

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

2 mei 2019

WETSONTWERP

**houdende invoeging van Boek 3 “Goederen”
in het nieuw Burgerlijk Wetboek**

VERSLAG OVER DE HOORZITTING

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **Stefaan VAN HECKE**

INHOUD

Blz.

Hoorzitting van 27 november 20183

Zie:

Doc 54 **3348/ (2018/2019):**
001: Wetsontwerp.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

2 mai 2019

PROJET DE LOI

**portant insertion du Livre 3 “Les biens”
dans le nouveau Code civil**

RAPPORT RELATIF À L'AUDITION

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR
M. **Stefaan VAN HECKE**

SOMMAIRE

Pages

Audition 27 novembre 20183

Voir:

Doc 54 **3348/ (2018/2019):**
001: Projet de loi.

11452

**Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag/
Composition de la commission à la date de dépôt du rapport**

Voorzitter/Président: Philippe Goffin

A. — Vaste leden / Titulaires:

N-VA	Sophie De Wit, Sarah Smeyers, Goedeke Uyttersprot, Kristien Van Vaerenbergh
PS	André Frédéric, Laurette Onkelinx, Özlem Özen
MR	Gautier Calomne, Gilles Foret, Philippe Goffin
CD&V	Sonja Becq, Raf Terwingen
Open Vld	Egbert Lachaert, Carina Van Cauter
sp.a	Annick Lambrecht
Ecolo-Groen	Stefaan Van Hecke
cdH	Christian Brotcorne

B. — Plaatsvervangers / Suppléants:

Christoph D'Haese, Koenraad Degroote, Daphné Dumery, Theo Francken, Yoleen Van Camp
Paul-Olivier Delannois, Ahmed Laaouej, Karine Lalieux, Fabienne Winckel
Benoît Friart, Luc Gustin, Philippe Pivin, Stéphanie Thoron
Griet Smaers, Els Van Hoof, Servais Verherstraeten
Sandrine De Crom, Katja Gabriëls, Dirk Janssens
David Geerts, Karin Jiroflée
Marcel Cheron, Véronique Waterschoot
Francis Delpérée, Vanessa Matz

C. — Niet-stemgerechtigd lid / Membre sans voix délibérative:

DéFI	Olivier Maingain
------	------------------

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

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:	Abréviations dans la numérotation des publications:
DOC 54 0000/000: Parlementair document van de 54 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 54 0000/000: Document parlementaire de la 54 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA: Questions et Réponses écrites
CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag	CRIV: Version Provisoire du Compte Rendu intégral
CRABV: Beknopt Verslag	CRABV: Compte Rendu Analytique
CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)	CRIV: Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
PLEN: Plenum	PLEN: Séance plénière
COM: Commissievergadering	COM: Réunion de commission
MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT: Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers	Publications officielles éditées par la Chambre des représentants
Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel.: 02/ 549 81 60 Fax: 02/549 82 74 www.dekamer.be e-mail: publicaties@dekamer.be	Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél.: 02/ 549 81 60 Fax: 02/549 82 74 www.lachambre.be courriel: publications@lachambre.be
De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier	Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

HOORZITTING VAN 27 NOVEMBER 2018

Hoorzitting met de experten van de Commissie tot hervorming van het goederenrecht:

- professor dr. Pascale Lecocq;
- professor dr. Vincent Sagaert.

1. Uiteenzettingen door professor dr. Pascale Lecocq en professor dr. Vincent Sagaert

Korte schets van de recente context

Professor Pascale Lecocq steekt van wal met de vaststelling dat het goederenrecht in het Burgerlijk Wetboek een vrijwel onveranderlijk recht is, in die zin dat daarin geen andere wetwijzigingen werden aangebracht dan inzake de mede-eigendom (de zogenaamde “appartementswet”), een aangelegenheid die onlangs nog werd gewijzigd bij een wet van 18 juni 2018.

De commissie ter hervorming van het goederenrecht heeft haar activiteiten aangevat in de zomer van 2015. In november 2017 heeft ze een voorontwerp ingediend, waarover in december 2017 en in januari 2018 een publieke consultatie werd gehouden. De spreekster geeft aan dat die consultatie veel positieve reacties heeft opgeleverd. Iedereen is het er immers over eens dat het goederenrecht aan een hervorming toe is. De meeste regels inzake het goederenrecht die in het Burgerlijk Wetboek zijn vervat, dateren van 1804. Deze regels moeten absoluut worden gemoderniseerd om ze af te stemmen op de hedendaagse samenleving; tegelijk moeten de wetteksten worden aangevuld met de grote veranderingen die zich in de rechtspraak en in de rechtsleer hebben voorgedaan na de totstandkoming van het Burgerlijk Wetboek.

Nadat het voorontwerp in mei 2018 werd goedgekeurd door de Ministerraad, werd het voor advies voorgelegd aan de Raad van State en aan de Gegevensbeschermingsautoriteit. De Ministerraad heeft de tekst in tweede lezing goedgekeurd op 25 oktober 2018, waarna die op 31 oktober 2018 werd ingediend bij de Kamer van volksvertegenwoordigers.

Krachtlijnen

Professor Pascale Lecocq gaat in op de krachtlijnen van de voorgestelde hervorming, met name de modernisering, de instrumentalisering, de geïntegreerde benadering en de flexibilisering van het goederenrecht.

AUDITION DU 27 NOVEMBRE 2018

Audition des experts de la Commission de réforme du droit des biens:

- professeur dr. Pascale Lecocq;
- professeur dr. Vincent Sagaert.

1. Exposés du professeur dr. Pascale Lecocq et du professeur dr. Vincent Sagaert

Contexte récent en bref

Le professeur Pascale Lecocq commence son exposé par un constat: le droit des biens est un droit presque immobile dans le Code civil, en ce sens qu’il n’a pas subi de modification légale, excepté la matière de la copropriété dite par appartements qui a encore été récemment modifiée par une loi du 18 juin 2018.

La commission de réforme du droit des biens a débuté ses travaux à l’été 2015. Elle a présenté un avant-projet en novembre 2017. Une consultation publique relative à cet avant-projet a ensuite été organisée en décembre 2017 et janvier 2018. Cette consultation a donné lieu à de nombreuses réactions positives selon l’oratrice. La nécessité d’une réforme du droit des biens est en effet unanimement admise. La plupart des règles relatives au droit des biens contenues dans le Code civil datent de 1804. Il est indispensable de moderniser ces règles afin de les faire correspondre à la société actuelle, tout en intégrant dans le texte légal les importants développements jurisprudentiels et doctrinaux qui sont intervenus depuis la rédaction du Code civil.

Après avoir été approuvé par le Conseil des ministres en mai 2018, l’avant-projet a été soumis au Conseil d’État et à l’Autorité de protection des données pour avis. Il a été approuvé en deuxième lecture par le Conseil des ministres le 25 octobre 2018 et déposé à la Chambre le 31 octobre 2018.

Lignes de forces

Le professeur Pascale Lecocq résume les lignes de force de la réforme proposée: modernisation, instrumentalisation, intégration et flexibilisation du droit des biens.

- De modernisering van het goederenrecht

Om die modernisering te bewerkstelligen, strekt het wetsontwerp er eerst en vooral toe het goederenrecht uit louter de landbouwsfeer te halen waartoe dat recht in 1804 werd beperkt. Voorts wordt het goederenrecht niet langer toegespitst op louter de vastgoedeigenaar.

Ook de aangenomen terminologie is neutraler bedoeld. Het wetsontwerp houdt rekening met bepaalde stromingen in de samenleving, om een betere balans tussen het privébelang en het algemeen belang te waarborgen. Het wetsontwerp omvat meer immateriële elementen, zoals de onroerende eigendom in driedimensionele vorm (ondergrond, grond en bovengrond).

- De instrumentalisering van het goederenrecht

De instrumentalisering van het goederenrecht houdt in dat dit recht functioneel moet zijn, wat betekent dat het moet tegemoetkomen aan de noden van elke burger, alsook dat het transparanter en toegankelijker moet zijn. In het wetsontwerp wordt geopteerd voor een gesloten stelsel met een *numerus clausus* van wettelijk bepaalde zakelijke rechten; de wettelijke definitie van elk van die rechten is bindend voor de partijen. Met betrekking tot de nadere regels van deze zakelijke rechten wordt evenwel een zekere flexibiliteit gehandhaafd.

De spreekster merkt op dat het gesloten stelsel het voordeel heeft meer rechtszekerheid te bieden. In dat verband verwijst zij naar de rechtspraak van het Franse *Cour de Cassation*, die een open stelsel toelaat. De spreekster wijst er evenwel op dat uit de analyse van die rechtspraak blijkt dat men de zakelijke rechten die in het geding zijn in de verschillende voor dat Hof gebrachte zaken, onverkort had kunnen indelen in de wettelijk bepaalde categorieën (vruchtgebruik, erfdienstbaarheid, erfpacht enzovoort).

Voorts hanteert het wetsontwerp een alomvattende benadering van de burelrelaties, die niet alleen de theorie inzake burelhinder, maar ook de muurgemeenschap en de erfdienstbaarheden betreft. De terminologie ter zake wordt zo bevattelijk mogelijk gehouden, zodat de burgers hun rechten en plichten ten aanzien van hun burel kennen.

Tot slot maakt de spreekster nog gewag van de fiducieregeling, die niet alleen wordt ingesteld in het raam van de voormelde functionele benadering, maar ook (wegens concurrentieredenen) om gelijke tred te houden met de buurlanden waar die rechtsfiguur al bestaat.

- Modernisation du droit des biens

Tout d'abord, pour atteindre son objectif de modernisation, le projet entend extraire le droit des biens de la sphère purement agricole dans laquelle il avait été cantonné en 1804. De même, le droit des biens n'est plus centré uniquement sur le propriétaire immobilier.

La terminologie adoptée se veut également plus neutre. Le projet intègre certains mouvements de socialisation en vue d'assurer un meilleur équilibre entre intérêt particulier et intérêt général. Il appréhende davantage l'incorporel, en ce compris la propriété immobilière dans sa réalité tridimensionnelle (sol, sous-sol et sursol).

- Instrumentalisation du droit des biens

Ensuite, l'instrumentalisation du droit des biens signifie que celui-ci doit être fonctionnel, c'est-à-dire répondre aux besoins de chaque citoyen et offrir plus de transparence et d'accessibilité. L'option retenue dans le projet est celle d'un système fermé caractérisé par un *numerus clausus* de droits réels prévus par la loi. Chacun de ces droits réels reçoit une définition légale qui s'impose aux parties. Une certaine flexibilité est cependant maintenue au niveau des modalités relatives à ces droits réels.

L'oratrice fait observer que le système fermé a le mérite d'offrir davantage de sécurité juridique. Elle évoque la jurisprudence de la Cour de cassation française qui admet un système ouvert. Elle souligne toutefois qu'une analyse de celle-ci fait apparaître que les droits réels en cause dans les différents cas soumis à la Cour auraient parfaitement pu être rangés dans les catégories prévues par la loi (usufruit, servitude, emphytéose, ...).

Par ailleurs, le projet adopte une approche globale des relations de voisinage, qui couvre non seulement la théorie des troubles de voisinage, mais également la mitoyenneté et les servitudes. Il est fait usage d'une terminologie aussi accessible que possible, afin de permettre aux citoyens de connaître leurs droits et obligations à l'égard de leurs voisins.

L'oratrice mentionne encore le mécanisme de la fiducie, dont l'instauration s'inscrit à la fois dans l'approche fonctionnelle décrite ci-avant, mais aussi dans un contexte concurrentiel par rapport aux pays voisins qui connaissent déjà cette figure juridique.

- Integratie van het goederenrecht

Professor Vincent Sagaert wijst erop dat het goederenrecht op dit ogenblik een zeer verbrokkeld rechtsdomein is dat terug te vinden is in heel veel verschillende soorten wetgeving: niet alleen in boek II van het Burgerlijk Wetboek, maar ook in hoofdstukken uit het Veldwetboek, in de wet over het recht van opstal, in de wet over het recht van erfpacht, in de wet van 30 december 1975 op de goederen die men vindt op het openbaar domein, in de wet van 21 februari 1983 betreffende de verkoop van sommige achtergelaten voorwerpen, en zelfs in de Hypotheekwet. Met name in de eerste artikelen van de Hypotheekwet waar het gaat om hypothecaire publiciteit, en dus over tegenstelbaarheid van zakelijke rechten, en waar het dus helemaal niet gaat om voorrechten en hypotheek.

De eerste artikelen uit de Hypotheekwet, eigenlijk de artikelen 1 tot 11, worden in het voorliggend wetsontwerp geïntegreerd omdat het daar om publiciteit van zakelijke rechten gaat.

Deze verbrokkeling vindt men ook terug binnen eenzelfde wetgevende tekst: zo staan bezit, detentie en verkrijgende verjaring thans helemaal achteraan in het Burgerlijk Wetboek, daar waar het vooral gaat over de bevrijdende verjaring. Maar de verkrijgende verjaring werd geïntegreerd in het wetsontwerp dat door hem en door professor Lecocq werd opgesteld.

Vandaaruit werd een nieuwe structuur voor boek 3 van het Burgerlijk Wetboek uitgewerkt, waarin diverse leerstukken van het goederenrecht geïntegreerd werden.

In de eerste plaats gaat het om een integratie op wetgevend vlak. Volgende wetgevende teksten worden geïntegreerd in boek 3 "Goederen" van het nieuw Burgerlijk Wetboek:

- hoofdstukken uit het Veldwetboek;
- de erfpachtwet en de opstalwet van 10 januari 1824;
- de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting;
- de wet van 21 februari 1983 betreffende de verkoop van sommige achtergelaten voorwerpen;
- de materieelrechtelijke bepalingen van Hypotheekwet;

- Intégration du droit des biens

Le professeur Vincent Sagaert indique qu'à l'heure actuelle, le droit des biens est un domaine du droit très morcelé qui est dispersé dans une multitude de législations différentes: non seulement dans le Livre II du Code civil, mais aussi dans des chapitres du Code rural, dans la loi sur le droit de superficie, dans la loi sur le droit d'emphytéose, dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique, dans la loi du 21 février 1983 relative à la vente de certains objets abandonnés, et même dans la loi hypothécaire (plus précisément dans les premiers articles de cette loi, où il est question de publicité hypothécaire, et donc de l'opposabilité des droits réels, mais où il n'est dès lors absolument pas question de privilèges et d'hypothèques).

Les premiers articles de la loi hypothécaire, à savoir les articles 1^{er} à 11, sont intégrés dans le projet de loi à l'examen, car ils concernent la publicité des droits réels.

Ce morcellement s'observe aussi au sein d'un même texte législatif: ainsi, la possession, la détention et la prescription acquisitive figurent tout à la fin du Code civil, alors que cette partie porte surtout sur la prescription extinctive. Cependant, la prescription acquisitive a été intégrée dans le projet de loi à l'examen, qui a été rédigé par le professeur Lecocq et par lui-même.

Voilà pourquoi il a été procédé à la restructuration du Livre 3 du Code civil, dans lequel différents principes du droit des biens ont été intégrés.

Il s'agit, en premier lieu, d'une intégration sur le plan législatif. Les textes législatifs suivants sont intégrés dans le livre 3 "Biens" du nouveau Code civil:

- des chapitres du Code rural;
- les lois du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose et sur le droit de superficie;
- la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion;
- la loi du 21 février 1983 relative à la vente de certains objets abandonnés;
- les dispositions de droit matériel de la loi hypothécaire;

- bezit, detentie en verkrijgende verjaring.

De structuur van boek 3 zal 8 titels bevatten:

- Algemene bepalingen
- Goederen
- Eigendom
- Mede-eigendom
- Burenrelaties
- Vruchtgebruik
- Erfpacht
- Opstal

Professor Vincent Sagaert haalt er als voorbeeld twee titels uit om nader toe te lichten:

* zo wordt in hoofdstuk 5 bijvoorbeeld alles wat met burenlrelaties te maken heeft op een functionele manier samengebracht omdat dit een zeer belangrijke sociale impact heeft. Men denke bijvoorbeeld aan burenhinder: dit leerstuk is thans nog niet gecodificeerd, maar de rechtspraak van het Hof van Cassatie wordt via het voorliggend wetsontwerp geïntegreerd in het Burgerlijk Wetboek.

