een collectief vermogen worden opgebouwd. Zo'n collectief vermogen wordt gevormd door de bijdragen van de mede-eigenaars. Artikel 577-5 § 3 B.W. bepaalt dat de vereniging van mede-eigenaars belast is met het behoud en beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Zodoende moeten de bijdragen aan haar worden betaald.<sup>2</sup>

### *1.1.2. Verdeling van de lasten bij gedwongen mede-eigendom*

#### **a. De wet van 8 juli 1924**

##### *a.1. Algemeen*

Appartementsmede-eigendom is een vorm van gedwongen mede-eigendom.<sup>3</sup> Artikel 577bis § 9, tweede lid B.W. geeft een niet-limitatieve opsomming van de gemeenschappelijke lasten weer, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing.<sup>4</sup> In tegenstelling tot de gewone mede-eigendom moeten de mede-eigenaars bij gedwongen mede-eigendom niet enkel tussenkomen voor de kosten van onderhoud maar ook bijdragen voor de kosten van herstelling en vernieuwing omdat appartementsmede-eigendom in beginsel onvergankelijk is.<sup>5</sup>

##### *a.2. Welke zijn de gemeenschappelijke delen?*

In de basisakte en het reglement van mede-eigendom wordt bepaald welke delen gemeenschappelijk zijn.<sup>6</sup> Artikel 577bis § 11 B.W. bevat een criterium indien niets in de basisakte of het reglement van mede-eigendom wordt

<sup>1</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 958-959.

<sup>2</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 959.

<sup>3</sup> V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A. VERBEKE, Vermogensrecht in kort bestek, Antwerpen – Oxford, Intersentia, 2007, 79.

<sup>4</sup> A. VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen” R.W. 1991-1992, 274.

<sup>5</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 963-964; . VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen” R.W. 1991-1992, 273.

<sup>6</sup> C. ENGELS, “Krachtlijnen van de gedwongen mede-eigendom en de appartementsmede-eigendom” in H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWEYN, De gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, Gent, Mys & Breesch, 1995, 16-17.

opgenomen. Het criterium bevat het volgende. “Gemeenschappelijk zijn de zaken of delen van het appartementsgebouw die tot het gemeenschappelijk gebruik van de onderscheiden verdiepingen of gedeelten van verdiepingen bestemd zijn.”<sup>7</sup>

### *a.3. Verdelingswijze?*

De bijdrage gebeurde “naar evenredigheid van de waarde van de hoofderven, m.a.w. volgens de waarde van de privatieve delen.”<sup>8</sup> De waarde van het privégedeelte die in aanmerking komt is de waarde bij de aankoop van het onroerend goed, zonder dat er rekening wordt gehouden met eventuele wijzigingen.<sup>9</sup>

Deze verdeelsleutel had een forfaitair karakter.<sup>10</sup> Hierbij wordt het nut voor elke mede-eigenaar niet in rekening gebracht.<sup>11</sup> CASMAN pleit voor het ten koste leggen van de lasten afhankelijk van de “intensiteit of frequentie van hun gebruik”<sup>12</sup> van de mede-eigenaars. Om deze reden wordt er vaak in het reglement van mede-eigendom een onderscheid gemaakt tussen de algemene<sup>13</sup> en bijzondere<sup>14</sup> lasten. “De algemene lasten hebben betrekking op gemeenschappelijke zaken waarvan alle mede-eigenaars geacht worden een gelijk gebruik te maken en die verdeeld worden volgens de waarde van de appartementen. (vb. kosten van onderhoud van inkomhal, dak, muren,...)”. “De bijzondere lasten hebben betrekking op de gemeenschappelijke zaken waarvan het gebruik door de onderscheiden mede-eigenaars verschillend is, en die verdeeld worden volgens het gebruik dat ieder van deze zaken of diensten maakt. (vb. kosten i.v.m. de lift, de verwarming van de gemeenschappelijke delen,...)”<sup>15</sup>

<sup>7</sup> A. VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen” R.W. 1991-1992, 274.

<sup>8</sup> H. CASMAN, “Appartementsrecht” in Notariële actualiteit – Zaken- en contractenrecht 3, Brugge, Die Keure, 1991, 20; A. VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen” R.W. 1991-1992, 273.

<sup>9</sup> A. VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen” R.W. 1991-1992, 275.

<sup>10</sup> X, De mede-eigendom inzake de grote woongebouwen, Brussel, Puvrez, 1970, 32.

<sup>11</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 966.

<sup>12</sup> H. CASMAN, “Appartementsrecht” in Notariële actualiteit – Zaken- en contractenrecht 3, Brugge, Die Keure, 1991, 20; A. VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen” R.W. 1991-1992, 275.

<sup>13</sup> Artikel 577bis §7 B.W.

<sup>14</sup> Artikel 577bis §9 tweede lid B.W.

<sup>15</sup> A. VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen”, R.W. 1991-1992, 275-276.

*a.4. Besluit*

Ondanks de zeer geringe wetgeving van 8 juli 1924, was de appartementseigendom ontstaan. In de reglementen van mede-eigendom werden de lacunes van de wet op een nauwkeurige wijze aangevuld door de notariële praktijk.<sup>16</sup>

**b. De vernieuwde wet van 30 juni 1994**

*b.1. Vernieuwingen sinds de wet van 8 juli 1924*

**b.1.1. Verdelingswijze**

Het nieuwe artikel 577-2 §9, derde lid B.W. komt tegemoet aan de kritiek op de verdeelsleutel van de oude wet: nl. mede-eigenaars dienden bij te dragen naar evenredigheid van de waarde van de hoofderven.<sup>17</sup> Dit was niet correct voor de verdeling van sommige lasten, vb. de lasten met betrekking tot de lift, mede-eigenaars op de bovenste verdieping hebben een groter nut m.b.t. de lift dan mede-eigenaars die op het gelijkvloers wonen.<sup>18</sup>

Artikel 577-2 §9, derde lid B.W. biedt de keuze tussen drie verdeelsleutels met betrekking tot de verdeling van de bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.<sup>19</sup>

De eerste verdeelsleutel laat toe te verdelen “volgens de respectievelijke waarde van iedere private kavel.”<sup>20</sup> Dit wordt de gemeenrechtelijke verdeelsleutel genoemd. Deze wordt toegepast bij gebrek aan een overeenkomst tussen de partijen om een andere verdeelsleutel te gebruiken.<sup>21</sup>

De tweede verdeelsleutel is “volgens het nut van de gemeenschappelijke delen voor iedere privative kavel afzonderlijk.”<sup>22</sup> Op basis hiervan is het mogelijk om rekening te houden met het belang van het gebruik van specifieke goederen of diensten (vb. lift, verwarmingskosten). Ook wordt er naar de specifieke kenmerken van de mede-eigenaar gekeken, waardoor zowel het objectief als

---

<sup>16</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 18; R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 966.

<sup>17</sup> Zie randnr. 5

<sup>18</sup> D. MEULEMANS en P. VITS, “Wijzigingen aan het gemeen recht inzake medeëigendom” in D. Meulemans, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 13.

<sup>19</sup> D. MEULEMANS en P. VITS, “Wijzigingen aan het gemeen recht inzake medeëigendom” in D. Meulemans, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 13.

<sup>20</sup> D. MEULEMANS en P. VITS, “Wijzigingen aan het gemeen recht inzake medeëigendom” in D. Meulemans, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 13.

<sup>21</sup> D. MEULEMANS en P. VITS, “Wijzigingen aan het gemeen recht inzake medeëigendom” in D. Meulemans, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 14.

<sup>22</sup> H. CASMAN, “Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw” in H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWEY, *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, 45.

subjectief nut in rekening wordt gebracht.<sup>23</sup> MEULEMANS en VITS hebben hier een andere visie over. Zij zijn het er over eens dat enkel met het objectief nut, “nl. de omvang, de ligging, de aard en de normale bestemming van elke privatieve kavel”<sup>24</sup>, rekening mag worden gehouden.

De derde verdeelsleutel is simpelweg een combinatie van de twee voorgaande.<sup>25</sup>

#### b.1.2. Verplichte vermelding in het reglement van mede-eigendom

Een tweede nieuwigheid van de wet 30 juni 1994 is dat “de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten”<sup>26</sup> moeten worden opgenomen in het reglement van mede-eigendom.<sup>27</sup>

#### b.1.3. Dwingend recht

In tegenstelling tot de wet van 8 juli 1924 is de nieuwe wettelijke regeling van dwingend recht.<sup>28</sup>

Ook een forfaitaire regeling als verdeelsleutel is niet meer toegelaten.<sup>29</sup>

### c. De wet van 2 juni 2010

#### *c.1. Nieuwe verplichting sinds de wet van 30 juni 1994: de motiveringsplicht*

De nieuwe wet van 2 juni 2010 heeft een bijkomende verplichting opgenomen.<sup>30</sup> Het reglement van mede-eigendom moet in plaats van “de criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten”<sup>31</sup>, “de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten”<sup>32</sup> bevatten. Dit betekent dat de opstellers van de akte de criteria meer

<sup>23</sup> H. CASMAN, “Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw” in H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWEYN, *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, 45.

<sup>24</sup> D. MEULEMANS en P. VITS, “Wijzigingen aan het gemeen recht inzake medeëigendom” in D. Meulemans, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 14.

<sup>25</sup> H. CASMAN, “Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw” in H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWEYN, *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, 46.

<sup>26</sup> Artikel 577-4 §1 B.W.

<sup>27</sup> H. CASMAN, “Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw” in H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWEYN, *De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen*, Gent, Mys & Breesch, 1995, 46.

<sup>28</sup> Artikel 577-2 §9, vierde lid B.W.

<sup>29</sup> D. MEULEMANS en P. VITS, “Wijzigingen aan het gemeen recht inzake medeëigendom” in D. Meulemans, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 15.

<sup>30</sup> Artikel 577-4 §1 derde lid, 2° B.W.

<sup>31</sup> Artikel 577-4 §1 B.W. (oude wet 30 juni 1994)

<sup>32</sup> Artikel 577-4 §1, derde lid, 2° B.W. (nieuwe wet 2 juni 2010).

zullen moeten motiveren en verantwoorden.<sup>33</sup> Er is met name een motiveringsplicht ingevoerd.<sup>34</sup> Dit zorgt tevens voor het onderscheid tussen algemene lasten, waarbij alle mede-eigenaars moeten bijdragen en bijzondere lasten, die slechts van toepassing zijn op een aantal mede-eigenaars.<sup>35</sup>

Verder moet er een belangrijk onderscheid gemaakt worden tussen de interne bijdrageverplichting en de externe aansprakelijkheid.<sup>36</sup> De interne bijdrageverplichting heeft betrekking op de bijdrageplicht van de appartementseigenaars in de gemeenschappelijke lasten. De lasten zijn met name, de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing.<sup>37</sup> De externe aansprakelijkheid van mede-eigenaars omvat de bijdrageplicht in de gemeenschappelijke schulden van de vereniging van mede-eigenaars. “De tenuitvoerlegging van beslissingen, waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, kan worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten.”<sup>38</sup>

## *c.2. Verdelingswijze*

In de wet van 30 juni 1994 werd de keuze gelaten tussen het criterium van de waarde van iedere privatieve kavel en het criterium van het nut van de gemeenschappelijke delen voor iedere privatieve kavel afzonderlijk.<sup>39</sup> Dit zorgde voor een lacune in de wet wanneer de partijen geen overeenkomst hebben gesloten voor de berekeningswijze van de verdeling van de gemeenschappelijke lasten.<sup>40</sup>

### *c.2.1. Waardecriterium*

Naar aanleiding van deze lacune werd het wettelijk criterium van de waarde van kavel in de wet van 2 juni 2010 hiërarchisch hoger geplaatst door het als basiscriterium te poneren.<sup>41</sup> Artikel 577-2 §9, tweede lid B.W. gaat immers als volgt: “De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, moeten worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaatief, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor

<sup>33</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 967.

<sup>34</sup> P. VAN DEN EYNDE en I. GERLO, “De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het burgerlijk wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer er van transparanter te maken – een overzicht”, Not.Fisc.M. 2010, 242.

<sup>35</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 979.

<sup>36</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 972.

<sup>37</sup> Artikel 577-2 §9, derde lid B.W.

<sup>38</sup> Artikel 577-5 §4 B.W.

<sup>39</sup> Zie randnr. 9-11

<sup>40</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 968.

<sup>41</sup> Artikel 577-2 §9 tweede lid B.W.

elk van de privatieve delen hebben. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria ook combineren.”<sup>42</sup>

De begrip waarde werd niet gedefinieerd in de wet. TIMMERMANS neemt aan dat volgens de wetgever het begrip waarde moet worden ingevuld als het “in wezen vastleggen van de interne verhouding tussen de mede-eigenaars onderling.”<sup>43</sup> Dit betekent dat het de vergelijkende waarde is die telt. Deze waardeverhouding tussen de verschillende appartementen wordt vastgesteld op het moment dat de appartementen bewoon- of gebruiksklaar zijn.<sup>44</sup> De onderlinge waardeverhouding wordt aan de hand van het toekennen van aandelen aan de privégedeelten tot uiting gebracht. De appartementseigenaar die een groter appartement heeft in oppervlakte, zal uiteraard een groter aandeel hebben en dus een groter aandeel in de gemeenschappelijke lasten moeten bijdragen.<sup>45</sup>

### c.2.2. Nuttigheids criterium

De tweede mogelijkheid voor de verdeling van de lasten is het nuttigheids criterium.<sup>46</sup> Dit heeft een subsidiair karakter daar het waarde criterium hiërarchisch hoger werd geplaatst door de wet van 2 juni 2010. De toepassingen waarvoor het nuttigheids criterium in de praktijk kan gehanteerd worden zijn de volgende. De lasten die verbonden zijn aan het objectief potentieel gebruik van de gemeenschappelijk installaties, vb. de lift. Met het objectief potentieel gebruik wordt bedoeld dat niet het effectieve gebruik in rekening wordt gebracht, maar dat het potentieel gebruik wel in objectieve zin wordt getoetst. Een tweede toepassing zijn de lasten die verbonden zijn aan het registreerbaar gebruik van gemeenschappelijke installaties vb. verwarming en warm- en koud waterverbruik.<sup>47</sup> Verdere toepassingen zijn lasten verbonden aan exclusieve gebruiksrechten, lasten verbonden aan het bijzonder gebruik van deelgebouwen en lasten verbonden aan gerechtskosten waarbij mede-eigenaars oppositionele belangen hebben.<sup>48</sup>

### c.3. Dwingend recht

Ook deze wet is van dwingend recht<sup>49</sup> en poneert een functioneel i.p.v. een forfaitair systeem.<sup>50</sup>

---

<sup>42</sup> Artikel 577-2 §9 tweede lid B.W.

<sup>43</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 981.

<sup>44</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 981-983.

<sup>45</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 974.

<sup>46</sup> Artikel 577-2, §9, derde lid B.W.

<sup>47</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 988-990.

<sup>48</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 1041-1042.

<sup>49</sup> Artikel 577-14 tweede lid B.W.

<sup>50</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 972.

#### *c.4. Gemeenschappelijke lasten: de inhoud*

De concrete inhoud van de gemeenschappelijke lasten wordt doorheen de Appartementswet opgesomd. Dit te beginnen met “het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken”<sup>51</sup> in artikel 577-4, §1, derde lid, 1° B.W. tot en met “de kosten verbonden aan de beslissing tot ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars, inbegrepen de redactie van de authentieke akte, alsmede de kosten van de vereffening en van de vereffenaars en de kosten van de notariële akte, waarbij de vereffening wordt afgesloten”<sup>52</sup> in artikel 577-13 §4 B.W. Verder worden de bijzondere gemeenschappelijke lasten opgenomen in het reglement van mede-eigendom.<sup>53</sup>

#### 1.2. ZEKERHEIDSREGELS WEGENS AAN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VERSCHULDIGDE LASTEN

Syndici hebben in de praktijk vaak te maken met mede-eigenaars die hun bijdragen voor de gemeenschappelijke lasten niet betalen. De overige mede-eigenaars zijn hier vaak het slachtoffer van, omdat zij de niet-betalde bijdrage dienen op te vangen. Wel kunnen ze een vordering instellen tegen de niet betalende mede-eigenaar om die bijdragen te recupereren.<sup>54</sup>

“In het Belgisch appartementsrecht bestaat er geen voorrecht tot voldoening van de bijdragen.”<sup>55</sup> De nieuwe appartementswet van 2 juni 2010 heeft dit niet veranderd. De reden hiervoor is de volgende. Een voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars kan tot gevolg hebben dat ze eerder worden uitbetaald dan hypothecaire schuldeisers. Dit zou dan ertoe kunnen leiden dat banken nog minder gemakkelijk hypothecair krediet verlenen.<sup>56</sup>

Ook zonder voorrecht is het bij ons mogelijk om maatregelen te nemen. De vereniging van mede-eigenaars zijn toegewezen op het gemeen recht.<sup>57</sup>

In tegenstelling tot ons appartementsrecht, heeft het Nederlandse appartementsrecht<sup>58</sup> wel zo’n bescherming. Er is een voorrecht tot zekerheid van betaling, voor de vereniging van mede-eigenaars, in het leven geroepen. Dit voorrecht houdt in, dat iedere appartementseigenaar of vruchtgebruiker aansprakelijk kan worden gesteld voor zijn aandeel in de gemeenschappelijke schulden.<sup>59</sup>

<sup>51</sup> Artikel 577-4, §1, derde lid, 1° B.W.

<sup>52</sup> Artikel 577-13 §4 B.W.

<sup>53</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 976.

<sup>54</sup> B. VAN DAMME, “Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag”, T. Not. 2000, 427.

<sup>55</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 1080.