Ook alles wat betreft de gemene afsluiting en alles wat betrekking heeft op erfdienstbaarheden wordt gegroepeerd in het hoofdstuk over burenlrelaties.

* een ander voorbeeld is het eerste hoofdstuk, dat is het hoofdstuk over de "Algemene bepalingen" dat de gemeenschappelijke elementen van zakelijke rechten en vermogen overkoepelt. Dat ontbreekt op dit ogenblik volledig in het Burgerlijk Wetboek waardoor het goederenrecht vandaag eigenlijk de aanblik heeft van een huis met vele kamers waartussen geen enkele verbinding bestaat, en met vele kamers zonder vensters op de buitenlucht. Een huis dus met vele donkere kamers, en een huis met vele donkere kamers is doorgaans geen huis waar veel aantrekkelijkheid van uitgaat.

- la possession, la détention et la prescription acquisitive;

Le livre 3 comportera huit titres:

- Dispositions générales
- Biens
- Droit de propriété
- Copropriété
- Relations de voisinage
- Droit d'usufruit
- Droit d'emphytéose
- Droit de superficie

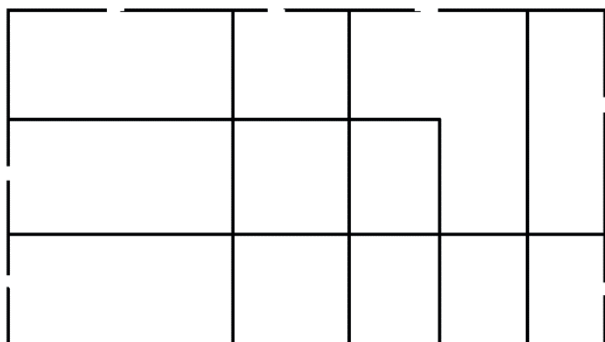
Le professeur Vincent Sagaert évoque deux titres en guise d'illustration afin de clarifier les choses:

* ainsi tout ce qui concerne les relations de voisinage est regroupé de manière fonctionnelle dans le chapitre 5, dès lors que cela a un impact social considérable. On songe, par exemple, aux troubles de voisinage: cette matière n'est actuellement pas encore codifiée, mais la jurisprudence de la Cour de cassation est intégrée dans le Code civil par le biais du projet de loi à l'examen.

De même, tout ce qui concerne la clôture mitoyenne et les servitudes est regroupé dans le chapitre sur les relations de voisinage.

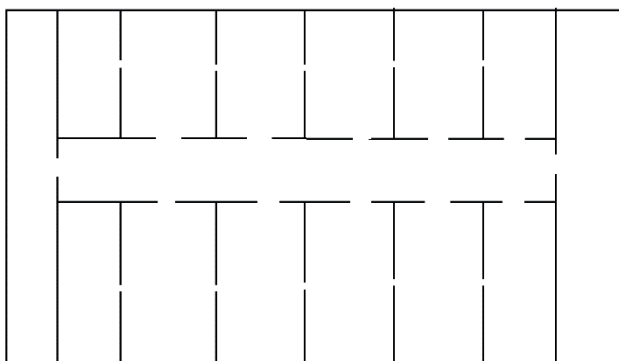
* un autre exemple est le chapitre 1^{er} concernant les "Dispositions générales" qui contient les éléments communs aux droits réels et au patrimoine. Cela fait totalement défaut pour le moment dans le Code civil, ce qui a pour effet que, en réalité, le droit des biens a aujourd'hui l'aspect d'une maison comptant de nombreuses pièces qui ne communiquent pas entre elles et de nombreuses pièces sans fenêtres donnant sur l'extérieur. Ainsi, une maison comptant de nombreuses pièces sombres n'est généralement pas très attrayante.

De huidige structuur van het goederenrecht ziet er dus zo uit:



De ambitie van het eerste hoofdstuk bestaat erin om het huis op die manier om te vormen dat er nog altijd verschillende kamers blijven, maar dat er meer verbindingslijnen en openingen tussen de verschillende kamers tot stand gebracht worden ter bevordering van de coherentie en de integratie in het goederenrecht.

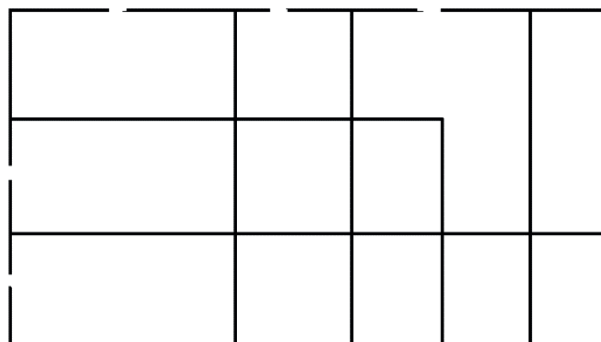
De ambitie van het wetsontwerp is om aldus te komen tot de volgende structuur:



Maar in de tweede plaats gaat het ook om een interne integratie: specifieke thema's binnen het goederenrecht worden geïntegreerd in boek 3. Professor Sagaert haalt voorbeelden aan:

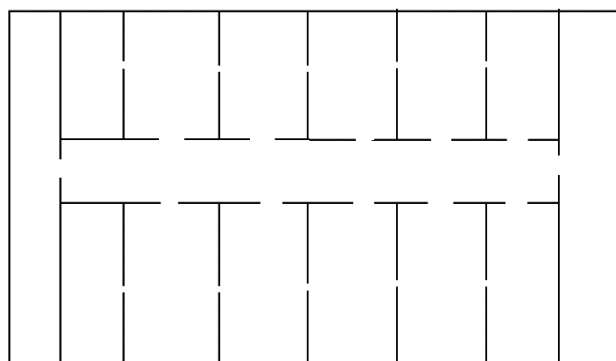
- De problematiek van het openbaar domein. Volgens de klassieke regel is het openbaar domein buiten de handel, maar deze klassieke regel wordt ondergraven door heel wat wetgeving die bepaalt dat in specifieke gevallen specifieke openbare rechtspersonen er wel erfpachtrecht en opstal en vruchtgebruik op kunnen vestigen voor zover dat verenigbaar is met de bestemming

La structure actuelle du droit des biens peut dès lors être schématisée comme suit:



L'ambition du premier chapitre consiste à transformer la maison de telle manière qu'il reste toujours plusieurs pièces tout en créant toutefois davantage de communications et d'ouvertures entre elles au profit de la cohérence et de l'intégration du droit des biens.

L'ambition du projet de loi est de parvenir de cette manière à la structure suivante:



Mais, en deuxième lieu, il s'agit également d'une intégration interne: des thèmes spécifiques au sein du droit des biens sont intégrés dans le Livre 3. Le professeur Sagaert cite les exemples suivants:

- Problématique du domaine public. Selon la règle classique, le domaine public n'est pas inclus dans le périmètre du commerce, mais cette règle classique est sapée par un grand nombre de textes législatifs qui prévoient que, dans certains cas spécifiques, certaines personnes morales de droit public spécifiques peuvent y avoir des droits d'emphytéose, de superficie

van het goed. Deze mogelijkheid wordt thans veralgemeend in het licht van het gelijkheidsbeginsel.

- De rechten van gebruik en van bewoning. Dit zijn zakelijke rechten die een variatie of een minus vormen van het vruchtgebruik en die op dit ogenblik apart geregeld worden in het Burgerlijk Wetboek. Maar men kan hetzelfde resultaat evengoed bekomen door het recht van vruchtgebruik contractueel te vestigen. Vandaar dat ervoor gekozen werd om het recht van bewoning niet af te schaffen, maar te integreren binnen de regeling van het vruchtgebruik. Het recht van bewoning wordt onderworpen aan de regels van het vruchtgebruik, maar als minus, namelijk beperkt tot de behoeften van de titularis en van zijn gezin. Het recht van gebruik als apart zakelijk recht werd niet weerhouden om interpretatieproblemen te vermijden. Dit laatste recht kan immers contractueel gevestigd worden door het vruchtgebruik contractueel te modaliseren.

Zo komt men tot rationalisatie van het aantal zakelijke rechten.

- Flexibilisering van het goederenrecht

Professor Sagaert geeft aan dat dit te maken heeft met de vraag hoeveel wilsautonomie we in het goederenrecht willen, en welke graad van wilsautonomie we in het goederenrecht willen realiseren. Hij legt uit dat hij eerder een voorstander is van een open systeem van goederenrecht, terwijl professor Lecocq eerder een gesloten systeem hanteert met de nadruk op de rechtszekerheid. Hier moest dus geprobeerd worden om een evenwicht tot stand te brengen tussen een open en een gesloten stelsel van zakelijk rechten.

Hij geeft de volgende voorbeelden van het evenwicht dat nagestreefd werd tussen een open en een gesloten stelsel:

- de eenheid en ondeelbaarheid van het vermogen blijft behouden, maar met een zekere flexibilisering zoals de invoering van de fiduciefiguur;
- het behoud van de duurtijd van zakelijke rechten, maar met de mogelijkheid om deze duurtijd zodanig te verlengen dat deze zelfs eeuwigdurend kan zijn;
- de flexibilisering op het niveau van degene die een zakelijk recht kan vestigen: ook de beperkte zakelijke gerechtigde;
- de flexibilisering op het niveau van de bevoegdheden van de zakelijk gerechtigden.

ou d'usufruit pour autant qu'ils soient conciliables avec la destination du bien. Cette possibilité est aujourd'hui généralisée à la lumière du principe d'égalité.

- Droits d'usage et d'habitation. Il s'agit de droits réels correspondant à une variation ou à une moindre forme de l'usufruit et qui sont actuellement réglementés distinctement dans le Code civil. Toutefois, le même résultat peut également être obtenu en établissant contractuellement le droit d'usufruit. C'est pourquoi il a été décidé de ne pas supprimer le droit d'habitation, mais de plutôt l'intégrer dans le régime de l'usufruit. Le droit d'habitation est soumis aux règles de l'usufruit, mais sous une moindre forme, étant limité aux besoins du titulaire du titre et de sa famille. Le droit d'utilisation en tant que droit réel distinct n'a pas été retenu afin d'éviter des problèmes d'interprétation. En effet, ce dernier droit peut être établi contractuellement en modulant contractuellement l'usufruit.

Cela permet de rationaliser le nombre de droits réels.

- Flexibilisation du droit des biens

Le professeur Vincent Sagaert explique que cette question est liée à la question de savoir quel degré d'autonomie on souhaite dans le droit des biens, et quel degré d'autonomie on souhaite atteindre dans ce domaine. Il explique qu'il est plutôt favorable à un régime ouvert du droit des biens, alors que le professeur Lecocq préfère un régime fermé mettant l'accent sur la sécurité juridique. Il convient donc de tenter de trouver un équilibre entre un régime ouvert et un régime fermé des droits réels.

Il donne les exemples suivants à propos de l'équilibre recherché entre un régime ouvert et un régime fermé:

- l'unité et l'indivisibilité du patrimoine sont préservées, mais avec une certaine souplesse, par exemple grâce à l'introduction de la figure fiduciaire;
- la préservation de la durée des droits réels, mais avec la possibilité de prolonger cette durée afin qu'elle puisse même être perpétuelle;
- la flexibilisation au niveau de la personne qui peut établir un droit réel: également le titulaire d'un droit réel limité;
- la flexibilisation au niveau des compétences des titulaires d'un droit réel.

Het uitgangspunt hierbij is dat de partijen kunnen afwijken van de bepalingen van boek 3, behalve indien het om definities gaat of indien de wet anders bepaalt.

Professor Vincent Sagaert besluit dat met de vier krachtlijnen van de hervorming geen revolutie beoogd wordt, maar eerder een codificatie van wat in de rechtspraktijk al voor een groot deel werd aanvaard. Op die manier wordt een rechtszekere basis tot stand gebracht voor alle actoren in het goederenrecht: zowel voor de bouwpromotoren, de aannemers als voor de consument. Hij geeft hierbij het voorbeeld van de problematiek van de overbouw en de onderbouw die thans niet geregeld wordt in het Burgerlijk Wetboek maar waarvoor de rechtspraktijk wel oplossingen heeft uitgewerkt.

Overzicht van de voornaamste wijzigingen per titel

— Titel 1. Algemene bepalingen

Professor Vincent Sagaert legt uit dat met het algemene hoofdstuk geprobeerd werd om gemeenschappelijke noemers tussen de zakelijke rechten te benoemen.

De eerste vraag die zich heeft gesteld, is de vraag naar het *numerus clausus*-beginsel. Dat is het traditionele beginsel waarbij men alleen benoemde zakelijk rechten kent. Professor Vincent Sagaert bekent dat hij nooit een voorstander geweest is van het *numerus clausus*-beginsel, maar hij erkent dat het een waarde heeft op het vlak van de rechtszekerheid en dat alle ons omringende landen benoemde zakelijke rechten kennen.

Goederenrecht is een voortdurend evenwicht tussen rechtszekerheid, vanuit rechtseconomisch en sociaal oogpunt, en wilsautonomie, vanuit pragmatisch oogpunt en teneinde de noden van de praktijk te vervullen.

Het evenwicht dat gevonden werd, bestaat erin dat er effectief in boek 3 een opsomming gegeven wordt van de zakelijke rechten, een opsomming die gebeurt via vier categorieën, namelijk: 1° eigendom; 2° mede-eigendom; 3° zakelijke gebruiksrechten en 4° de zakelijke zekerheidsrechten.

Het compromis tussen het open het gesloten systeem van zakelijke rechten, bestaat erin dat alle zakelijke rechten in titel 1 opgesomd worden, waardoor het gesloten systeem geconfirmeerd wordt, maar dat artikel 1 van het wetsontwerp, als keerzijde van de medaille, tevens bepaalt dat alle bepalingen van aanvullend recht zijn zodat de partijen er kunnen van afwijken. Op deze wilsautonomie bestaan slechts twee uitzonderingen:

Le point de départ est ici que les parties peuvent déroger aux dispositions du livre 3, sauf à l'égard des définitions, ou si la loi en dispose autrement.

Le professeur Vincent Sagaert conclut que les quatre lignes directrices de la réforme ne visent pas une révolution, mais plutôt une codification d'éléments déjà largement acceptés dans la pratique du droit. Il est ainsi créé une base juridique solide pour tous les acteurs du droit des biens: à la fois les promoteurs immobiliers, les entreprises et le consommateur. Il cite l'exemple du problème du surplomb et des fondations qui, pour l'heure, n'est pas réglé dans le Code civil, mais qui a été résolu par la pratique du droit.

Aperçu des principales modifications par titre

— Titre 1^{er}. Dispositions générales

Le professeur Vincent Sagaert explique que le chapitre général a tenté d'identifier des dénominateurs communs entre les droits réels.

La première question qui s'est posée est celle du principe du *numerus clausus*. C'est le principe traditionnel qui veut que l'on connaisse uniquement un système fermé de droits réels. Admettant ne jamais avoir été favorable au principe du *numerus clausus*, le professeur Vincent Sagaert reconnaît que celui-ci a une certaine valeur en termes de sécurité juridique et que tous les pays voisins connaissent un système fermé de droits réels.

Le droit des biens est la recherche continue d'un équilibre entre la sécurité juridique, au regard du droit économique et social, et l'autonomie de la volonté, sous l'angle pragmatique, dans le but de répondre aux besoins de la pratique.

L'équilibre qui a été atteint consiste en une énumération effective des droits réels dans le livre 3, énumération au sein de quatre catégories, à savoir: 1° la propriété; 2° la copropriété; 3° les droits réels d'usage et 4° les sûretés réelles.