<sup>56</sup> V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010, Brugge, Die Keure, 2010, 114.

<sup>57</sup> B. VAN DAMME, “Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag”, T. Not. 2000, 428.

<sup>58</sup> R. TIMMERMANS, “Naar een vernieuwd appartementsrecht”, T.App. 2003, 2.

<sup>59</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 1080.



Ook in het appartementsrecht van onze ander buurland, Frankrijk, is een wettelijk privilege voorzien. Op basis van artikel 19 Wet 10 juli 1965 kan de syndicus overgaan tot een hypothecaire inschrijving voor de achterstallen.<sup>60</sup>

### 1.2.1. Inhoudingsrecht op de kooprijsvordering

De nieuwe wet van 2 juni 2010 heeft artikel 577-11/1 ingevoerd.<sup>61</sup> Hierdoor beschikt de vereniging van mede-eigenaars over een inhoudingsrecht op de kooprijsvordering indien een mede-eigenaar met schulden zijn kavel vervreemdt.<sup>62</sup>

Artikel 577-11/1 bepaalt het volgende. “Bij de ondertekening van de authentieke akte moet de optredende notaris de door de overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht afhouden. De optredende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering. Indien de overdrager deze achterstallen betwist, brengt de optredende notaris binnen drie werkdagen na ontvangst van de authentieke akte ter vaststelling van de overdracht de syndicus daarvan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte. Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend beslag of van een uitvoerend beslag binnen twaalf werkdagen na ontvangst van voormelde akte, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de overdrager betalen.”<sup>63</sup>

De notaris dient dus de achterstallen op de gewone en buitengewone lasten van de verkoopprijs in te houden. Niettemin dient hij eerst de bevoorrechte schuldeisers, de hypothecaire schuldeisers en de hypothecaire schuldeisers die hem ter kennis hebben gebracht van een uitvoerend derdenbeslag of een overdracht van schuldvordering, uit te betalen.<sup>64</sup> Het artikel verleent de vereniging van mede-eigenaars bijgevolg geen voorrecht. Ze kunnen in samenloop komen indien andere schuldeisers zich eveneens verhalen op de prijsvordering.<sup>65</sup>

<sup>60</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 1081.

<sup>61</sup> V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010, Brugge, Die Keure, 2010, 114.

<sup>62</sup> M.E. STORME, Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht), 2010-2011, 63.

<sup>63</sup> Artikel 577-11/1 B.W.

<sup>64</sup> V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), Het nieuwe appartementsrecht. Een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010, Brugge, Die Keure, 2010, 114.

<sup>65</sup> M.E. STORME, Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht), 2010-2011, 63.

### 1.2.2. Solidariteitsbeding

#### a. Algemeen

Een solidariteitsbeding kan gedefinieerd worden als een beding die wordt opgenomen in de basisakte, waarbij de schuld van een mede-eigenaar wordt overgedragen op een derde – koper, zodat deze laatste ook kan worden aangesproken voor de oorspronkelijke bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.<sup>66</sup>

Een solidariteitsbeding is slechts een vorderingsrecht van de vereniging van mede-eigenaars ten opzichte van de achterstallige mede-eigenaar. Het kan niet als zakelijk recht worden gekwalificeerd omwille van het numerus clausus-beginsel.<sup>67</sup> De vereniging van mede-eigenaars gaat zich beschermen door aan het vermogen van zijn hoofdschuldenaar, een tweede vermogen, dat van de koper, toe te voegen.<sup>68</sup>

#### b. Veranderende positie van de schuldeisers

De positie van de andere schuldeisers dan de vereniging van mede-eigenaars, kunnen in het gedrang komen met zo'n solidariteitsbeding.<sup>69</sup> De solidariteitsclausule zorgt er immers voor dat de regel van de gelijkheid onder de chirografaire schuldeisers<sup>70</sup> doorbroken wordt en aan de vereniging van mede-eigenaars een voorrecht schenkt.<sup>71</sup> Deze krijgt bijgevolg haar schuldvordering rechtstreeks doorgestort van de notaris na de verkoop.<sup>72</sup> Een tweede nadeel is dat de vermelding van een solidariteitsbeding in de verkoopvoorwaarden een lagere verkoopprijs kan opleveren. De schuldeisers kunnen tegen deze benadeling van hun rechten in verzet komen.<sup>73</sup> Indien ze zich hiertegen niet verzetten, zijn zowel de koper als de schuldeisers gebonden door de solidariteitsclausule.<sup>74</sup>

---

<sup>66</sup> R. TIMMERMANS, De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom, Mechelen, Kluwer, 1997, 80.

<sup>67</sup> K. DELESIE, "Tegenwerpbaarheid van het solidariteitsbeding in de basisakte van een appartementsgebouw", R.W. 1996-1997, 132.

<sup>68</sup> C. LEUNEN, "Over solidariteitsbedingen", T. Not. 1997, 121.

<sup>69</sup> K. DELESIE, "Tegenwerpbaarheid van het solidariteitsbeding in de basisakte van een appartementsgebouw", R.W. 1996-1997, 132.

<sup>70</sup> Artikel 8-9 Hypotheekwet

<sup>71</sup> R. TIMMERMANS, De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom, Mechelen, Kluwer, 1997, 82.

<sup>72</sup> K. DELESIE, "Tegenwerpbaarheid van het solidariteitsbeding in de basisakte van een appartementsgebouw", R.W. 1996-1997, 132.

<sup>73</sup> A. VAN OEVELEN, "De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen" R.W. 1991-1992, 280-281.

<sup>74</sup> K. DELESIE, "Tegenwerpbaarheid van het solidariteitsbeding in de basisakte van een appartementsgebouw", R.W. 1996-1997, 132.

### c. Verhaal op de andere mede-eigenaars

Het is vanzelfsprekend dat wanneer de achterstallige bijdragen niet verhaald kunnen worden op de koopprijs van het appartement of op de koper, de overige mede-eigenaars hiervoor moeten opdraaien.<sup>75</sup>

### d. Verhaal op het reservekapitaal

In uitzonderlijke gevallen zou de vereniging van mede-eigenaars beslag kunnen leggen op het aandeel van dat appartement in het reservekapitaal.<sup>76</sup> Het reservefonds of reservekapitaal dient om niet-periodieke uitgaven, investeringskosten te dekken. Dit vereist een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering.<sup>77</sup> Bv. vernieuwing van een verwarmingssysteem, reparatie van de lift, vernieuwing van de lift, leggen van een nieuwe dak,...<sup>78</sup> Het reservekapitaal behoort ondeelbaar tot de vereniging van mede-eigenaars zodoende dat de individuele mede-eigenaars hier geen aanspraak meer kunnen op maken.<sup>79</sup> Is er van dit aandeel in het reservekapitaal niets meer over, is er een totaal verlies.<sup>80</sup>

### e. Reactie in de rechtsleer en de rechtspraak

In ons recht brengt de overdracht van een goed geen overdracht van schulden met zich mee.<sup>81</sup> Zodoende is er terughoudendheid in de rechtspraak en de rechtsleer omtrent solidariteitsbedingen.<sup>82</sup>

Volgens MEULEMANS is er een onderscheid vereist tussen de gehoudenheid tot de schuld en de bijdrage in de schuld om de wet goed te begrijpen.<sup>83</sup> De gehoudenheid tot de schuld gaat over de verhouding tussen de koper en de mede-eigendom. Hierbij stelt men zich de vraag, wie ten opzichte van de

<sup>75</sup> R. TIMMERMANS, De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom, Mechelen, Kluwer, 1997, 90.

<sup>76</sup> R. TIMMERMANS, De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom, Mechelen, Kluwer, 1997, 91.

<sup>77</sup> W. VAN COILLIE, "Syndicus. Het verschil tussen werkkapitaal en reservekapitaal", Vastgoed Info 2004, 6.

<sup>78</sup> H. CASMAN, "Appartementsrecht" in Notariële actualiteit – Zaken- en contractenrecht 3, Brugge, Die Keure, 1991, 19.

<sup>79</sup> W. VAN COILLIE, "Syndicus. Het verschil tussen werkkapitaal en reservekapitaal", Vastgoed Info 2004, 5; Artikel 577-11 §2, 2° B.W.; D. MEULEMANS, "De eigendomsoverdracht van een kavel" in D. MEULEMANS, Appartementsmedeëigendom, Antwerpen, Kluwer, 1996, 262.

<sup>80</sup> R. TIMMERMANS, De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom, Mechelen, Kluwer, 1997, 91.

<sup>81</sup> Artikel 1122 B.W.; H. CASMAN, "Appartementsrecht" in Notariële actualiteit – Zaken- en contractenrecht 3, Brugge, Die Keure, 1991, 22.

<sup>82</sup> K. DELESIE, "Tegenwerpbaarheid van het solidariteitsbeding in de basisakte van een appartementsgebouw", R.W. 1996-1997, 132; R. TIMMERMANS, De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom, Mechelen, Kluwer, 1997, 81.