Le compromis entre le système ouvert et fermé des droits réels implique que tous les droits réels sont énumérés au titre 1^{er}, ce qui confirme le système fermé, mais que, revers de la médaille, l'article 1^{er} du projet de loi prévoit également que toutes les dispositions sont de droit supplétif, si bien que les parties peuvent y déroger. Cette autonomie de la volonté ne connaît que deux exceptions:

- de wetgever kan anders bepalen. Er zijn bepalingen die uitdrukkelijk aangeven dat er niet van mag worden afgeweken, bijvoorbeeld de fiduciefiguur, de regels inzake gedwongen mede-eigendom die van dwingend recht zijn, de regels inzake de duurtijd, enzoverder;

- men mag niet afwijken van definities. Per zakelijk recht wordt in het wetsontwerp een definitie gegeven, waarin de essentiële elementen van elk zakelijk recht voorkomen waarvan niet mag worden afgeweken door de partijen.

Verder worden in hoofdstuk 1 de algemene kenmerken van zakelijke rechten gecodificeerd die we vandaag al kennen maar die nu uitdrukkelijk in de wet worden opgenomen, bijvoorbeeld anterioriteit tussen zakelijke rechten (de *prior tempore*-regel), bescherming tegen insolventie, beschikkingsbevoegdheid om een zakelijk recht over te dragen.

Ook op het vlak van het voorwerp van de zakelijke rechten, werden in hoofdstuk 1 een aantal bepalingen opgenomen die codificeren wat eigenlijk al erkend wordt en die vooral gealigneerd worden op de pandwet (de wet van 11 juli 2013 tot hervorming van de zakelijke zekerheden op roerende goederen) om zodoende *ab initio* zekerheid te creëren. Als een zakelijk zekerheidsrecht in conflict komt met een zakelijk recht, is dit conflict onoplosbaar als het voorwerp van deze rechten verschillend gedefinieerd wordt.

Vervolgens worden ook bepaalde beginselen herbevestigd in hoofdstuk 1. Men denke bijvoorbeeld aan het eenheids- en specialiteitsbeginsel, de wettelijke verankering van de accessoriteitsregel (*accessorium sequitur principale*).

Hoofdstuk 1 voert ook een algemene wijze van verkrijging en van uitdoving van zakelijke rechten in. Het onderscheid tussen de oorspronkelijke en de afgeleide wijze van totstandkoming van zakelijke rechten wordt bevestigd

Voorts wordt een veralgemeende regeling inzake het tenietgaan van zakelijk rechten ingevoerd, aangezien deze regeling vandaag heel erg verbrokkeld is. Professor Vincent Sagaert geeft het voorbeeld van de vervallenverklaring van een zakelijk recht: dit is vandaag op vrij soepele wijze geregeld voor vruchtgebruik, op strengere wijze voor erfpacht, en niet geregeld voor opstal. In het voorliggend wetsontwerp wordt een globale regeling voor vervallenverklaring opgenomen.

Een ander voorbeeld is de bevrijdende verjaring.

- le législateur peut disposer autrement. Certaines dispositions prévoient explicitement qu'il ne peut y être dérogé, par exemple, la fiducie, les règles relatives à la copropriété forcée qui sont impératives, les règles relatives à la durée, etc.;

- il ne peut être dérogé aux définitions. Le projet de loi donne, pour chaque droit réel, une définition contenant les éléments essentiels du droit réel auxquels les parties ne peuvent déroger.

Par ailleurs, le chapitre 1^{er} codifie les caractéristiques générales des droits réels, que nous connaissons déjà aujourd'hui, mais qui sont à présent explicitement inscrites dans la loi, par exemple l'antériorité entre droits réels (la règle *prior tempore*), la protection contre l'insolvabilité, le pouvoir de disposition en vue de la cession d'un droit réel.

En ce qui concerne l'objet des droits réels, le chapitre 1^{er} contient un certain nombre de dispositions qui codifient ce qui est en fait déjà reconnu et qui sont principalement alignées sur la loi sur le gage (la loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code Civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière) afin de créer la sécurité *ab initio*. Si une sûreté réelle entre en conflit avec un droit réel, ce conflit est insoluble si l'objet de ces droits est défini différemment.

Ensuite, certains principes sont une nouvelle fois confirmés dans le chapitre 1^{er}. Songeons, par exemple, au principe d'unité et de spécialité, à l'ancrage légal de la règle de l'accessoire (*accessorium sequitur principale*).

Le chapitre 1^{er} introduit également un mode général d'acquisition et d'extinction des droits réels. La distinction entre le mode originaire et le mode dérivé de naissance de droits réels est confirmée.

Des dispositions générales relatives à l'extinction des droits réels sont par ailleurs introduites, ces dispositions étant actuellement très morcelées. Le professeur Vincent Sagaert cite l'exemple de la déchéance d'un droit réel: à l'heure actuelle, les règles sont relativement souples en matière d'usufruit, elles sont strictes en matière d'emphytéose et inexistantes en matière de superficie. Le projet de loi à l'examen contient des dispositions globales en matière de déchéance.

La prescription extinctive en est un autre exemple.

Relatieve wijzen van beëindiging is ook een voorbeeld van iets waar men rechtszekerheid heeft willen schep- pen. Stel dat X een erfpachtrecht verleent aan Y en Y bezwaart dat erfpachtrecht met een hypotheek of met een ondererfpacht ten voordele van Z. De vraag is wat er gebeurt als Y afstand doet van zijn erfpachtrecht? In principe betekent dit dat ook de ondererfpacht of de hypotheek verdwijnt. Algemeen neemt men al aan dat zo'n beëindiging een relatieve werking heeft en niet doorwerkt naar een derde die een zakelijk recht heeft op dat recht van erfpacht. Dit werd thans in het wetsontwerp uitdrukkelijk opgenomen.

Ten slotte bevat hoofdstuk 1 nog een aantal innova- ties zoals de invoering van de fiduciairfiguur¹: een figuur die toelaat het beheer van bepaalde goederen toe te vertrouwen aan een derde, een bewindvoerder, die deze goederen in eigen naam en voor eigen rekening mag beheren, en die ook over deze goederen in eigen naam en voor eigen rekening mag beschikken. Hij is slechts fiduciair eigenaar, want het eigendomsrecht is opgesplitst tussen de fiduciair en de begunstigde, maar hij kan tot op zekere hoogte eigendomsbevoegdheden uitoefenen. Het voorliggend wetsontwerp laat toe het beheer te voeren over deze goederen op een rechts- zekere manier.

Professor Sagaert geeft het voorbeeld van de over- dracht van aandelen waarbij het heel vaak gebeurt dat een deel van de koopprijs gereserveerd wordt, apart gezet wordt op een rekening, in afwachting van de be- kendmaking van de resultaten van het laatste boekjaar van de vennootschap in kwestie. Dat is de zogenaamde “*escrow-account*”.

Op dit ogenblik rijst de vraag wat er gebeurt als de titularis van deze rekening failliet gaat. Vandaag bestaat daarop geen rechtszeker antwoord. In het voorliggend wetsontwerp is het zo dat de bewindsgoederen be- schermd zijn tegen zijn faillissement. Dat betekent dat de privéschuldeisers van de beheerder geen beslag kunnen leggen op de fiduciair goederen, zodanig dat deze fiduciair goederen gereserveerd worden voor de begunstigten.

Maar er moet wel gezorgd worden voor bescherming van derden en van de privéschuldeisers van de beheer- der om te verhinderen dat zij op het verkeerde been worden gezet, en dit door middel van:

¹ “De fiducie ontstaat door een overeenkomst of wet wanneer één of meer personen goederen, of een geheel van goederen, overdragen aan één of meer bewindvoerders die de betrokken goederen gescheiden houden van hun persoonlijk vermogen en handelen vanuit een contractueel of wettelijk bepaalde bestemming in het belang van een of meerdere begunstigten.” (art. 38).

Les modes relatifs d’extinction sont aussi un exemple de la sécurité juridique que le projet de loi vise à créer. Imaginons que X accorde un droit d’emphytéose à Y et que Y grève ce droit d’emphytéose d’une hypothèque ou d’une sous-emphytéose au profit de Z. Qu’advient-il dès lors si Y renonce à son droit d’emphytéose? En principe, cela signifie que la sous-emphytéose ou l’hypothèque disparaît elle aussi. D’une manière générale, on admet déjà qu’une telle extinction a des effets relatifs et ne se répercute pas sur un tiers qui possède un droit réel sur ce droit d’emphytéose. Le projet de loi le prévoit désormais explicitement.

Enfin, le chapitre 1^{er} contient un certain nombre d’innovations telles que l’introduction de la fiducie¹, qui est une opération permettant de confier la gestion de certains biens à un tiers, un fiduciaire, qui peut gérer ces biens en son propre nom et pour son propre compte, et qui peut également disposer de ces biens en son propre nom et pour son propre compte. Il n’est que propriétaire fiduciaire, car le droit de propriété est partagé entre le fiduciaire et le bénéficiaire, mais il peut, dans une certaine mesure, exercer des pouvoirs de propriété. Le projet de loi à l’examen permet la gestion de ces biens d’une manière juridiquement sûre.

Le professeur Sagaert donne l’exemple de la cession d’actions, où il arrive très souvent qu’une partie du prix d’achat soit réservée, mise de côté sur un compte, en attendant la publication des résultats du dernier exer- cice de la société en question. C’est ce qu’on appelle le “compte séquestre”.

Actuellement, la question se pose de savoir ce qui se passe si le titulaire de ce compte fait faillite. Aujourd’hui, il n’y a pas de réponse juridiquement certaine à cette question. Dans le projet de loi à l’examen, les biens fiduciaires sont protégés contre la faillite. Cela signifie que les créanciers privés du gestionnaire ne peuvent pas saisir les biens fiduciaires, de telle sorte que ces biens fiduciaires sont réservés aux bénéficiaires.

Toutefois, la protection des tiers et des créanciers privés du gestionnaire doit être assurée afin d’éviter qu’ils ne soient induits en erreur, et ce au moyen de:

¹ “La fiducie naît par contrat et est l’opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens ou un ensemble de biens à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans un but déterminé au profit d’un ou plusieurs bénéficiaires.” (art. 38).

- publicatie van het fiduciecontract in speciale registers: publiciteit bij roerende (pandregister) en onroerende goederen (hypotheekregister);

- de fiduciefiguur mag niet aangewend worden voor schenkingsdoeleinden om te vermijden dat schenkingsrechten worden ontrokken;

- slechts bepaalde personen zullen mogen optreden als fiduciaire beheerders: enkel advocaten, notarissen en deurwaarders en financiële instellingen;

- verplichte vermeldingen in het fiduciecontract (fiduciaire overeenkomst als plichtig contract).

Aangezien de fiduciefiguur fiscale repercussies kan hebben, wordt in de overgangsbepalingen voorzien dat de inwerkingtreding van de bepalingen die deze figuur regelen afhankelijk gemaakt wordt van een koninklijk besluit. Zo kan men eerst de fiscale gevolgen uitklaren alvorens de bepalingen inzake de fiduciefiguur in werking treden.

Professor Pascale Lecocq geeft aan dat de begrippen “zichtbaarheid” en “openbaarheid” als twee centrale concepten (bezit van en openbaarheid inzake onroerend goed) terug te vinden zijn in titel 1, aangezien zij niet alleen eigendom betreffen. “Bezit” wordt gedefinieerd in het ontworpen artikel 3.18; het is “de feitelijke uitoefening van een recht als ware men de titularis van dit recht”. Bezit heeft een bewijsfunctie, een beschermende functie en een verkrijgende functie.

Wat de verkrijgende functie van bezit betreft, blijft de termijn voor verkrijgende verjaring 30 jaar wanneer de bezitter niet te goeder trouw is; is de bezitter echter wél te goeder trouw, dan wordt in het wetsontwerp een enkele termijn van 10 jaar in uitzicht gesteld. In het huidige recht gaat het om 10 of 20 jaar, naargelang van de woonplaats van de *versus dominus*. Gezien de huidige transport- en communicatiemiddelen is zulks thans niet langer gerechtvaardigd.

De beschermende functie van bezit werd afgebouwd, met name om vertragsmanoeuvres te voorkomen. Die functie wordt alleen behouden in de gevallen waarin zij niet hetzelfde doel nastreeft als het kortgeding. De ontworpen bepalingen beogen dat alleen de reïntegranda als bezitsvordering wordt beschouwd, aangezien die alleen van toepassing is wanneer sprake is van geweld of van een feitelijkheid.

De huidige regeling in verband met de openbaarheid inzake onroerend werd behouden. Opdat er tegenstelbaarheid zou zijn, moet een openbaarheid op basis van

- la publication du contrat de fiducie dans des registres spéciaux: publicité des biens mobiliers (registre des gages) et immobiliers (registre des hypothèques);

- la fiducie ne peut être utilisée à des fins de donation afin d’éviter que l’on élude les droits de donation;

- seules certaines personnes seront autorisées à agir en qualité de gestionnaires fiduciaires: uniquement les avocats, les notaires, les huissiers de justice et les établissements financiers;

- les mentions obligatoires dans le contrat de fiducie (contrat de fiducie en tant que contrat solennel).

La fiducie pouvant avoir des répercussions fiscales, les dispositions transitoires prévoient que l’entrée en vigueur des dispositions régissant cette fiducie est subordonnée à un arrêté royal. Ainsi, les conséquences fiscales pourront être clarifiées avant l’entrée en vigueur des dispositions en question.

Le professeur Pascale Lecocq fait observer que les concepts d’apparence et de publicité, déclinés en deux axes (possession et publicité immobilière) figurent également dans le titre 1^{er}, puisqu’ils ne concernent pas uniquement la propriété. La possession est définie à l’article 3.18 du projet: c’est “l’exercice de fait d’un droit, comme si l’on en était titulaire”. La possession joue un rôle probatoire, de protection et acquisitif.

Concernant la fonction acquisitive de la possession, la durée de la prescription acquisitive reste de 30 ans lorsque la possession n’est pas de bonne foi. En revanche, pour le possesseur de bonne foi, la durée proposée dans le projet est un délai unique de 10 ans. Le droit actuel prévoit une durée de 10 ou 20 ans, selon la résidence du *versus dominus*. Vu les moyens de transport et de communication de notre époque, cette solution n’est plus justifiée à l’heure actuelle.

La fonction protectrice de la possession a été revue à la baisse selon l’oratrice, notamment pour éviter les manœuvres dilatoires. Elle n’est maintenue que dans les cas où elle n’est pas en concurrence avec le référé. Le texte en projet ne reprend comme action possessoire que la réintégrande puisqu’il exige pour s’appliquer une violence ou une voie de fait.

En matière de publicité immobilière, le système actuel a été maintenu. Pour qu’il puisse y avoir opposabilité, il faut qu’il y ait eu une publicité sur base de documents

betrouwbare documenten (authentieke akten, notaris-akten, vonnissen) hebben plaatsgevonden. De toepassingssfeer van de openbaarheid werd echter verruimd. Zo beoogt het wetsontwerp de openbaarheid ook toe te passen op de wettelijke verkrijgingen, met name ingevolge een verkrijgende verjaring. Hetzelfde geldt voor de akten die na een sterfgeval zakelijke rechten op een onroerend goed overdragen of creëren.

— *Titel 2. Goederen*

Professor Pascale Lecocq bespreekt vervolgens titel 2, die de goederen betreft. In dat onderdeel is er een onderscheid tussen personen, dieren en voorwerpen. Het wetsontwerp beoogt de dieren aldus een eigen status te geven, waardoor symbolisch wordt gesteld dat zij verschillen van personen en voorwerpen. Wanneer het nieuwe Burgerlijk Wetboek een feit zal zijn, moet dat fundamenteel onderscheid in het algemene deel ervan worden opgenomen. Indien een dier niet als een goed wordt beschouwd, moet de status ervan immers ook niet worden geregeld in Boek 3, dat over de goederen gaat.

Voorts werden de regels afgeschaft op grond waarvan het dier werd gelijkgesteld met een onroerend goed door economische bestemming of waarin het dier werd voorgesteld als het resultaat van een natuurlijke natrekking. Er wordt niettemin beoogd te stellen dat de bepalingen betreffende de lichamelijke voorwerpen op de dieren van toepassing zijn, met inachtneming van de wettelijke en regelgevende bepalingen die beogen ze te beschermen of die van openbare orde zijn (zie het ontworpen artikel 3.53).

Een ander fundamenteel onderscheid is het verschil tussen lichamelijke en onlichamelijke voorwerpen. Voor onlichamelijke voorwerpen geldt een negatieve definitie: het zijn voorwerpen die niet lichamelijk zijn.

Ook het onderscheid tussen publieke en private goederen werd in het wetsontwerp opgenomen. De stellers van het wetsontwerp hanteren een ruime definitie van goederen in het publiek domein. Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie kan onder bepaalde voorwaarden op een goed in het publieke domein een erfdienstbaarheid of een recht van opstal worden gevestigd. Het wetsontwerp beoogt die mogelijkheid uit te breiden tot alle zakelijke of persoonlijke gebruiksrechten.

Ook de onroerende goederen worden in het wetsontwerp gedefinieerd. Ten opzichte van de onroerende goederen vormen de roerende goederen een restcategorie: alles wat niet onroerend is, is roerend. Een goed kan onroerend zijn door zijn aard, door incorporatie of door bestemming. Volgens de ontworpen definitie

fiablen (actes authentiques, actes notariés, jugements). Le champ d'application de la publicité a cependant été élargi. Ainsi, le projet prévoit d'étendre la publicité aux acquisitions légales, qui ont lieu notamment en vertu d'une prescription acquisitive. Il en va de même pour les actes qui transfèrent ou constituent des droits réels immobiliers pour cause de mort.

— *Titre 2. Biens*

Le professeur Pascale Lecocq aborde ensuite le titre 2 relatif aux biens. Dans celui-ci, une distinction est faite entre les personnes, les animaux et les choses. Le texte en projet réserve ainsi un statut particulier aux animaux et affirme, de manière symbolique, leur différence par rapport aux personnes et aux choses. Lorsque le nouveau Code civil verra le jour, il conviendra d'intégrer cette distinction fondamentale dans la partie générale de celui-ci. En effet, si l'animal n'est pas considéré comme un bien, son statut ne doit pas être réglé dans le livre 3 consacré aux biens.

Par ailleurs, les règles assimilant l'animal à un immeuble par destination économique ou le présentant comme le résultat d'une accession naturelle, ont été supprimées. Il est néanmoins prévu que les dispositions relatives aux choses corporelles s'appliquent aux animaux, dans le respect des dispositions légales et réglementaires qui les protègent et de l'ordre public (article 3.53 du projet).

Une autre distinction fondamentale est celle entre les choses corporelles et les choses incorporelles. Ces dernières sont définies de manière négatives: sont des choses incorporelles celles qui ne sont pas des choses corporelles.

Le projet intègre également la distinction entre biens publics et biens privés. Les rédacteurs du projet donnent une définition large des biens du domaine public. La jurisprudence de la Cour de cassation admet sous certaines conditions qu'une servitude ou un droit de superficie soit établi sur un bien du domaine public. Le projet étend cette possibilité à tous les droits réels ou personnels d'usage.

Le projet définit également les immeubles. Les meubles constituent quant à eux une catégorie résiduaire: tout ce qui n'est pas immeuble, est meuble. Parmi les immeubles, il y a les immeubles par nature, par incorporation et par destination. Dans le texte proposé, la définition de l'immeuble par incorporation

van een onroerend goed door incorporatie maken de “inherente bestanddelen” er deel van uit; kranen die worden voortbewogen op in een kade verankerde sporen, vallen volgens het Hof van Cassatie bijvoorbeeld onder dat begrip. Dat vraagstuk is van belang op fiscaal vlak. Tot slot verwijst de definitie van het onroerend goed door incorporatie naar het in titel 1 vervatte begrip “accessorium”.

— Titel 3. Eigendom

Professor Vincent Sagaert licht toe dat de bepaling van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek grotendeels overgenomen werd, maar dat er iets van afgeweken werd in die zin dat de drie bestanddelen van het eigendomsrecht, namelijk gebruik, genot en beschikking, duidelijker worden afgeleid.²

De volheid van bevoegdheid wordt herbevestigd, maar er wordt niet uitdrukkelijk gesproken over de volstrektheid van het eigendomsrecht. Er is namelijk aandacht voor de beperkingen die de wet of rechten van derden kunnen aanbrengen aan het eigendomsrecht. Zo worden in artikel 67 van het wetsontwerp de bepalingen van artikel 16 van de Grondwet en van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM hernomen, zijnde de bepalingen in verband met onteigening en publiekrechtelijke eigendomsbeperkingen.

De beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar wordt hernomen, maar er worden krijtlijnen vastgesteld voor de beperkingen die aan deze beschikkingsbevoegdheid kunnen worden aangebracht.

Het eigendomsrecht blijft zijn eeuwigdurende karakter behouden, en ook de revindicatie blijft de sanctie voor het eigendomsrecht.

Er wordt voorzien in bewijsregels in geval van conflict tussen verschillende eigenaars waarbij een hiërarchie van bewijsmiddelen werd opgenomen in het wetsontwerp.

Er wordt ook een algemene natrekkingsregel opgenomen die opnieuw verwijst naar de inherente bestanddelen. Als een bepaald goed inherent bestanddeel wordt van een ander goed, dan speelt de natrekking: de eigenaar van het hoofdgoed wordt eigenaar van het geheel.

² “Het eigendomsrecht verleent aan de eigenaar het recht om rechtstreeks het voorwerp ervan te gebruiken, hiervan het genot te hebben en erover te beschikken. In beginsel heeft de eigenaar de volheid van bevoegdheden, behoudens de beperkingen die door wetten, verordeningen of wilsuiking worden opgelegd.” (art. 64).

intègre les “composantes inhérentes”. Relèvent par exemple de cette notion les grues qui circulent sur des rails eux-mêmes ancrés sur un quai, selon la Cour de cassation. Cette question présente un intérêt sur le plan fiscal. Enfin, la définition de l’immeuble par destination se réfère quant à elle à la notion d’accessoire contenue dans le titre 1^{er}.

— Titre 3. Droit de propriété

Le professeur Vincent Sagaert indique que la disposition de l’article 544 du Code civil a été largement reprise, mais qu’on s’en est un peu écarté dans le sens où les trois éléments du droit de propriété, à savoir l’usage, la jouissance et la disposition, sont plus clairement délimités².

La plénitude des prérogatives est réaffirmée, mais il n’y a aucune référence explicite à la plénitude du droit de propriété. L’attention est en effet portée sur les restrictions que la loi ou les droits de tiers peuvent imposer au droit de propriété. Par exemple, l’article 67 du projet de loi reprend les dispositions de l’article 16 de la Constitution et de l’article 1^{er} du premier protocole à la CEDH, c’est-à-dire les dispositions relatives à l’expropriation et aux limitations de la propriété.

Le pouvoir de disposition du propriétaire est repris, mais des lignes directrices sont établies quant aux limites qui peuvent être imposées à ce pouvoir de disposition.

Le droit de propriété conserve son caractère perpétuel, et la revendication reste la sanction du droit de propriété.

Des règles de preuve sont prévues en cas de conflit entre différents propriétaires, une hiérarchie des moyens de preuve figurant dans le projet de loi.

Une règle générale d’accession est également reprise, se référant à nouveau aux composantes inhérentes. Si un bien devient une composante inhérente d’un autre bien, alors l’accession joue: le propriétaire du bien principal devient propriétaire de l’ensemble.

² “Le droit de propriété confère au propriétaire le droit d’user directement de ce qui fait l’objet de son droit, d’en avoir la jouissance et d’en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers.” (art. 64).

Ten slotte wordt een onderscheid ingevoerd tussen de horizontale en de verticale grens van het eigendomsrecht.

Het begrip “verticale eigendomsgrens” maakt het mogelijk om onder andere de volgende zaken te regelen:

- een functionele invulling van hoogte en diepte van grondeigendom;
- regels in verband met de onroerende natrekking: hypothese waar een derde bouwt op de grond van iemand anders of waarbij men met andermans materialen op de eigen grond bouwt. Hier wordt in het wetsontwerp verwezen naar het verbod van ongerechtvaardigde verrijking.

Het begrip “horizontale eigendomsgrens” heeft onder andere betrekking op:

- uitdrukkelijke bepalingen inzake het bewijs van de perceelsgrens in geval van conflict: er wordt voorzien in een hiërarchie van bewijsmiddelen aan de hand van de bestaande rechtspraak;
- groepering van de regels inzake afpaling en grensoverschrijding;
- de mogelijkheid van horizontale natrekking inzake over- en onderbouw wanneer deze gebaseerd is op een titel en de mogelijkheid van verwijdering wanneer de grensoverschrijding gebeurd is zonder titel.

— Titel 4. Mede-eigendom

Professor Vincent Sagaert verduidelijkt dat de bestaande regeling overgenomen en geïntegreerd wordt in het wetsontwerp zonder inhoudelijke wijzigingen.

Wel worden de drie vormen van mede-eigendom naast elkaar gezet:

- toevallige mede-eigendom;
- vrijwillige mede-eigendom;
- gedwongen mede-eigendom.

Hier dus geen ambitie om te innoveren, behoudens incorporatie van rechtspraak.

De enige controverse die beslecht wordt, is deze omtrent de duurtijd van de vrijwillige mede-eigendom.

Volgens het Hof van Cassatie kan in geval van vrijwillige mede-eigendom geen van de mede-eigenaars

Enfin, une distinction est introduite entre les limites horizontale et verticale du droit de propriété.

La notion de “limite verticale de la propriété” permet de régler, entre autres, les cas suivants:

- une interprétation fonctionnelle de la hauteur et de la profondeur de la propriété foncière;
- les règles relatives à l’accession immobilière: l’hypothèse où un tiers construit sur le terrain de quelqu’un d’autre ou construit avec les matériaux d’autres personnes sur son propre terrain. Ici, le projet de loi fait référence à l’interdiction de l’enrichissement injustifié.

L’expression “limite horizontale de la propriété” se réfère, entre autres, à:

- des dispositions explicites relatives à la preuve de la limite de la parcelle en cas de conflit: une hiérarchie des moyens de preuve est prévue sur la base de la jurisprudence existante;
- un regroupement des règles relatives au bornage et à l’empiètement;
- la possibilité d’accession horizontale en matière de soubassement et de surplomb lorsqu’elle est fondée sur un titre et la possibilité d’enlèvement lorsque l’empiètement s’est fait sans titre.

— Titre 4. Copropriété

Le professeur Vincent Sagaert précise que la réglementation existante est reprise et intégrée dans le projet de loi sans modifications sur le plan du contenu.

Le projet de loi juxtapose toutefois trois formes de copropriété:

- la copropriété fortuite;
- la copropriété volontaire; et
- la copropriété forcée.

Il n’y a donc pas d’ambition d’innover sur ce point, en dehors de l’incorporation de la jurisprudence.

Le seul point de controverse auquel le projet entend remédier est celui qui concerne la durée de la copropriété volontaire.

Selon la Cour de Cassation, en cas de copropriété volontaire, aucun copropriétaire ne peut demander la

vorderen dat uit onverdeeldheid wordt getreden. Deze vordering is enkel mogelijk bij toevallige mede-eigendom. Dit zorgt voor veel problemen in de rechtspraktijk.

De oplossing die opgenomen wordt in het wetsontwerp bestaat erin dat in geval van vrijwillige mede-eigendom geen verdeling mogelijk is, maar dat er wel een opzegmogelijkheid bestaat voor elk van de mede-eigenaars, op voorwaarde dat er geen duurtijd voorzien is. Als de partijen niet overeenkomen, komt het toe aan de rechter om de opzeggingstermijn te bepalen.

Deze oplossing beoogt een middenweg te bewandelen tussen beëindigingsmogelijkheid en de bescherming van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek.

Ook de schuldeisers van de partijen kunnen de opzeg vorderen.

— Titel 5. Burenrelaties

Professor Pascale Lecocq licht titel 5 over de burenrelaties toe. Die titel behandelt de volgende vraagstukken: burenhinder, muurgemeenschap en erfdienstbaarheden.

Om de regels inzake burenhinder toegankelijker te maken voor de burgers, hebben de stellers van het wetsontwerp de verworvenheden van de rechtspraak en de rechtsleer die het Hof van Cassatie sinds 1960 in verband met die theorie toestaat, in de tekst opgenomen. Zo preciseert de tekst het begrip “billijke en passende compensatie” die verschuldigd is bij verbreking van het evenwicht: artikel 3 116, § 2, geeft de verschillende mogelijke compensaties aan. Bovendien wordt voorkoming van bovenmatige burenhinder vastgelegd, zodat de rechter preventieve maatregelen kan opleggen om ervoor te zorgen dat het risico zich niet voltrekt (bijvoorbeeld een hond die over een omheining zou kunnen springen en dan eventueel de burenen aanvalt). De spreker merkt op dat de rechters momenteel, ten overstaan van een dergelijk nog niet voltrokken risico, nadelen van psychologische aard (stress enzovoort) bij het slachtoffer van de potentiële hinder aanvoeren om preventieve maatregelen te bevelen.

Aangaande de bepalingen die betrekking hebben op de muurgemeenschap, merkt de spreker op dat een meer omvattende terminologie wordt gehanteerd; er is bijvoorbeeld sprake van “afsluiting”, waaronder muren, hagen, grachten, afrasteringen enzovoort vallen. Sommige bepalingen hebben echter specifiek betrekking op de gemene muur, die een andere functie kan hebben dan louter een afscheiding. Met het oog op een socialisering van het goederenrecht strekt het

sortie d’indivision. Une telle demande n’est possible qu’en cas de copropriété fortuite. Cette distinction donne lieu à de nombreux problèmes dans la pratique.

La solution proposée dans le projet de loi consiste à maintenir l’impossibilité de partage en cas de copropriété volontaire, mais de créer en revanche une possibilité de dénonciation pour chacun des copropriétaires, à condition qu’il ne s’agisse pas d’une convention à durée déterminée. À défaut d’accord entre les parties, il revient au juge de fixer le préavis.

Cette solution constitue un moyen terme entre la possibilité de résiliation et la protection offerte par l’article 1134 du Code civil.

Les créanciers des parties peuvent également demander la résiliation.

— Titre 5. Relations de voisinage

Le professeur Pascale Lecocq présente le titre 5 relatif aux relations de voisinage. Ce titre traite des questions suivantes: les troubles de voisinage, la mitoyenneté et les servitudes.

Afin de rendre plus accessibles aux citoyens les règles en matière de troubles de voisinage, les rédacteurs du projet ont intégré dans le texte les acquis jurisprudentiels et doctrinaux relatif à cette théorie admise par la Cour de cassation depuis 1960. Ainsi, le texte clarifie ce que recouvre la “juste et adéquate compensation” qui est due en cas de rupture de l’équilibre: l’article 3 116, § 2, énumère les différentes formes que peut prendre cette compensation. En outre, la prévention des troubles anormaux de voisinage est également consacrée, afin de permettre au juge d’ordonner des mesures préventives pour empêcher que le risque ne se réalise (par exemple, un chien dangereux qui risque de sauter par-dessus la clôture et d’attaquer les voisins). L’intervenante note qu’à l’heure actuelle, en présence d’un tel risque qui ne s’est pas encore réalisé, les juges se fondent sur des inconvénients d’ordre psychologique dans le chef de la victime du trouble potentiel (stress, ...) pour ordonner des mesures préventives.

Concernant les dispositions relatives à la mitoyenneté, l’intervenante note qu’une terminologie globalisante a été employée. Ainsi, il est question de “clôture”, notion qui recouvre les murs, haies, fossés, grillages, ... Certaines dispositions demeurent cependant spécifiques au mur mitoyen, qui peut avoir une autre fonction que celle de séparer. Dans une optique de socialisation du droit des biens, le projet entend favoriser la mitoyenneté, tout en veillant à ne pas prendre au dépourvu le

wetsontwerp ertoe de muurgemeenschap te bevorderen, maar er tegelijkertijd over te waken dat de eigenaar niet voor onaangename verrassingen komt te staan omdat hij al te zeer op kosten wordt gejaagd.