<sup>83</sup> D. MEULEMANS, "De eigendomsoverdracht van een kavel" in D. MEULEMANS, Appartementsmedeëigendom, Antwerpen, Kluwer, 1996, 259.

schuldeiser gehouden is de schuld te voldoen.<sup>84</sup> De bijdrage in de schuld gaat over de verhouding tussen de koper en de verkoper. Hierbij wordt bepaald wie de schuld in se zal dragen. Dit kan vrij worden geregeld door de partijen in de koopovereenkomst.<sup>85</sup>

Verder dient een onderscheid te worden gemaakt tussen een solidariteitsbeding opgenomen in de basisakte en in de verkoopovereenkomst.

### *e.1. Solidariteitsbeding opgenomen in de basisakte*

#### □ Geldigheid

DE PALMENAER is van mening dat sinds de wet van 30 juni 1994 solidariteitsbedingen niet meer aan de orde zijn. Artikel 577-11, §1 B.W. bepaalt namelijk dat “onverminderd andersluidende overeenkomst tussen partijen betreffende de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe eigenaar het bedrag van die schulden en van de gewone lasten vanaf de datum van de overdracht.”<sup>86</sup> De koper moet dus pas vanaf de overdracht de lasten betalen. Door deze dwingende bepaling wordt het gebruik van solidariteitsbedingen definitief onmogelijk gemaakt. Solidariteitsbedingen werden vroeger heel vaak gebruikt, maar nu dient het dus als niet-geschreven te worden beschouwd wanneer de clausele in de statuten wordt opgenomen.<sup>87</sup>

VAN DAMME volgt naast SNAET en BLOCKX ook de stelling van DE PALMENAER op het vlak van de geldigheid van de solidariteitsclausele. Op basis van artikel 577-11, §1 B.W. kan een solidariteitsbeding inderdaad niet meer opgenomen worden in de basisakte.<sup>88</sup>

#### □ Tegenstelbaarheid aan de koper

SNAET en BLOCKX zijn van mening dat het nieuwe artikel 577-10, §1 B.W. geen verandering brengt in het feit dat een solidariteitsbeding een persoonlijke zekerheid is die ondanks de overschrijving op het hypotheekkantoor niet verandert van aard. Bijgevolg is een solidariteitsclausele nog steeds niet tegenstelbaar ten opzichte van de koper. Dit zou in strijd zijn met de relatieve werking van overeenkomsten.<sup>89</sup>

<sup>84</sup> D. MEULEMANS, “De eigendomsoverdracht van een kavel” in D. MEULEMANS, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 259.

<sup>85</sup> D. MEULEMANS, “De eigendomsoverdracht van een kavel” in D. MEULEMANS, *Appartementsmedeëigendom*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 259.

<sup>86</sup> Artikel 577-11, §1 B.W.

<sup>87</sup> G. DE PALMENAER, “Het ten laste nemen van de kosten van opzoeking ingevolge de art. 577-8, par. 4 en 577-11, par. 1 B.W.”, *A.J.T.* 1998-1999, 13; S. SNAET en G. BLOCKX, “Kroniek appartementsmede-eigendom”, *R.W.* 1999-2000, 12.

<sup>88</sup> B. VAN DAMME, “Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag”, *T. Not.* 2000, 435.

<sup>89</sup> S. SNAET en G. BLOCKX, “Kroniek appartementsmede-eigendom”, *R.W.* 1999-2000, 12.

*e.2. Solidariteitsbeding opgenomen in de verkoopovereenkomst*

## □ Geldigheid: verhouding koper – verkoper

Er ontstaat een tweede mogelijkheid voor het opnemen van een solidariteitsbeding, nl. in de verkoopvoorwaarden.<sup>90</sup> Hiertoe zijn een aantal voorwaarden vereist. De koper moet uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn toestemming hebben verleend.<sup>91</sup> De koper kan immers geen schuld worden opgelegd die door een ander is aangegaan. Verder dient het bedrag waartoe de koper is gehouden uitdrukkelijk te worden opgenomen.<sup>92</sup>

Indien de koper het goed evenwel via een openbare verkoop verwerft is deze niet gehouden tot het solidariteitsbeding. De koper is dan geen partij bij het opnemen van het solidariteitsbeding in de basisakte en een beding ten laste van een derde schendt artikel 1119 B.W.<sup>93</sup>

## □ Tegenstelbaarheid: verhouding verkoper – derden

Verder is er discussie over de verhouding verkoper – derden omdat de positie van de andere schuldeisers hierdoor in het gevaar kunnen komen. Eerder is er verwezen naar nog twee nadelen die voor andere schuldeisers kunnen rijzen.<sup>94</sup>

○ Onder de wet van 8 juli 1924 was er geen eenduidigheid over het al dan niet geldig zijn en tegenwerpelijk zijn van het solidariteitsbeding aan derden.

Er was rechtspraak en rechtsleer die zich daarover positief opstelde. Het vonnis van de beslagrechter te Brussel van 1987 bepaalde namelijk dat de vordering van de achterstallige bijdragen, van de vereniging van mede-eigenaars, niet bevoorrecht is. Niettemin kan de vereniging van mede-eigenaars er toch in slagen de gehele vordering uitbetaald te krijgen, zelfs voor de hypothecaire schuldeisers aan de bak kwamen.<sup>95</sup> De beslagrechter te Brussel oordeelde een jaar later opnieuw in dezelfde lijn. Hij redeneerde in een volledig gelijkaardige zaak opnieuw als volgt. De optredende notaris heeft de achterstallige bijdragen terecht in de rubriek “kosten” bijgevoegd.<sup>96</sup> Zodoende dat de vordering van de vereniging van mede-eigenaars buiten schot blijft daar

<sup>90</sup> VAN DAMME volgt hier MEULEMANS, die het in zijn onderscheid heeft over de mogelijkheid van het opnemen van een solidariteitsbeding in de koopovereenkomst; S. SNAET en G. BLOCKX, “Kroniek appartementsmede-eigendom”, R.W. 1999-2000, 12.

<sup>91</sup> Rb. Antwerpen 4 februari 1992, R.W. 1993-1994, 512.

<sup>92</sup> Antwerpen 13 maart 1996, R.W. 1996-1997, 131.

<sup>93</sup> Antwerpen 13 maart 1996, R.W. 1996-1997, 131; A. VAN OEVELEN, “De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen” R.W. 1991-1992, 280.

<sup>94</sup> Zie rndnr. 34

<sup>95</sup> Beslagr. Brussel 16 november 1987, R.G.E.N. 1988, 256.

<sup>96</sup> De koopkosten komen namelijk bij de notaris terecht, die er een beschikkingsrecht over heeft. Hij zal bijgevolg een deel van deze koopkosten rechtstreeks doorstorten naar de vereniging van mede-eigenaars; Beslagr. Brussel 16 november 1987, T. Not. 1988, 375, noot J. DEVROE.

de hypothecaire schuldeisers enkel betaald kunnen worden uit de prijs van het appartement.<sup>97</sup>

VILEYN volgde deze rechtspraak en pleitte ervoor dat in het Belgische recht, in tegenstelling tot het Franse recht, een dergelijke clause bindend is.<sup>98</sup>

Rechtspraak en rechtsleer die zich niet kon vinden in deze opvatting, redeneerde als volgt. De beslagrechter te Brussel waagde zich ertoe een voorrecht te scheppen buiten de wet, hetgeen niet kan aanvaard worden. Dit zou immers tot gevolg hebben dat wanneer een schuldvordering wordt ingeschreven in de rubriek “kosten”, aan de samenloop wordt onttrokken. Verder bekritiseert KOKELENBERG het solidariteitsbeding omdat het door hem gezien wordt als een poging om een contractueel voorrecht te scheppen, wat nietig is. Het solidariteitsbeding heeft namelijk in casu tot gevolg dat een deel van de verkoopprijs wordt voorbehouden voor de vereniging van mede-eigenaars en niet wordt opgenomen in de rangregeling. Dit ten nadele van andere, zelfs eerder ingeschreven, hypothecaire schuldvorderingen. Het besluit dat KOKELENBERG hierbij maakt, is dat een solidariteitsbeding in de verhouding koper – verkoper geldig is. In de verhouding verkoper – derden ingeval van samenloop, niet geldig is, omdat de verkoper in geval van beslag of faillissement geen beschikkingsbevoegdheid meer heeft op zijn goed.<sup>99</sup>

De beslagrechter van Antwerpen volgde in een vonnis van 1989 de argumentatie van KOKELENBERG. De beslagrechter bepaalde dat een solidariteitsbeding een persoonlijk recht is en niet kan worden tegengeworpen aan derden. Dat het opnemen van zo'n hoofdelijkheidsclause als gevolg heeft dat de rechten van hypothecaire schuldeisers worden uitgehouden.<sup>100</sup>

Ook DEVROE ging niet akkoord met de geldigheid en tegenstelbaarheid van het solidariteitsbeding ten opzichte van derden. Hij stelde dat de clause geen zakelijke werking heeft, dus niet tegenstelbaar kan gemaakt worden aan derden.<sup>101</sup>

○ De wetgever heeft met de wet van 30 juni 1994 dit stuk over de tegenwerpelijkheid verduidelijkt.<sup>102</sup>

Het nieuwe artikel 577-10, §1 B.W. gaat als volgt. “De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door diegenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.”<sup>103</sup> Door de overschrijving van de

<sup>97</sup> Rb. Brussel 20 mei 1988, JLMB 1989, 160.

<sup>98</sup> M. VILEYN, “Het appartementsrecht en de medeëigendom”, T.P.R. 1983, 47.

<sup>99</sup> J. KOKELENBERG, “Achterstallige appartementsbijdragen: draag elkaanders lasten”, T.B.B.R. 1990, 342.

<sup>100</sup> Beslagr. Antwerpen 5 december 1989, R.W. 1989-1990, 1230.

<sup>101</sup> Beslagr. Brussel 16 november 1987, T. Not. 1988, 375, noot J. DEVROE.

<sup>102</sup> H. CASMAN, “Appartementsmedeëigendom. De statuten van het gebouw” in H. CASMAN, C. ENGELS, D. MEULEMANS en C. VAN HEUVERSWEYN, De gedwongen medeëigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, Gent, Mys & Breesch, 1995, 53; E. DIRIX en R. DE CORTE, Zekerheidsrechten, XII in Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Mechelen, Kluwer, 1999, 113.

<sup>103</sup> Artikel 577-10 §1 B.W.

statuten op het hypotheekkantoor wordt de tegenstelbaarheid gecreëerd. Hieruit vloeit voort dat de basisakte en het reglement van mede-eigendom zakelijke werking hebben. Een solidariteitsbeding is dus tegenstelbaar aan derden.<sup>104</sup>

Deze bepaling heeft het enkel over het opnemen van een solidariteitsbeding in de basisakte. De meerderheid van de rechtsleer deelt de opvatting dat dit als ongeschreven dient te worden beschouwd.<sup>105</sup> Bijgevolg is het misschien tegenstelbaar, maar ongeldig.<sup>106</sup>

SNAET en BLOCKX oordeelden bijgevolg in 1999 dat de vroegere rechtspraak en rechtsleer omtrent de niet-tegenwerpelijheid van solidariteitsbedingen moest gehandhaafd worden.<sup>107</sup>

Niettemin besliste een beslagrechter in 1996 opnieuw dat de schuld van de vereniging van mede-eigenaars niet valt onder de opbrengst van het goed. Waaruit volgt dat het niet hoeft opgenomen te worden in de rangregeling en ontsnapt aan de samenloop.<sup>108</sup>

LEUNEN bekritiseerde, net zoals SNAET en BLOCKX en vele andere auteurs<sup>109</sup>, deze beslissing. Daar het solidariteitsbeding geen zakelijk recht doet ontstaan, moet de vordering van de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in de rangregeling. Ze beschikt niet over een voorrecht, dus kan ze niet ontsnappen aan de samenloop.<sup>110</sup>

### 1.2.3. Pand als alternatief voor hypotheekvestiging

#### a. Algemeen

“De in pandgeving is een overeenkomst waarbij een schuldenaar aan zijn schuldeiser een zaak afgeeft tot zekerheid van zijn schuld.”<sup>111</sup> In de basisakte kan worden voorzien dat de koper vooraf een bedrag ten titel van pand moet storten op een geblokkeerde bankrekening, vooraleer hij kan genieten van het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen.<sup>112</sup> Dit bedrag kan worden bepaald aan de hand van de bijdrageplicht die de mede-eigenaar heeft voor de gemeenschappelijke lasten.<sup>113</sup>

<sup>104</sup> B. VAN DAMME, “Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag”, T. Not. 2000, 434.

<sup>105</sup> Zie randnr. 40-41.

<sup>106</sup> B. VAN DAMME, “Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag”, T. Not. 2000, 434.

<sup>107</sup> S. SNAET en G. BLOCKX, “Kroniek appartementsmede-eigendom”, R.W. 1999-2000, 13.

<sup>108</sup> Beslagr. Nijvel, 10 juli 1996, T. Not. 1997, 119.

<sup>109</sup> Zie vorige randnrs.

<sup>110</sup> Beslagr. Nijvel, 10 juli 1996, T. Not. 1997, 119, noot C. LEUNEN.

<sup>111</sup> Artikel 2071 B.W.

<sup>112</sup> R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 1997, 75.

<sup>113</sup> J. KOKELENBERG, “Waarborgen van bijdragen in de kosten van appartementsmede-eigendom” in H. VANDENBERGHE, M. BOES en H. CASMAN (eds.), *Actuele problemen uit het notariële recht*, Antwerpen, Kluwer, 1985, 104.

Dit voorrecht is wel een extra drempel voor de mede-eigenaars. Nadat ze genoeg kapitaal gespaard hebben voor het appartement, komt er nog eens een extra last bij.<sup>114</sup>

## **b. Totstandkoming**

De totstandkoming van een pandrecht heeft niet veel om handen. Het kan bij onderhandse akte worden opgesteld en hypothecaire formaliteiten zijn niet vereist.<sup>115</sup>

In het beding kan gestipuleerd worden dat de interesten van het bedrag dat in pand is gegeven, gekapitaliseerd worden, zodat het bedrag stijgt naarmate de jaren. Zo vermijdt men de nood om tot een herziening te moeten overgaan.<sup>116</sup>

## **c. Bevoorrechte schuldvordering**

De vereniging van mede-eigenaars heeft bezit van de geblokkeerde rekening met de gestorte bijdragen. Zij zijn aldus als schuldeiser in het bezit van het pand, wat hen een bevoorrechte schuldvordering oplevert.<sup>117</sup>

### *1.2.4. Kosten tot behoud van de zaak*

#### **a. Algemeen**

Er werd geopteerd om de vordering van de vereniging van mede-eigenaars te klasseren onder kosten tot behoud van de zaak en zodoende als een bevoorrechte kost te kunnen opnemen in de rangregeling.<sup>118</sup> Het voorrecht van kosten tot behoud van de zaak is immers niet alleen mogelijk bij roerende goederen, maar ook op schuldvorderingen van toepassing.<sup>119</sup> Of de vereniging van mede-eigenaars evenwel een voorrecht hebben tot behoud van de zaak wordt betwist.<sup>120</sup>

---

<sup>114</sup> R. TIMMERMANS, De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom, Mechelen, Kluwer, 1997, 76.

<sup>115</sup>J. KOKELENBERG, “Waarborgen van bijdragen in de kosten van appartementsmede-eigendom” in H. VANDENBERGHE, M. BOES en H. CASMAN (eds.), Actuele problemen uit het notariële recht, Antwerpen, Kluwer, 1985, 104.

<sup>116</sup> R. TIMMERMANS, De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom, Mechelen, Kluwer, 1997, 75.

<sup>117</sup> Artikel 20, 3° Hypotheekwet.

<sup>118</sup> Artikel 20, 4° Hypotheekwet; B. VAN DAMME, “Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag”, T. Not. 2000, 428.

<sup>119</sup> E. DIRIX en R. DE CORTE, Zekerheidsrechten, XII in Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Mechelen, Kluwer, 2006, 167.

<sup>120</sup> R. TIMMERMANS, De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom, Mechelen, Kluwer, 1997, 78.



## b. Rechtspraak

In een vonnis van 1982 werd beslist dat na het uitvoerend beslag (op een niet verhuurd appartement) de vereniging van mede-eigenaars, voor de achterstallige bijdragen, aanspraak kon maken op het voorrecht van de kosten tot behoud van de in beslag genomen zaak.<sup>121</sup> De beslagrechter redeneerde als volgt. Na het uitvoerend beslag, blijft de beslagene als gerechtelijk sekwester in het bezit van zijn appartement. Artikel 1947 B.W. stelt dat de bewaarnemer die zich voor het behoud van de zaak in kosten heeft gestoken, moet vergoed worden door de bewaargever. Artikel 20, 4<sup>o</sup> Hypotheekwet verleent voor deze kosten een voorrecht, zoals voor brandverzekeringspremies.<sup>122</sup>

## c. Kritiek in de rechtsleer

Dit arrest werd heel sterk bekritiseerd in de rechtsleer. Als eerste zijn de voorwaarden voor artikel 20, 4<sup>o</sup> Hypotheekwet niet voldaan. In het artikel 20, 4<sup>o</sup> gaat het om het verlenen van een voorrecht als kosten zijn gedaan tot behoud van roerende goederen, in casu gaat het om een onroerend goed.<sup>123</sup>

Volgt dat de beslagene wordt gelijkgesteld met gerechtelijk sekwester. De beslagrechter argumenteert met artikel 1572 Ger.W. en 1947 B.W. dat de kosten gedaan tot behoud van de zaak door de gerechtelijk sekwester teruggevorderd kunnen worden.<sup>124</sup> Ten onrechte, daar de beslagene mede-eigenaar de bijdragen nog niet eens heeft betaald en er dus geen sprake is van een gerechtelijk sekwester.<sup>125</sup>

Ook met betrekking tot de gelijkstelling van de brandverzekeringspremies met kosten tot behoud van de zaak slaat de beslagrechter de bal mis.<sup>126</sup> Deze worden namelijk wettelijk bevoorrecht.<sup>127</sup>

De gemeenschappelijke kosten van een appartementsgebouw kunnen moeilijk worden gekwalificeerd als kosten tot behoud van de zaak. VAN OEVELEN definieert de gemeenschappelijke kosten als noodzakelijke kosten om het tenietgaan van de zaak te voorkomen.<sup>128</sup> DE VROE heeft het over

<sup>121</sup> Beslagr. Brussel, 15 november 1987, R.G.E.N. 1983, 181.