De erfdienstbaarheden worden ingedeeld in twee categorieën: erfdienstbaarheden door menselijk handelen en wettelijke erfdienstbaarheden. De definitie van het begrip “erfdienstbaarheid” wordt bij de tijd gebracht, zodat het nu ook de situaties omvat waarbij iemand wel de eigenaar van een gebouw of een volume is, maar niet van de grond. Het gaat om een last rustend op een onroerend goed (en niet langer op een perceel, in het bijzonder het grondperceel). Het onderscheid tussen zichtbare en niet-zichtbare erfdienstbaarheden wordt gehandhaafd; het onderscheid tussen voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden wordt daarentegen opgeheven. Aldus wordt de regeling inzake verkrijgen en tenietgaan vereenvoudigd. Voorts werd gekozen voor een meer evolutieve benadering van de erfdienstbaarheid, zodat meer bepaald rekening kan worden gehouden met de technische en maatschappelijke ontwikkelingen sinds de vestiging van de erfdienstbaarheid.

— Titel 6. Vruchtgebruik

Professor Vincent Sagaert herinnert eraan dat het vruchtgebruik een belangrijk zakelijk recht is binnen de familiale context.

Vervolgens geeft hij de definitie die alle essentiële elementen van het vruchtgebruik bevat: “Vruchtgebruik verleent aan zijn titularis het tijdelijk recht op het gebruik en genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtige en redelijke persoon, in overeenstemming met de bestemming van dat goed en onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven.”

Het tijdelijkheidselement werd geïncorporeerd in de definitie, en wordt verder gespecificeerd in andere bepalingen.

Ook de beperkingen op het vruchtgebruik werden geïncorporeerd in de definitie.

De spreker herinnert eraan dat van de essentiële elementen van de definitie niet contractueel afgeweken kan worden.

Voorts licht de spreker toe dat ernaar gestreefd werd om het vruchtgebruik te moduleren. De dualiteit die vandaag bestaat tussen de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker wordt omgebogen naar een belangen-gemeenschap op het vlak van de behoudsverplichting.

propriétaire en exposant celui-ci à des dépenses trop importantes.

Quant aux servitudes, elles se répartissent en deux catégories: les servitudes qui sont le fait de l’homme et les servitudes légales. La servitude reçoit une définition plus moderne afin de couvrir notamment les hypothèses où une personne est propriétaire d’un bâtiment ou d’un volume sans l’être du sol. Il s’agit d’une charge grevant un immeuble (et non plus seulement un fonds, qui vise principalement le fonds de terre). La distinction entre servitudes apparentes et non apparentes a été maintenue. En revanche, la distinction entre servitudes continues et discontinues a été supprimée. Cela conduit à une simplification en termes d’acquisition et d’extinction. Par ailleurs, c’est une approche plus évolutive de la servitude qui a été retenue, afin de permettre notamment de tenir compte des évolutions techniques et sociétales depuis la constitution de la servitude.

— Titre 6. Droit d’usufruit

Le professeur Vincent Sagaert rappelle que l’usufruit est un droit réel important dans le contexte familial.

Il donne ensuite la définition de ce droit, qui en comprend tous les éléments essentiels: “L’usufruit confère à son titulaire le droit temporaire à l’usage et à la jouissance, de manière prudente et raisonnable, d’un bien appartenant au nu-propriétaire, conformément à la destination de ce bien et avec l’obligation de restituer celui-ci à la fin de son droit.”

L’aspect temporaire de ce droit a été incorporé dans la définition et est spécifié plus avant dans d’autres dispositions.

Les limitations du droit d’usufruit ont également été incorporées dans cette définition.

L’orateur rappelle que l’on ne peut déroger contractuellement aux éléments essentiels de la définition.

Il explique par ailleurs que l’on s’est efforcé de nuancer le droit d’usufruit. La dualité qui existe aujourd’hui entre le nu-propriétaire et l’usufruitier est transformée en une communauté d’intérêts s’articulant autour de l’obligation de conservation.

De gezamenlijke verplichting tot instandhouding tussen de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker wordt centraal geplaatst.

Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in de kosten voor de grove herstellingen.

Vandaag dient de naakte eigenaar in te staan voor de kosten voor grove herstellingen, en de vruchtgebruiker voor de kosten van de onderhoudsherstellingen.

Maar we hebben steeds vaker te maken met vruchtgebruik dat zeer lang kan duren, bijvoorbeeld in het geval van een langstlevende echtgenoot.

De oplossing die in het wetsontwerp ingeschreven werd, bestaat erin dat de kosten van de grove herstellingen evenredig omgeslagen moeten worden à rato van de waarde van het vruchtgebruik tussen de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker.

Vervolgens licht professor Sagaert toe dat de duurtijd van het vruchtgebruik behouden bleef: in principe is de duurtijd van het vruchtgebruik gebonden aan het leven van de vruchtgebruiker.

Toch werd de duurtijd geflexibiliseerd in de volgende gevallen:

- Voor rechtspersonen wordt de duurtijd opgetrokken van 30 jaar naar 99 jaar, met deze nuance dat het vruchtgebruik nooit langer kan duren dan het leven van de rechtspersoon. Zo zal het faillissement van de rechtspersoon een einde maken aan het vruchtgebruik.
- Er wordt een wettelijke basis gevormd voor de aanwasbedingen van het vruchtgebruik die zeer gangbaar zijn in de notariële praktijk. Hoewel het vruchtgebruik van de eerststervende eigenlijk zou moeten aanwassen bij de naakte eigendom, wordt de geldigheid van aanwasbedingen aanvaard voor zover ze zich beperken tot gezamenlijk vruchtgebruik.

In het wetsontwerp wordt thans ook uitdrukkelijk bevestigd dat het recht van vruchtgebruik gevestigd kan worden door de eigenaar of door elke titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht. Dus ook de beperkt zakelijk gerechtigde kan een zakelijk recht toestaan voor zover hij binnen de grenzen van zijn eigen recht blijft.

Ook werd gezorgd voor een verdere afbakening van gebruik, genot en beschikking:

L'obligation conjointe du nu-propriétaire et de l'usufruitier de maintenir l'état du bien occupe une place centrale.

Cela s'exprime notamment au travers du coût des grosses réparations.

À l'heure actuelle, c'est le nu-propriétaire qui doit supporter le coût des grosses réparations, tandis que les réparations d'entretien sont à la charge de l'usufruitier.

Or, on a de plus en plus souvent affaire à des situations dans lesquelles le droit d'usufruit s'exerce sur une période parfois très longue, par exemple dans le cas d'un conjoint survivant.

La solution proposée dans le projet de loi consiste à répartir proportionnellement le coût des grosses réparations entre le nu-propriétaire et l'usufruitier en fonction de la valeur de l'usufruit.

Le professeur Sagaert explique ensuite que la durée de l'usufruit est maintenue: par principe, cette durée est liée à la vie de l'usufruitier.

Néanmoins, la durée a été assouplie dans les cas suivants:

- Pour les personnes morales, la durée est portée de 30 à 99 ans, avec cette nuance que l'usufruit ne peut jamais durer plus longtemps que la vie de la personne morale. Par exemple, la faillite de la personne morale mettra fin à l'usufruit.
- Une base juridique est créée pour les clauses d'accroissement de l'usufruit, très courantes dans la pratique notariale. Bien que l'usufruit du premier mourant doive au fond accroître la nue-propriété, la validité des clauses d'accroissement est acceptée pour autant que ces clauses se limitent à l'usufruit conjoint.

Le projet de loi confirme désormais explicitement que le droit d'usufruit peut être établi par le propriétaire, ou par tout titulaire d'un droit d'utilisation réel dans les limites de son droit. Par conséquent, le titulaire d'un droit réel limité peut également accorder un droit réel pour autant qu'il reste dans les limites de son propre droit.

Une délimitation plus précise de l'utilisation, de la jouissance et de la disposition a également été prévue:

- bij beheer: de vruchtgebruiker mag het goed verhuuren en na het overlijden van de vruchtgebruiker loopt de huur nog drie jaar door. Er wordt dus een einde gemaakt aan de aleatoire positie van de huurder;

- het onderscheid tussen burgerlijke, natuurlijke vruchten en vruchten van nijverheid komt te vervallen (vereenvoudiging en uniformisering van het regime);

- deformalisering op het vlak van de inventarisatie (eventueel schatting) en de zekerheidsstelling.

— *Titels 7 en 8. Erfpacht en opstal*

Professor Pascale Lecocq gaat in op de titels 7 en 8, over erfpacht respectievelijk opstal. Die zakelijke rechten worden thans geregeld door twee oude wetten van 10 januari 1824, waarvan de bepalingen aanvullend zijn, behalve die met betrekking tot de duur. Daaruit volgt dat er in de praktijk allerhande heel verschillende overeenkomsten zijn. Wanneer de partijen echter niet hebben voorzien in bedingen om bepaalde kwesties te regelen, zijn de wetten van 10 januari 1824 voor hen van geen enkel nut, omdat ze niet aangepast zijn aan de huidige praktijk inzake onroerend goed. Omwille van de rechtszekerheid bevat het wetsontwerp derhalve een regeling die betrekking heeft op die twee zakelijke rechten: erfpacht en opstal.

Erfpacht wordt in artikel 3 182 van het wetsontwerp gedefinieerd. Het is een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot verleent van andermans onroerend goed door de aard ervan of door incorporatie. De erfpachter mag niets doen dat de waarde van het onroerend goed vermindert maar mag, behoudens een andersluidend beding, de bestemming ervan wijzigen. Aldus kan de erfpachter in voorkomend geval bouwen, maar dat is een accessorium. De essentie van het recht van erfpacht is een vol gebruik en een vol genot. Ook wordt erfpacht in de tekst van het wetsontwerp niet langer verplicht bezwarend.

Opstal wordt in artikel 3 192 van het wetsontwerp gedefinieerd. Het verdeelt de eigendom horizontaal. Het opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben. Dit doel (optrekken van bouwwerken of aanbrengen van beplantingen) vormt het fundamentele onderscheid tussen opstal en erfpacht.

Voorts hebben de stellers van het wetsontwerp erop toegezien de regels inzake erfpacht en opstal te harmoniseren. Aldus kunnen die beide rechten niet alleen door de eigenaar worden gevestigd, maar ook door elke

- en matière de gestion: l'usufruitier peut louer le bien et la location se poursuit durant trois ans après le décès de l'usufruitier. Il est donc mis fin à la situation aléatoire du locataire;

- la distinction entre les fruits civils, naturels et industriels est supprimée (simplification et uniformisation du régime);

- déformalisation de l'inventaire (estimation possible) et en termes de sécurité.

— *Titres 7. et 8. Emphytéose et superficie*

Le professeur Pascale Lecocq aborde les titres 7 et 8 consacrés respectivement à l'emphytéose et à la superficie. Ces droits réels sont actuellement régis par deux anciennes lois du 10 janvier 1824, dont les dispositions sont supplétives, hormis celles relatives à la durée. Il s'ensuit qu'on rencontre en pratique toutes sortes de conventions très différentes. Or, quand les parties n'ont pas prévu de clauses réglant certaines questions, les lois du 10 janvier 1824 ne leur sont d'aucun secours, compte tenu de leur caractère inadapté à la pratique immobilière actuelle. Dès lors, dans un souci de sécurité juridique, le projet contient un régime afférent à ces deux droits réels que sont l'emphytéose et la superficie.

L'emphytéose est définie à l'article 3 182 du projet. Elle confère un droit réel d'usage et de jouissance d'un immeuble par nature ou par incorporation. L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble, mais peut, sauf clause contraire, modifier la destination de celui-ci. Ainsi, l'emphytéote peut le cas échéant construire, mais il s'agit là d'un aspect accessoire. L'essence du droit d'emphytéose, c'est un plein usage et une pleine jouissance. De plus, dans le texte en projet, l'emphytéose est débarrassée de son caractère onéreux obligatoire.

La superficie est, quant à elle, définie à l'article 3 192 du projet. Elle procède à une division horizontale de la propriété. La superficie est un droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en-dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations. C'est cette finalité (avoir des ouvrages ou plantations) qui distingue fondamentalement la superficie de l'emphytéose.

Pour le reste, les rédacteurs du projet ont veillé à harmoniser les règles relatives à l'emphytéose et à la superficie. Ainsi, ces deux droits peuvent être constitués non seulement par le propriétaire, mais également par

houder van een zakelijk gebruiksrecht, binnen de perken van zijn recht. Tevens is de maximale duur van die twee rechten in principe 99 jaar. Ook wordt de minimumduur van de erfpacht teruggebracht tot 15 jaar (in plaats van 27 jaar nu). Het accessoir opstalrecht, waarvan het bestaan door de rechtspraak wordt erkend, wordt eveneens bekrachtigd in het wetsontwerp.

Erfpacht en opstal kunnen eeuwigdurend zijn wanneer en zolang ze zijn gevestigd voor doeleinden van openbaar domein. Bovendien kan het opstalrecht eeuwigdurend zijn wanneer en zolang het door de eigenaar van de grond gevestigd is om de verdeling in volumes mogelijk te maken van een complex en heterogeen onroerend geheel dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik en onderling geen enkel gemeenschappelijk deel hebben. Het ontbreken van een gemeenschappelijk deel geeft duidelijk aan dat het niet om een mede-eigendom gaat, waarvan het regime dwingend is. In tegenstelling tot het eigendomsrecht kan het recht van eeuwigdurend opstal uitdoven wanneer het ieder nut heeft verloren. De spreekster benadrukt dat dit een echte maatschappelijke keuze is, die ertoe strekt volumes niet eeuwigdurend te onttrekken aan enig gebruik door anderen.

Mevrouw Lecocq geeft voorts aan dat de erfpachter en de opstalhouder, zoals alle houders van een zakelijk gebruiksrecht op een onroerend goed, beschikken over alle erfdienstbaarheden die nodig zijn voor de uitoefening van hun recht op de grond van de eigenaar waarop een zakelijk recht rust. Zij kunnen hun rechten ook overdragen en hypothekeren. Het inzake vruchtgebruik gemaakte onderscheid tussen onderhoudsherstellingen en grove herstellingen wordt ook inzake erfpacht en opstal gemaakt.

Ook de vergoedingsregeling wordt geharmoniseerd. Bij het tenietgaan van het erfpachtrecht gaat het eigendomsrecht van de bouwwerken en beplantingen over op de erfpachtgever of diens rechtsopvolger; bij het tenietgaan van het opstalrecht gaat het eigendomsrecht op het volume over op de opstalgever of diens rechtsopvolger. De vestiger moet de houder vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen opgericht of verkregen binnen de perken van zijn recht, op grond van de ongeachtvaardigde verrijking.

Professor Vincent Sagaert merkt nog op dat het wetsontwerp het resultaat is van een brede consultatie en van een consultatie met veel actoren: notarissen, landmeters, het VBO, ...

Dit heeft ertoe geleid dat de voorliggende versie van de tekst een heel andere versie geworden is dan wat zij eerst voor ogen hadden.

tout titulaire d'un droit réel d'usage dans les limites de son droit. De même, la durée maximale de ces deux droits est, en principe, de 99 ans. Par ailleurs, la durée minimale de l'emphytéose est ramenée à 15 ans (au lieu de 27 ans actuellement). La superficie-conséquence, dont l'existence est reconnue par la jurisprudence, est également consacrée dans le texte en projet.

L'emphytéose et la superficie peuvent être perpétuelles lorsque et tant qu'ils sont constitués à des fins de domanialité publique. En outre, le droit de superficie peut être perpétuel lorsque et tant qu'il est constitué par le propriétaire du fonds pour permettre la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d'usage autonome et divers qui ne présentent entre eux aucune partie commune. L'absence de partie commune indique clairement qu'il ne s'agit pas d'une copropriété, dont le régime est quant à lui impératif. Contrairement au droit de propriété, le droit de superficie perpétuel est susceptible de s'éteindre lorsqu'il a perdu toute utilité. L'oratrice souligne qu'il s'agit là d'un véritable choix sociétal qui vise à éviter que des volumes ne soient soustraits perpétuellement à toute utilisation par d'autres personnes.

L'intervenante note encore que l'emphytéote et le superficiaire disposent, comme tous les titulaires d'un droit réel d'usage sur un immeuble, de toutes les servitudes nécessaires à l'exercice de leur droit sur le fonds du propriétaire grevé du droit réel. Ils peuvent également céder et hypothéquer leurs droits. La distinction entre réparations d'entretien et grosses réparations établie en matière d'usufruit, est reprise en matière d'emphytéose et de superficie.

Le régime de l'indemnisation est lui aussi harmonisé. À l'extinction du droit d'emphytéose, la propriété des ouvrages et plantations réalisés passe au constituant du droit ou à son ayant droit et, à l'extinction du droit de superficie, la propriété du volume passe au constituant du droit ou à son ayant droit. Le constituant doit indemniser, sur la base de l'enrichissement injustifié, pour les ouvrages et plantations réalisés ou acquis dans les limites de son droit.

Le professeur Vincent Sagaert fait également observer que le projet de loi est le fruit d'une large consultation étendue à de nombreux acteurs: notaires, géomètres, FEB, etc.

La version actuelle du texte est dès lors très différente de la première mouture qui leur a été soumise.

Hij besluit dat het nieuwe boek 3 geen revolutionaire tekst is, maar wel de codificatie van veel dingen die reeds bestaan of aanvaard zijn in de rechtspraak.

2. Vragen en bemerkingen van de leden

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) bedankt de sprekers voor de presentatie en feliciteert hen met de uitgebreide memorie van toelichting bij het wetsontwerp die bijna de vorm aanneemt van een cursus zakenrecht. Ofschoon de voorliggende tekst geen revolutie teweeg zal brengen in het goederenrecht, maar eerder een codificatie en modernisering beoogt, toch blijft het een indrukwekkend werkstuk.

Vervolgens stelt hij de volgende vragen aan de sprekers:

— Waren zij het eens over de meeste zaken of hebben zij felle discussies gevoerd over keuzes die moesten worden gemaakt? Zijn er discussiepunten geweest waar men bepaalde opties had en waar men toch voor de ene of de andere optie heeft gekozen?

— Bepaalde voorstellen zijn blijkbaar afkomstig van de publieke raadpleging. Kunnen de sprekers voorbeelden geven van revolutionaire voorstellen die de publieke raadpleging opgeleverd heeft, maar die het toch niet gehaald hebben? Kunnen de sprekers een aantal voorbeelden daarvan aan de leden meedelen?

— Sommige bepalingen van het wetsontwerp zijn afkomstig van andere wetboeken. Zo werden bijvoorbeeld bepaalde delen van het Veldwetboek geïntegreerd in boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Het gaat in het bijzonder om een tiental artikelen van het Veldwetboek. Kunnen de sprekers uitleggen hoe de afweging gemaakt werd welke artikelen werden overgenomen in boek 3 en welke niet? Bij de bepalingen uit het Veldwetboek die werden overgenomen, lijkt het erop dat zij gewoon werden overgenomen maar dat er niet gedacht werd aan een aanpassing of een modernisering. Bijvoorbeeld het artikel 3 148, het oude artikel 35 van het Veldwetboek, dat bepaalt dat hoogstammige bomen slechts op twee meter afstand van de scheidingslijn tussen twee erven mogen worden geplant. Maar er werd geen belangenafweging gemaakt. Stel dat een boom op 1 meter 80 staat en niemand hindert? Er wordt toelichting gevraagd waarom deze oude bepalingen overgenomen werden zonder modernisering.

— Deze vraag betreft de rol van het dier in het recht. De voorliggende tekst bevat een aantal bepalingen waarin het onderscheid tussen voorwerpen en dieren, en tussen dieren en personen bevestigd wordt. Eigenlijk

Il conclut en indiquant que le nouveau livre 3 n'est pas un texte révolutionnaire mais codifie de nombreuses choses qui existent déjà, ou ont été acceptées dans la pratique juridique.

2. Questions et observations des membres

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) remercie les orateurs pour leur présentation et les félicite pour l'exposé des motifs détaillé du projet de loi qui prend presque la forme d'un cours de droit des biens. Bien qu'il ne révolutionnera pas le droit des biens, mais vise plutôt une codification et une modernisation, le texte à l'examen n'en reste pas moins impressionnant.

L'intervenant pose ensuite les questions suivantes aux orateurs:

— Ces derniers souscrivaient-ils à la plupart des points ou ont-ils eu de vives discussions au sujet des choix à opérer? A-t-on discuté de points pour lesquels certaines options étaient disponibles et au sujet desquels l'une ou l'autre option a tout de même été retenue?

— Certaines des propositions proviennent manifestement de la consultation publique. Les orateurs sont-ils en mesure de donner des exemples de propositions révolutionnaires qui ont émergé de la consultation publique, mais qui n'ont pas abouti? Les orateurs pourraient-ils en donner quelques exemples aux membres?

— Certaines dispositions du projet de loi proviennent d'autres codes. Par exemple, certaines parties du Code rural ont été intégrées dans le Livre 3 du Code civil. Il s'agit en particulier d'une dizaine d'articles du Code rural. Les orateurs peuvent-ils expliquer comment ils ont procédé pour retenir certains articles qui seraient repris, dans le livre 3 et en rejeter d'autres? Concernant les dispositions du Code rural qui ont été reprises, il semble qu'elles aient simplement été reprises sans penser à une adaptation ou à une modernisation. Par exemple, l'article 3 148, l'ancien article 35 du Code rural, qui prévoit que les arbres de haute tige ne peuvent être plantés qu'à deux mètres de la ligne séparative des deux héritages. Il n'a pas été procédé à une mise en balance des intérêts. Supposons qu'un arbre se situe à 1 mètre 80 et ne dérange personne? Des précisions sont demandées sur la raison pour laquelle ces anciennes dispositions ont été reprises sans avoir été modernisées?

— Cette question concerne le rôle de l'animal dans le droit. Le texte à l'examen contient une série de dispositions qui confirment la distinction entre objets et animaux et entre animaux et personnes. En réalité, on pourrait

zou men op basis van dit onderscheid verder moeten kunnen werken om binnen het goederenrecht specifieke bepalingen in verband met dieren op te nemen. Maar dit is niet gebeurd. Wordt hier geen kans gemist om een eigentijdse regeling voor dieren uit te werken en deze regeling te integreren in boek 3 van het Burgerlijk Wetboek?

— Uit een willekeurige steekproef blijkt dat er hier en daar toch enkele foutjes geslopen zijn in de concordantietabellen. Is het niet nodig dat deze concordantietabellen nog eens gecontroleerd worden?

De heer Christian Brotcorne (cdH) komt terug op de vraag hoe bovenmatige burenhinder kan worden voorkomen. Hij verwijst naar de voorbeelden van professor Lecocq (het risico dat een gevaarlijke hond over een afrastering springt en de burenen aanvalt). In artikel 3 117 van het wetsontwerp gaat het echter om een onroerend goed dat bepaalde risico's veroorzaakt ten aanzien van een naburig onroerend goed. Is die bepaling van toepassing in de genoemde voorbeelden? Voorts wil de spreker extra toelichting omtrent het verschil tussen erfpacht en opstal. Tot slot vraagt hij om de fiscale gevolgen te verduidelijken van de kwalificatie "onroerend goed door bestemming".

Mevrouw Annick Lambrecht (sp.a) vraagt wat het nut is van het derde lid in het nieuw voorgestelde artikel 3.78.

Die bepaling luidt als volgt: "In afwijking van het eerste lid behoort de eigendom van een net bestaande uit kabels of leidingen en bijbehorende faciliteiten, bestemd voor het vervoer van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of van telecommunicatie, die op, boven of onder de grond dan wel in een gebouw is of wordt aangelegd, toe aan de bevoegde aanlegger van dat net dan wel aan diens rechtsopvolger."

Zij vraagt of deze bepaling niet overbodig is. Ook vandaag twijfelt niemand eraan dat de operatoren van een nutsvoorzieningennet eigenaar zijn en blijven van de lijnen, leidingen en bijhorende uitrustingen die ze plaatsen op, boven of onder privé-eigendom.

Met een zelfstandig eigendomsrecht, dat in het wetsontwerp wordt losgekoppeld van de onderliggende basis (de wet, de vergunning, de toelating, de administratieve rechtshandeling) die de operator de mogelijkheid geeft om private eigendom te gebruiken, zou een hypotheek of een overdracht eenvoudiger worden. Het zou niet langer vereist zijn om effectief een (aangewezen, vergunde of toegelaten) operator te zijn van een netwerk om er eigenaar van te kunnen worden na de aanleg ervan.

se baser sur cette distinction pour insérer des dispositions spécifiques concernant les animaux dans le droit des biens. Mais cela n'a pas eu lieu. Ne rate-t-on pas l'occasion en l'espèce d'élaborer une réglementation contemporaine pour les animaux et de l'intégrer dans le Livre 3 du Code civil?

— Il ressort d'un coup de sonde que quelques fautes se sont tout de même glissées ici et là dans les tableaux de concordance. Ne faudrait-il pas reconstruire ces tableaux de concordance?

M. Christian Brotcorne (cdH) revient sur la question de la prévention des troubles anormaux de voisinage. Il rappelle les exemples évoqués par le professeur Lecocq (un chien dangereux qui risque de sauter par-dessus la clôture et d'attaquer les voisins). Or, à l'article 3 117 du projet, il est question d'un bien immobilier qui occasionne certains risques à l'égard d'un bien immobilier voisin. Cette disposition trouve-t-elle à s'appliquer dans les exemples cités? L'orateur sollicite également des précisions supplémentaires sur la différence entre l'emphytéose et la superficie. Enfin, il demande des précisions sur les incidences fiscales de la qualification d'immobilier par destination.

Mme Annick Lambrecht (sp.a) se demande quelle est l'utilité de l'alinéa 3 de l'article 3.78, en projet.

Cette disposition s'énonce comme suit: "Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, la propriété d'un réseau de câbles ou de conduites et d'équipements y associés, destiné au transport de substances solides, liquides ou gazeuses, de l'énergie ou de télécommunications, installé sur, au-dessus ou en dessous d'un fonds ou dans un bâtiment appartient à l'installateur compétent de ce réseau ou à son ayant droit."

Elle demande si cette disposition n'est pas superflue. À l'heure actuelle, personne ne doute du fait que les opérateurs d'un réseau de services d'utilité publique sont et restent les propriétaires des câbles, des conduites et des équipements y afférents qu'ils installent au-dessus ou en dessous d'une propriété privée.

Un droit de propriété autonome, que le projet de loi à l'examen dissocie de son fondement sous-jacent (la loi, l'autorisation, la permission, l'acte administratif) permettant à l'opérateur d'utiliser des propriétés privées, faciliterait une hypothèque ou une transmission. Il ne serait plus obligatoire d'être réellement l'opérateur (désigné, autorisé ou admis) d'un réseau pour pouvoir en devenir le propriétaire après son installation. Ses "ayants droit" conservent aussi cette qualité. Le réseau

Ook zijn “rechtsopvolgers” blijven dat. Het net kan dus van hand tot hand gaan, zonder dat de nieuwe eigenaar (een bank, een investeringsmaatschappij, “de markt”, ...) een nutsbedrijf zou zijn. Ook het beheer ervan voor of door de nutsmaatschappij is na de overdracht an sich niet vereist. Hiermee wordt dus ook de deur opengezet voor bijvoorbeeld buitenlandse investeerders.

Haar vrees is dat waar we de Chinezen enkele jaren terug met veel tamtam en een rapport van de staatsveiligheid nog konden buiten houden, ze binnenkort op basis van deze bepaling toch stil zullen kunnen binnensluipen.

Bovendien wordt in het artikel ook gesproken van een “bevoegde aanlegger”. Maar wie is een bevoegde aanlegger? Ook in Nederland, vanwaar het artikel werd overgenomen, zijn daar al talloze discussies over gevoerd.

Dat brengt mevrouw Lambrecht bij haar punt. In Nederland werd dit artikel in het Burgerlijk Wetboek ingevoerd juist omdat er geen juridische regeling bestond over de eigendom van de nutsvoorzieningen wat tot problemen leidde. Nu bovendien nog steeds doordat niemand eigenlijk echt weet wat de betekenis is van nieuwe begrippen zoals “bevoegde aanlegger”. Bij ons bestaat die regeling dus wel met de erfdienstbaarheid van openbaar nut en het accessoir opstalrecht. Waarom dan een nieuwe regeling invoeren die ervoor zorgt dat het mogelijk wordt beheer en eigendom van elkaar te scheiden en die gebruik maakt van nieuwe terminologie, zonder dat we daarvan de precieze betekenis kennen, terwijl we reeds een afdoende regeling hebben waaraan niemand twijfelt en die in de praktijk perfect functioneert?

Mevrouw Goedele Uyttersprot (N-VA) neemt akte van het feit dat de tekst van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek een verzoening is tussen codificatie en innovatie. Zij vraagt of er ook grote conflicten waren tussen de stellers van de tekst. Wat waren de grootste heikele punten die zich minder gemakkelijk tot een compromis leenden?

Tevens formuleert zij bedenkingen bij de uitzondering op het verticaal eigendomsrecht ten gunste van de bevoegde aanlegger. Er wordt een zelfstandig eigendomsrecht gecreëerd ten gunste van de aanlegger of netbeheerder, waar dit nu als een accessoir opstalrecht wordt beschouwd bij de erfdienstbaarheid ten dienste van algemeen nut. Hoe moet dit geïnterpreteerd worden

peut par conséquent être transmis, sans pour autant que le nouveau propriétaire (une banque, une société d’investissement, “le marché”, etc.) soit une entreprise d’utilité publique. De même, à l’issue de la transmission, la gestion de ce réseau par l’entreprise d’utilité publique ou au nom de celle-ci n’est pas une obligation en soi, ce qui ouvre la porte aux investisseurs étrangers, par exemple.

Elle craint que, là où il y a quelques années, nous étions encore en mesure de tenir les Chinois à l’écart avec grand tapage et en invoquant un rapport de la Sûreté de l’État, ceux-ci pourront bientôt s’introduire en catimini dans notre pays sur la base de cette disposition.

Dans cet article, il est en outre question d’un “installateur compétent”. Cependant, comment définir la notion d’installateur compétent? Cet article, extrait du droit néerlandais, a aussi déjà donné lieu à d’innombrables discussions aux Pays-Bas.

Mme Lambrecht en arrive au point qu’elle souhaite soulever. Aux Pays-Bas, cet article a été inséré dans le Code civil précisément parce qu’il n’existait aucune règle juridique concernant la propriété des services d’utilité publique, ce qui était source de problèmes. Ces problèmes subsistent par ailleurs toujours, car personne ne sait réellement comment définir de nouvelles notions telles qu’un “installateur compétent”. Chez nous, une telle règle existe donc bel et bien, car la servitude d’utilité publique et le droit de superficie-conséquence sont inscrits dans la loi. Pourquoi donc instaurer une nouvelle règle permettant de dissocier la gestion et la propriété et utilisant une nouvelle terminologie, sans que nous en connaissions précisément la définition et alors que nous disposons déjà d’une règle efficace admise de tous et fonctionnant parfaitement en pratique?

Mme Goedele Uyttersprot (N-VA) prend acte du fait que le texte du livre 3 du Code civil est un compromis entre codification et innovation. Elle demande s’il y a aussi eu des dissensions importantes entre les auteurs du texte et quels sont les points sur lesquels il a été le plus difficile de trouver un compromis.

L’intervenante exprime ensuite des réserves quant à l’exception au droit de propriété verticale stipulée en faveur de l’installateur compétent. Le projet de loi à l’examen crée un droit de propriété indépendant en faveur de l’installateur ou du gestionnaire du réseau, alors que celui-ci est aujourd’hui considéré comme un droit de superficie-conséquence dans le cadre de la

in het kader van de vrije overdracht door de aanlegger? Zijn zij daarin volledig vrij of bestaan er beperkingen?