<sup>122</sup> J. DE VROE, "Medeëigendom in appartementsgebouw", T. Not. 1984, 210.

<sup>123</sup> A. VAN OEVELEN, "De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen" R.W. 1991-1992, 279.

<sup>124</sup> B. VAN DAMME, "Het lot van de achterstallige gemeenschappelijke kosten van mede-eigendom bij uitvoerend beslag", T. Not. 2000, 429.

<sup>125</sup> J. KOKELENBERG, "Waarborgen van bijdragen in de kosten van appartementsmede-eigendom" in H. VANDENBERGHE, M. BOES en H. CASMAN (eds.), *Actuele problemen uit het notariële recht*, Antwerpen, Kluwer, 1985, 97.

<sup>126</sup> J. DE VROE, "Medeëigendom in appartementsgebouw", T. Not. 1984, 210.

<sup>127</sup> Vroeger artikel 23 van de wet 11 juni 1874, nu artikel 60 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst

<sup>128</sup> A. VAN OEVELEN, "De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen" R.W. 1991-1992, 280.

gemeenschappelijke kosten als kosten in verband met het aangenaam gebruik van zaken zoals de lift, warm water,...<sup>129</sup>

#### **d. Verdere verloop in de rechtspraak en de rechtsleer**

Er is slechts eenmaal geoordeeld dat artikel 20, 4<sup>o</sup> Hypotheekwet van toepassing was en een voorrecht verleende. Verdere rechtspraak en rechtsleer gingen hier hevig tegenin.<sup>130</sup> Daar kosten tot behoud van de zaak enkel leiden tot het voorrecht van artikel 20, 4<sup>o</sup> Hypotheekwet indien het over roerende goederen gaat.<sup>131</sup>

#### **e. Besluit**

Hieruit blijkt dat door het ontbreken van een wettelijke regeling, de vereniging van mede-eigenaars geen voorrecht of bevoorrechte schuldvordering heeft ten opzichte van een mede-eigenaar die nalaat zijn gemeenschappelijke bijdragen te betalen.<sup>132</sup>

#### *1.2.5. Het inschakelen van een schadebeding*

##### **a. Algemeen**

Een volgende waarborg die de vereniging van mede-eigenaars kan opnemen in het reglement van mede-eigendom, is een schadebeding.<sup>133</sup> Dit heeft als doel de vereniging van mede-eigenaars te vergoeden voor de schade die ze hebben geleden door het niet betalen van de mede-eigenaar.<sup>134</sup> Op basis hiervan wordt door het Hof van Cassatie de geldigheid bepaald.<sup>135</sup>

Verder besliste het Hof van Cassatie dat schadebedingen forfaitaire vergoedingen zijn voor de schade die de schuldeiser, in casu de vereniging van mede-eigenaars, kan lijden ingevolge de wanprestatie van de schuldenaar, in casu de niet betalende mede-eigenaars.<sup>136</sup>

<sup>129</sup> J. DE VROE, "Medeëigendom in appartementsgebouw", T. Not. 1984, 210.

<sup>130</sup> J. KOKELENBERG, "Achterstallige appartementsbijdragen: draag elkaanders lasten", T.B.B.R. 1990, 339.

<sup>131</sup> Beslagr. Brussel 3 juli 1984, T. Not., 1987, 301.

<sup>132</sup> Rb. Brussel 22 mei 1990, T.B.B.R. 1991, 286; A. VAN OEVELEN, "De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen" R.W. 1991-1992, 280.

<sup>133</sup> R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 1997, 94; A. VAN OEVELEN, "De bijdrage van de mede-eigenaars van een appartementsgebouw in de gemeenschappelijke lasten en de aansprakelijkheidsregeling bij schade veroorzaakt aan of door gemeenschappelijke delen" R.W. 1991-1992, 279.

<sup>134</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 854.

<sup>135</sup> Cass. 17 april 1970, Arr. Cass. 1970, 754.

<sup>136</sup> Cass. 17 april 1970, Arr. Cass. 1970, 754; R. PASCARIELLO, "Schadebeding en misbruik van recht", A.J.T. 1996-1997, 390;

Een schadebeding is buitensporig wanneer er meer dan de potentiële schade wordt in opgenomen. Is dit het geval dan wordt het schadebeding nietigverklaard. Indien dit gebeurt, kan de schuldeiser enkel nog terugvallen op het gemeen recht om een schadevergoeding te vorderen voor de geleden schade.<sup>137</sup>

## **b. Rechtspraak**

In lagere rechtspraak werd in 1999 bevestigd dat de vereniging van mede-eigenaars een schadebeding kan opnemen. Dit zorgt ervoor dat ze de financiële gevolgen van een mede-eigenaar die niet betalen kunnen recupereren.<sup>138</sup> Schadebedingen die buitensporig zijn kunnen evenwel door de rechter zelf worden gematigd.<sup>139</sup>

### *1.2.6. Bewarend beslag op roerend goed*

Naast het beslag op de huurgelden, kan de vereniging van mede-eigenaars bewarend beslag leggen op de roerende goederen van een van haar mede-eigenaars, tot betaling van haar schuldvordering.<sup>140</sup>

### *1.2.7. Bewarend beslag op onroerend goed*

Bewarend beslag kan tevens voorkomen op het appartement in se, indien de vereniging van mede-eigenaars zich wendt tot de beslagrechter en de mede-eigenaar sinds 12 jaar zijn verplichting van het betalen van gemeenschappelijke lasten niet is nagekomen.<sup>141</sup>

### *1.2.8. Beslag in eigen hand*

## **a. Definitie**

“Schuldvergelijking is een wijze van tenietgaan van verbintenissen die inhoudt dat indien twee personen elkaars schuldeiser (en dus ook schuldenaar) zijn, de twee schuldvorderingen (en dus ook de schulden) onder bepaalde voorwaarden teniet gaan ten belope van het geringste bedrag.”<sup>142</sup>

<sup>137</sup> R. PASCARIELLO, “Schadebeding en misbruik van recht”, A.J.T. 1996-1997, 390-391.

<sup>138</sup> Vred. Charleroi (II) 10 mei 1999, T. App. 1999, 38.

<sup>139</sup> Vred. St-Jans-Molenbeek 4 februari 2003, nr. 02A705, T. App. 2006, afl. 1. 64; Vred; Ukkel 15 juli 2005, nr. 96A7369, T. App. 2006, afl. 1, 48.

<sup>140</sup> R. TIMMERMANS, Handboek appartementsrecht, Mechelen, Kluwer, 2010, 1081.

<sup>141</sup> Rb. Hasselt 19 januari 2000, T. App. 2000, afl. 3, 28.

<sup>142</sup> J. ROODHOFT, “Schuldvergelijking” in L. VEGA, J. ROODHOFT (eds.), Bestendig Handboek verbintenissenrecht, Mechelen Kluwer, 2010, 11.

## b. Toepassing

Zo wordt zowel de vordering als de tegenvordering teniet gedaan.<sup>143</sup> Een verrekening kan gebeuren door een vergelijking met de voorschotten die de mede-eigenaar heeft betaald.<sup>144</sup> Zijn de voorschotten meer dan de schuld van de mede-eigenaar, dan kan de syndicus het voorschot geheel of gedeeltelijk compenseren.<sup>145</sup>

### 1.2.9. Loonoverdracht

#### a. Algemeen

“De overdracht van het loon is een overdracht van een schuldvordering die tot doel en als gevolg heeft de overnemer het recht te geven in eigen naam op te treden tegen de schuldenaar van de overgedragen schuldvordering en dit in die hoedanigheid van exclusief eigenaar van de desbetreffende schuldvordering, met als bijzonderheid dat de overgedragen schuldvordering een loonsvordering is.”<sup>146</sup>

De overdracht het loon heeft een waarborgfunctie. Wanneer een mede-eigenaar zijn verplichtingen niet nakomt zal de loonoverdracht worden toegestaan. Beide partijen hopen evenwel dat er geen beroep moet op gedaan worden.<sup>147</sup>

#### b. Meerpartijenovereenkomst

Telkens zijn er drie partijen betrokken bij een overdracht van loon. Als eerste de overnemer, in casu de vereniging van mede-eigenaars, is de schuldeiser wie begunstigde is van de overdracht. Ten tweede de overdrager, in casu de nalatige mede-eigenaar, die zijn verplichtingen niet nakomt. Tenslotte de gecedeerde schuldenaar, in casu de werkgever van de nalatige mede-eigenaar, waarbij de vereniging van mede-eigenaars het loon van de nalatige mede-eigenaar kan opeisen.<sup>148</sup>

---

<sup>143</sup> E. DIRIX, “Gerechtelijke compensatie en beslag in eigen hand”, in A. ALLEN, F. MEERSSCHAUT en L. CORNELIS (eds.), *Liber Amicorum E.M. Krings*, Brussel, Story-Scientia, 1991, 105.

<sup>144</sup> R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 190.

<sup>145</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 861.

<sup>146</sup> M. FORGES en T. VERMEIRE, *Loonoverdracht in AdvocatenPraktijk Gerechtelijk Recht*, Antwerpen, Kluwer, 2000, 4.

<sup>147</sup> M. FORGES en T. VERMEIRE, *Loonoverdracht in AdvocatenPraktijk Gerechtelijk Recht*, Antwerpen, Kluwer, 2000, 5.

<sup>148</sup> A. VANDERSCHAEGHE, *De spelregels van het loonbeslag en de loonoverdracht in AdvocatenPraktijk Gerechtelijk Recht*, Antwerpen, Kluwer, 18.

### c. Onderscheid met loonbeslag

Het belangrijkste verschil wordt teruggevonden in het feit dat bij een loonoverdracht een overdracht van eigendom plaatsvindt.<sup>149</sup>

### d. Mogelijk zekerheidsrecht voor de vereniging van mede-eigenaars?

Elke schuldeiser kan een overnemer zijn van loon, met uitzondering van bepaalde gevallen die in casu niet van toepassing zijn.<sup>150</sup> Bijgevolg is het met dit middel zeker mogelijk, voor de vereniging van mede-eigenaars, om de achterstallige bijdragen terug te vorderen. Een nadeel van de loonoverdracht is dat deze niet kan worden geregeld in een splitsingsakte, met reden dat de regels van het loon van openbare orde zijn. De mede-eigenaar moet bijgevolg zijn toestemming in het aankoopcontract van zijn appartement hebben gegeven. In het Gerechtelijk Wetboek zijn er bijzondere formaliteiten die de vereniging van mede-eigenaars dient na te leven met betrekking tot beslag op het loon.<sup>151</sup>

*1.2.10. Het nemen van een hypothecaire inschrijving op het privaatief van de mede-eigenaar debiteur tot beloop van alle sommen die hij aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd is of zal zijn*

#### a. Algemeen

Deze verregaande maatregel kan slechts genomen worden wanneer het voorzien is in de basisakte. De syndicus heeft een bijzondere en contractuele volmacht om deze inschrijving te voldoen en doet dit in naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars. De kosten die verbonden zijn aan deze inschrijving komen ten laste van de nalatige mede-eigenaar.<sup>152</sup>

#### b. De verschillende soorten hypotheek

Volgens artikel 43 Hypotheekwet zijn er drie verschillende hypotheekvormen. De wettelijke hypotheek, de bedongen hypotheek en de testamentaire hypotheek.

“De wettelijke hypotheek is de hypotheek die uit de wet ontstaat.”<sup>153</sup> Zoals eerder aangegeven, beschikt het Belgische appartementsrecht niet over

<sup>149</sup> A. VANDERSCHAEGHE, De spelregels van het loonbeslag en de loonoverdracht in AdvocatenPraktijk Gerechtelijk Recht, Antwerpen, Kluwer, 19.

<sup>150</sup> M. FORGES en T. VERMEIRE, Loonoverdracht in AdvocatenPraktijk Gerechtelijk Recht, Antwerpen, Kluwer, 2000, 8.

<sup>151</sup> R. TIMMERMANS, Syndicus van flatgebouwen, Mechelen, Kluwer, 2003, 191-192.

<sup>152</sup> R. TIMMERMANS, De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom, Mechelen, Kluwer, 1997, 67.

<sup>153</sup> Artikel 44, lid 1 Hypotheekwet

wettelijke voorrechten of hypotheek ten voordele van de vereniging van mede-eigenaars.<sup>154</sup>

“De bedongen hypotheek is de hypotheek die afhankelijk is van de overeenkomsten en van de uiterlijke vorm van akten en contracten.”<sup>155</sup> Een contractuele hypotheek ten gunste van de vereniging van mede-eigenaars kan wel gevestigd worden. Het niet voorzien van een wettelijke hypotheek belet immers niet dat er via de contractsvrijheid beschermingsmaatregelen worden ingebouwd die een goede betaling waarborgen.<sup>156</sup> Naast een hypotheek kan tevens een pand contractueel gevestigd worden.<sup>157</sup> Een hypotheek vestigen via de basisakte is heel omslachtig en brengt hoge kosten met zich mee. Daarenboven rust er vaak al een hypothecair zekerheidsrecht van een kredietverlener op het appartement. Toch is dit zeker te overwegen, daar de hypotheek een zeer sterk uitgewerkte zekerheidsovereenkomst is en de vereniging van mede-eigenaars bijgevolg een zekerheid verschaffen voor nalatige mede-eigenaars. De hypotheek moet worden ingeschreven op het hypotheekkantoor. Dit is een vereiste voor de publiciteit, zodat derden hiervan op de hoogte zijn. Dit vermijdt dat de mede-eigenaar zijn schulden vergroot. De kredietverschaffers zijn op deze manier van de financiële situatie op de hoogte.<sup>158</sup> Daarnaast moet de hypotheek worden afgebakend ten belope van welke goederen, welke schuldvorderingen en welk bedrag ze wordt gevestigd.<sup>159</sup> De specialiteit van de hypotheek genoemd.<sup>160</sup>

### c. De alle-sommen-hypotheek

Bijgevolg kan geen hypotheek voor de vereniging van mede-eigenaars worden toegestaan voor het volledige bedrag die de nalatige mede-eigenaar verschuldigd is aan de vereniging van mede-eigenaars.<sup>161</sup> Dit bedrag is immers niet gekend bij het vestigen van de hypotheek. “De alle-sommen-hypotheek” biedt hier een oplossing.<sup>162</sup>

Deze hypotheek houdt in dat in casu het appartement van de nalatige mede-eigenaar wordt bezwaard met de schulden die de nalatige mede-eigenaar aan

---

<sup>154</sup> Zie randnr. 25

<sup>155</sup> Artikel 44, lid 2 Hypotheekwet

<sup>156</sup> R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 1997, 68.

<sup>157</sup> J. KOKELENBERG, “Waarborgen van bijdragen in de kosten van appartementsmede-eigendom” in H. VANDENBERGHE, M. BOES en H. CASMAN (eds.), *Actuele problemen uit het notariële recht*, Antwerpen, Kluwer, 1985, 103-104.

<sup>158</sup> R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 1997, 69.

<sup>159</sup> Artikel 80, lid 1 Hypotheekwet

<sup>160</sup> R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 1997, 69.

<sup>161</sup> R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 1997, 70.

<sup>162</sup> G. BLOCKX, “De hypotheek voor alle sommen” in *De gewijzigde Hypotheekwet en de wijzigingen aan de Wet op het Hypothecair Krediet*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 31.

zijn schuldeiser, de vereniging van mede-eigenaars, verschuldigd is of ooit zal zijn, maximaal ten belope van het bedrag van de hypotheek.<sup>163</sup>

### *c.1. Hypotheek voor toekomstige schuldvorderingen*

Het arrest Mengal heeft voor verandering gezorgd.<sup>164</sup> Het Hof van Cassatie bepaalde in 1974 dat nu een hypotheek kan gevestigd worden tot zekerheid van toekomstige schuldvorderingen. Deze moeten bepaald of bepaalbaar zijn op het ogenblik van de vestiging van de zekerheid.<sup>165</sup> Een alle-sommen-hypotheek is bijgevolg niet meer geldig.<sup>166</sup>

Het Hof van Cassatie bepaalt in het arrest dat schuldvorderingen voldoende bepaalbaar moeten zijn op het ogenblik van het stellen van de zekerheid en een duidelijke referentie zijn van hetgeen de partijen hebben gewild. BLOCKX trok hieruit de volgende conclusie. De voorwaarde van de bepaalbaarheid houdt niet in dat de vaststelling van de schuldvordering dient te gebeuren op het moment van de vestiging van de hypotheek. Indien deze vaststelling kan gebeuren op het moment van de uitoefening van de hypotheek, is het voldoende.<sup>167</sup> VAN GERVEN waarschuwt en benadrukt het belang om een referentiekader op te nemen in de overeenkomst waarbinnen de verbintenissen zich moeten situeren. Dit als duidelijke referentie van de wil van de partijen.<sup>168</sup> De toekomstige gemeenschappelijke lasten waarin de mede-eigenaars moeten bijdragen zijn van die aard dat ze voldoende bepaald of bepaalbaar zijn.<sup>169</sup> Waaruit deze bijdrageverplichting bestaat is zelfs dwingend vastgelegd bij wet.<sup>170</sup> In casu is er dus geen probleem omtrent de bepaalbaarheidsvereiste en kan een hypotheek voor toekomstige schuldvorderingen worden opgenomen in de statuten.<sup>171</sup>

### *c.2. Opzegmogelijkheid*

Een tweede verandering inzake de conventionele hypotheek is de volgende. Deze kunnen opgezegd worden door “de hypotheeksteller of de derde-

---

<sup>163</sup> G. BLOCKX, “De hypotheek voor alle sommen” in *De gewijzigde Hypotheekwet en de wijzigingen aan de Wet op het Hypothecair Krediet*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 31.