Mevrouw Sonja Becq (CD&V) wenst dieper in te gaan op de vaststelling dat het voorliggend wetsontwerp een compilatie is van rechtspraak en van nieuwe keuzes. Zij wenst te weten waar bestaande rechtspraak werd geïncorporeerd en waar nieuwe keuzes werden gemaakt. Zij geeft het voorbeeld van de evenredige omslag van de kosten van grove herstellingen tussen vruchtgebruiker en naakte eigenaar. In haar ogen is dit een politieke keuze. Werd hier de bestaande rechtspraak gevolgd of werd een nieuwe keuze gemaakt? Het ene vruchtgebruik is immers het andere vruchtgebruik niet. Het vruchtgebruik in het kader van het erfrecht is iets anders dan een contractueel vruchtgebruik. Een ander voorbeeld dat in dit verband gegeven kan worden is de figuur van het fiduciair eigendomsrecht. Waarom is het nodig dat het fiduciaire vermogen wordt afgescheiden van eventuele schuldeisers? Is dit een nieuwe figuur, is het een politieke keuze, of komt dit voort uit de rechtspraak? Dit kan immers een ander licht werpen op de bespreking.

De heer Philippe Goffin (MR) vraagt of de stellers van het wetsontwerp bij hun werkzaamheden hebben moeten afzien van bepaalde aspecten van de hervorming, omdat er ter zake geen consensus kon worden bewerkstelligd dan wel om nieuwe controverses te voorkomen. Voorts had de spreker graag geweten of de ontwerp tekst een oplossing biedt voor de zogenaamde “dode hoek”, welbekend in de notariële praktijk.

3. Antwoorden van de sprekers

Professor Vincent Sagaert antwoordt dat de grootste discussies werden gevoerd over het behoud van het gesloten systeem van zakelijke rechten of de overgang naar een open systeem. Hijzelf is een voorstander van een conventioneel goederenrecht met een grote nadruk op wilsautonomie voor de partijen. Professor Lecocq daarentegen is een voorstander van een gesloten stelsel ten behoeve van de rechtszekerheid.

Deze discussie is al begonnen met de *numerus clausus* van zakelijke rechten.

Het compromis dat gevonden werd, bestaat erin dat gekozen werd voor het behoud van het systeem van *numerus clausus* van de zakelijke rechten maar met de nieuwigheid dat alle bepalingen van het goederenrecht – voor zover zij geen betrekking hebben op definities van zakelijke rechten – van aanvullend recht zijn, tenzij de wetgever anders bepaald heeft.

servitude d'utilité publique. Comment cela doit-il être interprété dans le contexte de la libre cession par l'installateur? Jouit-il en la matière d'une liberté totale ou y a-t-il des restrictions?

Mme Sonja Becq (CD&V) souhaite revenir sur le constat que le projet de loi à l'examen est une compilation de décisions de jurisprudence et de nouveaux choix. Elle demande quels sont les points qui intègrent la jurisprudence existante et quels sont ceux pour lesquels de nouveaux choix ont été opérés. L'intervenante cite l'exemple de la répartition proportionnelle des frais liés aux grosses réparations entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, qui lui semble être le résultat d'un choix politique. A-t-on suivi sur ce point la jurisprudence existante ou a-t-on opéré un nouveau choix? En effet, un usufruit n'est pas l'autre. L'usufruit existant dans le cadre du droit successoral diffère de l'usufruit contractuel. L'intervenante cite encore à titre d'exemple le droit de propriété fiduciaire. Pourquoi est-il nécessaire de soustraire le patrimoine fiduciaire à d'éventuels créanciers? S'agit-il d'une nouvelle figure, d'un choix politique ou d'une mesure découlant de la jurisprudence? La réponse à cette question pourrait en effet apporter un éclairage différent à la discussion.

M. Philippe Goffin (MR) demande si les rédacteurs du projet ont dû, dans le cadre de leurs travaux, renoncer à certains aspects de la réforme, soit en raison d'une absence de consensus, soit en vue d'éviter de soulever des nouvelles controverses. Par ailleurs, il souhaite savoir si le texte en projet propose une solution à la problématique dite de l'angle mort, bien connue dans la pratique notariale.

3. Réponses des intervenants

Le professeur Vincent Sagaert répond que les principales discussions ont porté sur le maintien du système fermé des droits réels ou sur le passage à un système ouvert. Il est personnellement favorable à un droit des biens conventionnel mettant fortement l'accent sur l'expression de la volonté des parties. Le professeur Lecocq, pour sa part, est favorable à un système fermé pour des raisons de sécurité juridique.

Cette discussion a déjà commencé à propos du *numerus clausus* des droits réels.

Le compromis trouvé est que le choix a été fait de maintenir le système du *numerus clausus* des droits réels mais avec la nouveauté que toutes les dispositions du droit des biens – dans la mesure où elles ne concernent pas les définitions des droits réels – constituent un droit complémentaire, sauf disposition contraire du législateur.

Het ander voorbeeld dat professor Sagaert geeft, is dat van de bezitsvorderingen. De discussie betrof de vraag of de bezitsvorderingen behouden moesten blijven binnen strikte limieten die wij naar voren brengen, welk voorstel professor Lecocq genegen was, of dat de bezitsvorderingen afgeschaft moesten worden. Dit werd voorgelegd aan de publieke consultatie, en de publieke consultatie was duidelijk voor het behoud van de bezitsvorderingen. Bijgevolg werd besloten om deze bezitsvorderingen te behouden.

Het derde voorbeeld dat professor Sagaert geeft, betreft de vraag wie een erfpacht, een vruchtgebruik of een recht van opstal kan vestigen. Enkel de eigenaar wordt toegelaten dat de beperkt zakelijke gerechtigde op de grond die het voorwerp uitmaakt van het beperkt zakelijk recht op zijn beurt een zakelijk recht toestaat? Kan de erfpachter bijvoorbeeld een ondererfpacht toestaan op de grond die hij in erfpacht heeft?

Hijzelf vond dat ook de beperkt zakelijke gerechtigde een erfpacht, een vruchtgebruik of een recht van opstal moet kunnen toestaan, terwijl professor Lecocq de mening toegedaan was dat enkel de eigenaar dit kan doen.

Uit de publieke consultatie is duidelijk gebleken dat men voorstander was van het creëren van deze mogelijkheid voor zover de beperkt zakelijke gerechtigde daarbij binnen de grenzen van zijn recht blijft.

Bij de grootste discussiepunten werden een aantal alternatieven voorgesteld bij de publieke consultatie en vervolgens werd gekozen voor hetgeen uit de publieke consultatie kwam.

Professor Vincent Sagaert denkt spontaan aan de volgende twee revolutionaire voorstellen die het niet gehaald hebben:

- * het verkorten van de gemeenrechtelijke termijn van de verkrijgende verjaring van 30 jaar naar 20 jaar gezien de toegenomen mobiliteit, de toegenomen informaticamogelijkheden, enzoverder. Maar uit de vele consultaties bleek dat de termijn van 30 jaar al te zeer ingeburgerd is, zodat dit voorstel niet weerhouden werd;

- * de categorie van onroerende goederen door bestemming werd oorspronkelijk niet behouden. Aanvankelijk werd deze categorie gevat in de algemene accessoriëitsregel, het is een toepassing van de regel “bijzaak volgt hoofdzaak”, maar na publieke consultatie werd deze categorie terug opgevestigd. Het afschaffen van deze

L'autre exemple donné par le professeur Sagaert concerne les actions possessoires. La discussion a porté sur la question de savoir si les actions possessoires devaient être maintenues dans les limites strictes que nous avons proposées, proposition à laquelle le Professeur Lecocq était favorable, ou si les actions possessoires devaient être abolies. Cette question a été soumise à une consultation publique, et cette consultation s'est clairement exprimée en faveur du maintien des actions possessoires. Il a donc été décidé de les conserver.

Le troisième exemple donné par le professeur Sagaert concerne la question de savoir qui peut constituer une emphytéose, un usufruit ou un droit de superficie. Seul le propriétaire? Ou est-il permis que le titulaire d'un droit réel limité sur le terrain qui fait l'objet du droit réel limité accorde à son tour un droit réel? Par exemple, l'emphytéote peut-il accorder une sous-emphytéose pour le terrain sur lequel il a un droit d'emphytéose?

Il estimait quant à lui que le titulaire d'un droit réel limité devrait également pouvoir accorder une emphytéose, un usufruit ou un droit de superficie, alors que le professeur Lecocq estimait que seul le propriétaire pouvait le faire.

La consultation publique s'est clairement exprimée en faveur de la création de cette possibilité pour autant que le titulaire d'un droit réel limité reste dans les limites de son droit.

Pour les principaux points de discussion, plusieurs autres solutions ont été proposées au cours de la consultation publique, puis les résultats de la consultation publique ont été retenus.

Le professeur Vincent Sagaert songe spontanément aux deux propositions révolutionnaires suivantes qui n'ont pas été retenues:

- * le raccourcissement du délai de droit commun de la prescription acquisitive de 30 ans à 20 ans, compte tenu de la mobilité accrue, des nouvelles possibilités offertes par l'informatique, etc. Il est cependant ressorti des nombreuses consultations que le délai de 30 ans était trop ancré dans l'usage, si bien que la proposition a été abandonnée;

- * la catégorie des immeubles par destination n'avait initialement pas été retenue. Au départ, cette catégorie était comprise dans la règle générale de l'accessoire – il s'agit d'une application de la règle “l'accessoire suit le principal” – mais à l'issue de la consultation publique, cette catégorie a été repêchée. La suppression de cette

categorie zou zware budgettaire consequenties kunnen hebben op het vlak van de onroerende voorheffing.

De spreker legt uit dat de opname van bepalingen uit het Veldwetboek beperkt gebleven is tot die bepalingen die te maken hebben met goederenrecht, voornamelijk de bepalingen die enerzijds te maken hebben met eigendom en anderzijds met de gemene afsluiting. Niet alle openbare erfdienstbaarheden uit het Veldwetboek werden overgenomen in boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Hij verwijst hierbij naar artikel 2 van het wetsontwerp waarin bepaald wordt dat bijzondere wetten kunnen afwijken van het gemeen recht.

De bepalingen uit het Veldwetboek werden niet zomaar overgenomen. Als het gaat om hoogstammige bomen zegt het Veldwetboek op dit ogenblik dat een afstand van 2 meter moet gerespecteerd worden tenzij uit de lokale gebruiken anders zou blijken. Het begrip “lokale gebruiken” geeft echter aanleiding tot heel wat rechtsonzekerheid.

Een algemene lijn die gevolgd werd is dat men rechtszekerheid *ab initio* wenste te creëren, rechtszekerheid vanaf het begin.

Wat wanneer de boom op 1,8 meter van de perceelsgrens staat? Dit is het uitgelezen domein voor de theorie van het rechtsmisbruik. Ook al staat de boom op minder dan de wettelijke afstand, toch zijn er veel vrederechters die weigeren om het vellen van die boom te bevelen omdat het voordeel dat eruit voortvloeit eigenlijk maar beperkt is in verhouding tot het nadeel dat het rooien van de boom zou veroorzaken.

De algemene principes van het verbintenissenrecht die blijven doorwerken in het eigendomsrecht blijven dus behouden, maar werden niet telkens vermeld.

Professor Pascale Lecocq voegt eraan toe dat een boom op 2,2 meter afstand eveneens bovenmatig ongemak kan veroorzaken; in dat geval is de theorie van de burenhinder van toepassing. Er wordt meer rechtszekerheid geboden door daarbij de woorden “vast en erkend gebruik” weg te laten en ze te vervangen door een wettelijke bepaling van de afstand waarop bomen geplant mogen worden: voor de hoogstammige bomen blijft de afstand vastgelegd op 2 meter, voor de andere bomen op 0,5 meter.

Wat de bepalingen in verband met dieren betreft, benadrukt *professor Vincent Sagaert* dat het wetsontwerp op twee vlakken reeds een vooruitgang biedt. De bepaling in het voorliggend wetsontwerp is een bepaling die

catégorie pourrait être lourde de conséquences budgétaires en matière de précompte mobilier.

L'orateur explique que l'insertion de dispositions issues du Code rural s'est limitée aux dispositions liées au droit des biens, ayant essentiellement trait, d'une part, à la propriété et, d'autre part, aux clôtures mitoyennes. Toutes les servitudes publiques du Code rural n'ont pas été reprises dans le livre 3 du Code civil. Il renvoie à cet égard à l'article 2 du projet de loi, aux termes duquel certaines lois spéciales peuvent déroger au droit commun.

Les dispositions du Code rural n'ont pas été reproduites telles quelles. S'agissant des arbres de haute tige, le Code rural précise actuellement qu'une distance de deux mètres doit être respectée, à moins que l'usage local prévoit une distance différente. La notion d'“usage local” est toutefois source d'une grande insécurité juridique.

La ligne générale qui a été adoptée est de créer la sécurité juridique *ab initio* (dès le début).

Qu'advient-il lorsque l'arbre se situe à 1,8 mètre des limites des parcelles? On entre alors dans le domaine privilégié de la théorie de l'abus de droit. Même si l'arbre est à une distance inférieure à la distance légale, beaucoup de juges de paix refusent d'en ordonner l'abattage, le bénéfice qui en résulte étant en réalité limité par rapport aux inconvénients générés par l'arrachage de l'arbre.

Les principes généraux du droit des obligations qui se prolongent dans le droit de la propriété restent donc maintenus, mais ils n'ont pas été systématiquement mentionnés.

Le professeur Pascale Lecocq ajoute qu'un arbre se trouvant à 2,20 mètres est également susceptible de générer un inconvénient excessif. Dans ce cas, c'est la théorie des troubles de voisinage qui trouve à s'appliquer. Elle précise que l'abandon de la référence aux “usages constants et reconnus” au profit d'une détermination légale de la distance à laquelle peuvent être plantés des arbres, offre davantage de sécurité juridique. La distance de deux mètres pour les arbres à haute tige et la distance d'un demi-mètre pour les autres arbres, ont été conservées.

Pour ce qui est des dispositions concernant les animaux, *le professeur Vincent Sagaert* souligne que le projet de loi à l'examen réalise des avancées à deux égards. La disposition figurant dans le projet de loi est

bijna woordelijk overeenstemt met bepalingen die recent opgenomen zijn in wetteksten in de ons omringende landen. Deze bepaling biedt een dubbel voordeel ten opzichte van de huidige regeling:

1° er wordt reeds uitdrukkelijk bepaald dat dieren geen goederen zijn (met die uitzondering dat ze onderworpen kunnen worden aan zakelijk rechten);

2° er wordt uitdrukkelijk verwezen naar de wetten en de reglementen die betrekking hebben op de dierenbescherming als uitzondering, welke wetten uitdrukkelijk werden geïntegreerd in boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit alles vormt een belangrijke vooruitgang op het vlak van de coherentie van het regelen van het statuut van het dier.

De spreker belooft dat de concordantietabellen herbekeken zullen worden. Indien er materiële vergissingen aangetroffen worden, dan zullen deze rechtgezet worden.

Professor Pascale Lecocq wijst erop dat de stellers van het wetsontwerp er hebben voor gezorgd dat de relevante rechtspraak in de ontworpen tekst werd opgenomen. Omdat in de rechtsleer over bepaalde aspecten controverses bestaat, moest bovendien een keuze worden gemaakt; wanneer ter zake geen beslissing kon worden genomen, werden open normen geformuleerd teneinde alternatieven aan te reiken zonder te vervallen in doctrinaal dogmatisme. In de memorie van toelichting wordt daar overigens nader op ingegaan.

Vervolgens geeft de spreekster aan dat de formulering van de theorie van de burenhinder in het wetsontwerp overeenstemt met die van de rechtspraak van het Hof van Cassatie. Zo is er sprake van gebruik en genot van een onroerend goed waarbij bovenmatige hinder ontstaat ten aanzien van een naburig onroerend goed; die hinder kan verschillende vormen aannemen: materieel, zintuiglijk, psychologisch enzovoort. Artikel 3 117 van het wetsontwerp moet worden gelezen in samenhang met artikel 3 116.