<sup>164</sup> Cass. 28 maart 1974, R.W. 1974-1975, 339.

<sup>165</sup> Artikel 51bis, §1 Wet op het hypothecair krediet

<sup>166</sup> A. CUYPERS, “De hypotheek voor toekomstige vorderingen. De hypotheek “voor alle sommen”. Het nieuwe artikel 51bis van de wet op het hypothecair krediet: revolutie of evolutie in het hypotheekrecht?”, *T. Not.* 1995, 349.

<sup>167</sup> G. BLOCKX, “De hypotheek voor alle sommen” in *De gewijzigde Hypotheekwet en de wijzigingen aan de Wet op het Hypothecair Krediet*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 43.

<sup>168</sup> W. VAN GERVEN, *Handels- en economisch recht: ondernemingsrecht*, XIII in *Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1975, 462.

<sup>169</sup> R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 1997, 71.

<sup>170</sup> Artikel 577-2, §9, tweede lid B.W.

<sup>171</sup> R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 1997, 72.

verkrijger van het met hypotheek bezwaarde goed<sup>172</sup> indien deze van onbepaalde duur is.<sup>173</sup> Weliswaar moet bij een eenzijdige opzegging, een opzeggingstermijn tussen het minimum van drie maanden en het maximum van zes maanden, in acht worden genomen. Met deze opzegmogelijkheid wordt tegemoetgekomen aan het probleem van de verkoopbaarheid van een onroerend goed met een dergelijke hypotheek op van toepassing.<sup>174</sup>

#### **d. Rang van een hypotheek voor toekomstige schuldvorderingen**

De rang van een dergelijke hypotheek wordt bepaald aan de hand van de inschrijvingsdatum, ongeacht het moment van het ontstaan van de vorderingen.<sup>175</sup> De wetgever heeft dit vastgelegd en meteen het ontstaan van discussies omtrent de rang onmogelijk gemaakt.<sup>176</sup>

##### *1.2.11. Beslag onder derden op de huurprijs toekomende aan de mede-eigenaar*

#### **a. Algemeen**

Indien de appartementseigenaar de nodige betalingen niet volbrengt en zijn onroerend goed verhuurt, kan de vereniging van mede-eigenaars beslag leggen op de huurgelden die de eigenaar toekomen.<sup>177</sup> Hiervoor is een beding in de splitsingsakte vereist. Dit beding wordt door sommige auteurs aanzien als een delegatie tot betalen<sup>178</sup>. Anderen zijn het hier niet mee eens en kwalificeren het als een overdracht van schuldvordering<sup>179</sup>. Beide kwalificaties zorgen voor het ontstaan van een driehoeksverhouding tussen de vereniging van mede-eigenaar, de mede-eigenaar en de huurder.<sup>180</sup>

---

<sup>172</sup> A. CUYPERS, "De hypotheek voor toekomstige vorderingen. De hypotheek "voor alle sommen". Het nieuwe artikel 51bis van de wet op het hypothecair krediet: revolutie of evolutie in het hypotheekrecht?", T. Not. 1995, 322.

<sup>173</sup> Artikel 51bis, §2 Wet op het hypothecair krediet.

<sup>174</sup> R. TIMMERMANS, *De geschillenregeling in de appartementsmede-eigendom*, Mechelen, Kluwer, 1997, 72.

<sup>175</sup> Artikel 51bis, §1 Wet op het hypothecair krediet.

<sup>176</sup> A. CUYPERS, "De hypotheek voor toekomstige vorderingen. De hypotheek "voor alle sommen". Het nieuwe artikel 51bis van de wet op het hypothecair krediet: revolutie of evolutie in het hypotheekrecht?", T. Not. 1995, 349.

<sup>177</sup> R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 190.

<sup>178</sup> Brussel 3 november 1994, J.T. 1995, 215; Vred. Ouderghem 20 december 1996, T. Vred. 2000, 389.

<sup>179</sup> Rb. Tongeren 11 januari 2001, T. App. 2002, 253;

<sup>180</sup> R. TIMMERMANS, "Het beding van huurafstand in de splitsingsakte: delegatie of overdracht van schuldvordering?", T. App. 2002, 18.



## b. Delegatie tot betalen

TIMMERMANS kwalificeert het als een delegatie tot betalen. Wanneer het wordt opgevat als een delegatie tot betalen gebeurt het volgende. De delegant (de appartementseigenaar) geeft volmacht aan de gedelegeerde (de huurder) om rechtstreeks de huurprijs aan de delegataris (de vereniging van mede-eigenaars) te betalen.<sup>181</sup> Dit is enkel mogelijk met instemming van de huurder.<sup>182</sup>

Wanneer het gaat om een in pandgeving van de schuldvordering van de mede-eigenaars aan de vereniging van mede-eigenaars, is de toestemming van de huurder niet vereist.<sup>183</sup>

## c. Overdracht van schuldvordering

VANDEWEERD ziet een oplossing in de cessie. Deze heeft betrekking op een deel van de huur tot belope van de te verschuldigde bijdragen. (art. 1690 B.W.) De cedent (de appartementseigenaar) draagt zijn vordering over aan de gecedeerde (de huurder) ten belope van de eigen schuld ten gunste van de cessionaris (de vereniging van mede-eigenaars).<sup>184</sup>

## d. Bevoegdheid van de syndicus

De syndicus kan, als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, slechts beslag leggen wanneer hij in het bezit is van een uitvoerbare titel.<sup>185</sup> Een uitvoerbare titel maakt het mogelijk om over te gaan tot een gedwongen executie. Een tweede mogelijkheid voor de syndicus is toelating vragen aan de beslagrechter om beslag te leggen op de huurprijs.<sup>186</sup>

## e. Rechtspraak

In een zaak van 1996 gaf de vrederechter de syndicus machtiging om beslag op de huur te leggen hoewel er geen delegatie tot betalen van de schuld was opgenomen in het reglement van mede-eigendom. Dit op voorwaarde dat de mede-eigenaar zijn maandelijks afbetalingen niet stortte onder voorwaarde van de afgifte van een kwitantie aan de huurder.<sup>187</sup>

---

<sup>181</sup> R. TIMMERMANS, "Het beding van huurafstand in de splitsingsakte: delegatie of overdracht van schuldvordering?", T. App. 2002, 19.

<sup>182</sup> Brussel 3 november 1994, J.T. 1995, 215.

<sup>183</sup> M.E. STORME, *Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak (mandeligheid en appartementsrecht)*, 2010-2011, 63.

<sup>184</sup> N. VANDEWEERD, "Quelques réflexions à propos de la clause de délégation prévue dans le règlement de copropriété", T. Vred. 2000, 392-393; Rb. Tongeren 11 juni 2001, T. App. 2002, 39.

<sup>185</sup> R. TIMMERMANS, *Syndicus van flatgebouwen*, Mechelen, Kluwer, 2003, 190.

<sup>186</sup> R. TIMMERMANS, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 861-862.

<sup>187</sup> Vred. Hasselt (II) 13 november 1996, T. App. 1999, 103.

Wanneer de splitsingsakte een beding van huurafstand als dwangmaatregel heeft opgenomen, werd in 2001 door de rechtbank van Tongeren bevestigd, dat de syndicus voor de schuld van de mede-eigenaar ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars hier een beroep kan op doen.<sup>188</sup>

## BESLUIT

Als gevolg van het ontbreken van een voorrecht dat is ingeschreven in de wet, is het voor de vereniging van mede-eigenaars moeilijk om een betaling van de gemeenschappelijk lasten te verzekeren. Er zijn een aantal goede alternatieven zoals het solidariteitsbeding, het inschakelen van een schadebeding, het nemen van een hypothecaire inschrijving op het privaatief van de mede-eigenaar tot beloop van alle sommen die hij verschuldigd zal zijn, het beslag onder derden op de huurprijs toekomende aan de mede-eigenaar of het inhoudingsrecht op de koopprijsvordering. Toch blijft het telkens onzeker en niet vaststaand dat de vereniging van mede-eigenaars hun vordering zal kunnen innen. Of het nieuwe artikel 577-11/1 B.W. met het inhoudingsrecht op de koopprijsvordering een grote verbetering zal zijn voor de vereniging van mede-eigenaars, zal de toekomst moeten uitwijzen.

---

<sup>188</sup> Rb. Tongeren 11 januari 2001, T. App. 2002, afl. 2, 253.