Wat het onderscheid tussen erfpacht en opstal betreft, wijst de spreekster erop dat erfpacht hoofdzakelijk bedoeld is om het genot en het gebruik van een onroerend goed te verlenen. Het belangrijkste doel is de exploitatie van dat goed op lange termijn. Het erfpachtrecht heeft bovendien een minimale looptijd, in tegenstelling tot het opstalrecht. Bij een erfpacht is het optrekken van een bouwwerk slechts incidenteel of accessoir: er wordt slechts gebouwd indien zulks nodig is voor het exploitatieproject. Als het optrekken

practiekmatig identiek is aan de huidige regeling, is het beter om de bepalingen die recent in de wetgeving zijn opgenomen te behouden. Deze bepaling biedt een dubbel voordeel ten opzichte van de huidige regeling:

1° il est indiqué explicitement que les animaux ne sont pas des biens (étant entendu qu'ils peuvent faire l'objet de droits réels);

2° il est renvoyé expressément aux lois et règlements concernant la protection des animaux, qui ont été intégrés explicitement dans le livre 3 du Code civil.

Tout cela constitue une avancée importante en termes de cohérence de la réglementation du statut de l'animal.

L'orateur promet que les tableaux de concordance seront réexaminés et que les erreurs matérielles éventuelles seront rectifiées.

Le professeur Pascale Lecocq indique que les rédacteurs du projet ont veillé à intégrer la jurisprudence pertinente dans le texte proposé. En outre, face à certaines controverses doctrinales, un choix a dû être fait. Lorsqu'il n'a pas été possible de trancher certaines controverses, ce sont des normes ouvertes qui ont été formulées, de manière à offrir des alternatives, tout en évitant de tomber dans un dogmatisme doctrinal. Des développements à ce sujet figurent d'ailleurs dans l'exposé des motifs.

Ensuite, l'oratrice explique que la formulation de la théorie des troubles de voisinage dans le projet correspond à celle de la jurisprudence de la Cour de cassation. Ainsi, il est question d'usage et de jouissance d'un bien immobilier qui génère des inconvénients excessifs à l'égard d'un bien immobilier voisin. Ces inconvénients peuvent prendre différentes formes: matériel, sensoriel, psychologique, ... L'article 3 117 du projet doit être lu en combinaison avec l'article 3 116.

À propos de la distinction entre l'emphytéose et la superficie, l'intervenante rappelle que l'emphytéose vise à conférer principalement la jouissance et l'usage d'un bien immobilier. Le but premier est l'exploitation, à long terme, de celui-ci. Le droit d'emphytéose a en outre une durée minimale, contrairement à la superficie. La construction d'ouvrage n'est qu'incidentelle ou accessoire lorsqu'on est en présence d'une emphytéose: il n'y aura de construction que si cela sert le projet d'exploitation. En revanche, si l'objectif principal est la réalisation d'un

van een bouwwerk daarentegen de hoofddoelstelling is (bijvoorbeeld een vastgoedproject), dan kan beter gebruik worden gemaakt van het opstalrecht – waaraan geen minimale looptijd verbonden is.

Ten slotte benadrukt de spreker dat haar voorbeeld over de kranen op rails een geval van onroerendmaking door incorporatie betreft, en niet een geval van onroerend goed door bestemming.

Professor Vincent Sagaert stelt vast dat de betrokken bepaling inderdaad *mutatis mutandis* afkomstig is uit het Nederlands Burgerlijk Wetboek.

Hij stelt dat het begrip “bevoegde aanlegger” een open categorie is, maar dat de vraag wie beschouwd kan worden als een bevoegde aanlegger, niet te beantwoorden is in het Burgerlijk Wetboek, maar in de telecomwet, de gaswet, het elektriciteitsdecreet, enzoverder. Daar wordt de vraag wie bevoegd is om een netwerk aan te leggen uitvoerig beantwoord.

Hij legt uit dat er vandaag heel wat sectorale regelgeving bestaat: de gaswet, de wet op de telecomoperatoren, de elektriciteitswet, ...

De telecomwet bepaalt uitdrukkelijk dat er een zelfstandig opstalrecht is voor telecomoperatoren, niet via een wettelijke erfdienstbaarheid, maar via een zelfstandig wettelijk opstalrecht.

De gaswet bepaalt dat er een openbare erfdienstbaarheid is waaraan het eigendomsrecht van de operator gekoppeld wordt.

De elektriciteitswet bepaalt niets. Daar is het zuiver op basis van de rechtsleer dat men aanneemt dat de bevoegdheid om het netwerk aan te leggen ertoe leidt dat men een accessoir opstalrecht heeft op die kabels of op die leidingen in kwestie.

Bijgevolg werd in artikel 3.78, derde lid, van het wetsontwerp geprobeerd om de bestaande sectorale regeling te veralgemenen en te uniformiseren. Om twee redenen werd ervoor gekozen de bestaande sectorale regeling te veralgemenen en te uniformiseren:

1° omwille van de sectorvervaging: heel vaak bevinden zich in één en dezelfde wachtbuis kabels en leidingen van verschillende orde;

2° de bescherming van de grondeigenaar: het is van belang de natrekking te doorbreken. Men kan verwachten dat de grondeigenaar geen eigenaar wil

ouvrage (un projet immobilier par exemple), alors c’est à la superficie – qui n’a pas de durée minimale – qu’il convient de recourir.

Enfin, l’oratrice souligne que l’exemple qu’elle a fourni à propos des grues sur rail concerne un cas d’immobilisation par incorporation, et non un cas d’immeuble par destination.

Le professeur Vincent Sagaert constate que la disposition en question est en effet reprise *mutatis mutandis* du Code civil néerlandais.

Il souligne que la notion d’“installateur compétent” est une notion ouverte, mais que la réponse à la question de savoir qui peut être considéré comme un installateur compétent se trouve dans la loi sur les télécommunications, dans la loi gaz, dans le décret sur l’électricité, ... et non dans le Code civil. Ce sont ces lois et décret qui expliquent en détail qui est compétent pour installer un réseau.

L’orateur indique qu’il existe aujourd’hui de nombreuses réglementations sectorielles: la loi gaz, la loi sur les opérateurs de télécommunications, la loi électricité, ...

La loi télécom dispose explicitement que les opérateurs de télécommunications bénéficient d’un droit de superficie autonome qui ne découle pas d’une servitude légale. Il s’agit d’un droit de superficie autonome légale.

La loi gaz évoque quant à elle une servitude publique à laquelle est lié le droit de propriété de l’opérateur.

La loi sur l’électricité ne prévoit rien. C’est en se fondant uniquement sur la doctrine que l’on admet que la compétence d’installation du réseau implique la détention d’un droit de superficie accessoire sur les câbles ou les conduites en question.

Il a dès lors été tenté, dans l’article 3.78, alinéa 3, du projet de loi de généraliser et d’uniformiser les dispositions sectorielles existantes. Deux raisons expliquent qu’il ait été choisi de généraliser et d’uniformiser les règles sectorielles existantes:

1° la confusion des secteurs: il est très fréquent que des câbles et des conduites de tous ordres se trouvent dans un seul et même tubage en attente;

2° la protection du propriétaire foncier: il est important que l’accession soit rompue. On peut s’attendre à ce que le propriétaire foncier ne souhaite pas être

zijn van de stukken leidingen die toevallig onder zijn eigendom lopen.

Als men aanstoot neemt aan de woorden “dat het eigendomsrecht toekomt aan de bevoegde aanlegger of aan diens rechtsopvolger”, dan maakt professor Sagaert er geen probleem van dat de woorden “of aan diens rechtsopvolger” geschrapt worden, maar hij wijst erop dat de wijze van beschikkingsbevoegdheid en de wijze van overdraagbaarheid van die leidingen niet bepaald wordt in het Burgerlijk Wetboek, maar wel in de sectorale regelgeving die voor een groot deel Europeesrechtelijk geregeld wordt.

Mevrouw Uyttersprot stelde de vraag of zij het goed begrepen heeft dat de aanvullende regelgeving per sector ons gerust moet stellen maar dat de elektriciteitswet niets voorziet. Professor Sagaert antwoordt dat de wet van 10 maart 1925 die voor het zakenrechtelijk statuut van toepassing is, niets specifiek bepaalt over het eigendomsrecht van de leidingen, maar het wordt er wel uit afgeleid dat degene die ze aangelegd heeft, eigenaar is. Het wordt afgeleid uit het opstalrecht dat op die manier ontstaat. Idem in de gaswet. Daar wordt uitdrukkelijk bepaald dat er een wettelijke erfdiensbaarheid van openbare orde is waaruit een accessoir opstalrecht wordt afgeleid. In de telecomwet wordt een zelfstandig wettelijk opstalrecht toegekend door de wet zelf.

Men erkent nu ook altijd dat de operator eigenaar is, maar telkens op basis van een andere manier van regelen. In het ene geval zonder wettelijke basis, in het tweede geval met wettelijke basis en in het derde geval met een zelfstandig opstalrecht als wettelijke basis.

Deze regeling werd thans geüniformiseerd in het voorliggend wetsontwerp. Maar de vraag naar de overdraagbaarheid en de vraag of het eigendomsrecht op de leidingen kan afgesplitst worden van de beheersbevoegdheid in verband met elektriciteit, gas of telecom, is een vraag die in de sectorale regelingen beantwoord wordt en waaraan in het voorliggend wetsontwerp geen afbreuk werd gedaan.

Professor Pascale Lecocq verduidelijkt voorts dat dit wetsontwerp er in de eerste plaats toe strekt de oplossingen die in de rechtspraak al lang worden aanvaard, te bekrachtigen in de wet. Ze merkt in dat verband op dat de bewoordingen van bepaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek een oplossing lijken te bekrachtigen die tegengesteld is aan die van de rechtspraak (bijvoorbeeld artikel 599 van het Burgerlijk Wetboek inzake de vergoeding van de natrekking in hoofde van de vruchtgebruiker).

propriétaire des portions de conduites qui passent incidemment sous sa propriété.

Si d'aucuns sont heurtés par les mots “appartient à l'installateur compétent de ce réseau ou à son ayant droit”, le professeur Sagaert ne voit pas d'objection à ce que les mots “ou à son ayant droit” soient supprimés, mais il fait observer que le mode du pouvoir de disposition et le mode de cession de ces conduites ne sont pas définis dans le Code civil, mais dans les dispositions sectorielles qui sont en grande partie régies par le droit européen.

En réponse à la question de Mme Goedele Uyttersprot demandant si elle a bien compris que les règles sectorielles supplétives doivent nous rassurer, mais que la loi sur l'électricité ne prévoit rien, le professeur Sagaert indique que la loi du 10 mars 1925, qui s'applique au statut de droit réel, ne prévoit rien de spécifique concernant le droit de propriété des conduites, mais qu'il en est déduit que celui qui les installe en est le propriétaire. Cela se déduit du droit de superficie qui naît de la sorte. Il en va de même pour la loi sur le gaz. Il y est explicitement prévu qu'il existe une servitude légale d'utilité publique dont est dérivé un droit de superficie accessoire. Quant à la loi relative aux télécommunications, elle accorde elle-même un droit de superficie légal indépendant.

On reconnaît à présent aussi que l'opérateur est le propriétaire, mais à chaque fois sur une base différente. Dans le premier cas, sans base légale; dans le deuxième cas, avec une base légale et, dans le troisième cas, sur la base légale d'un droit de superficie indépendant.

Le projet de loi harmonise désormais ces dispositions. Mais la question de la cessibilité et la question de savoir si le droit de propriété des conduites peut être séparé du pouvoir de gestion en matière d'électricité, de gaz ou de télécommunications sont des questions auxquelles il est répondu dans les dispositions sectorielles et auxquelles le projet de loi à l'examen ne porte pas préjudice.

Le professeur Pascale Lecocq précise par ailleurs que l'objectif premier du projet est de consacrer dans la loi les solutions jurisprudentielles admises depuis très longtemps. À cet égard, elle fait remarquer que le libellé de certains articles du Code civil semble consacrer une solution inverse à celle retenue en jurisprudence. Elle mentionne l'article 599 du Code civil relatif à l'indemnisation de l'accession dans le chef de l'usufruitier.

Professor Vincent Sagaert verwijst naar de boutade dat het goederenrecht een beetje *common law* geworden is. Zoals geweten, bestaat de *common law* alleen uit rechtspraak.

Naar aanleiding van de opmaak van boek 3 zijn de stellers gestoten op heel wat (oude) wetsartikelen waar van zij niet eens wisten dat zij bestonden.

De stellers hebben alleen maar gepoogd om de relevantie van de bestaande wetteksten te verhogen.

Wat het voorbeeld van de grove herstellingen betreft, beantwoordt de uitgewerkte regeling enkel maar aan de maatschappelijke realiteit. Hoewel er zowel wettelijk als contractueel vruchtgebruik bestaat, is de regeling vooral afgestemd op het wettelijk vruchtgebruik.

In situaties waar er zowel wettelijk als contractueel vruchtgebruik mogelijk is, werd er vooral de nadruk gelegd op het wettelijk vruchtgebruik omdat bij het contractueel vruchtgebruik het meeste door de partijen zelf overeengekomen kan worden.

Fiducie is ook een innovatie en berust op een politieke keuze, maar een politieke keuze waarvan wij zien dat die in heel veel andere landen ook gemaakt is.

Professor Pascale Lecocq verduidelijkt dat de stellers van het wetsontwerp ondanks diverse moeilijkheden hebben volhard om bij hun werkzaamheden bepaalde aspecten te behandelen. Ze erkent evenwel dat het niet altijd gemakkelijk was om terminologische keuzes te maken (bijvoorbeeld inzake het begrip “goederen”, waarover in de rechtsleer wereldwijd minstens vier stromingen bestaan). Algemeen hebben de stellers van het wetsontwerp gestreefd naar oplossingen die zo ruim mogelijk worden gedragen. Bovendien werd bij de werkzaamheden veeleer een functionele dan een conceptuele methode gehanteerd.

Wat de “dode hoek” betreft, wijst de spreekster erop dat dit vraagstuk betrekking heeft op het hypotheekrecht en dus op het recht betreffende de zakelijke zekerheden. Die aangelegenheid behoorde derhalve niet tot de opdracht van de Commissie voor de hervorming van het goederenrecht.

De rapporteur,
Stefaan VAN HECKE

De voorzitter,
Philippe GOFFIN

Le professeur Vincent Sagaert fait référence à la boutade selon laquelle le droit des biens est devenu un peu la *common law*. Comme on le sait, la *common law* n'est constituée que de jurisprudence.

Lors de l'élaboration du livre 3, les auteurs ont buté sur de nombreux (anciens) articles de loi dont ils ne connaissaient même pas l'existence.

Les auteurs ont seulement essayé d'accroître la pertinence des textes légaux existants.

En ce qui concerne l'exemple des grosses réparations, le dispositif concocté ne correspond qu'à la réalité sociétale. Bien qu'il existe à la fois un usufruit légal et un usufruit contractuel, le régime est principalement axé sur l'usufruit légal.

Dans les situations où l'usufruit légal et l'usufruit contractuel sont possibles, un accent particulier a été mis sur l'usufruit légal, car dans le cas de l'usufruit contractuel, la plupart peuvent être convenus par les parties elles-mêmes.

La fiducie est aussi une innovation et relève d'un choix politique, mais un choix politique dont on voit qu'il a également été fait dans de très nombreux autres pays.

Le professeur Pascale Lecocq précise que les rédacteurs du projet n'ont pas, en raison de difficultés diverses, renoncé à traiter certains aspects dans le cadre de leurs travaux. Elle concède néanmoins que les choix terminologiques n'ont pas toujours été aisés. Ainsi en va-t-il de la notion de “biens”, à propos de laquelle existent au moins quatre courants doctrinaux au niveau mondial. De manière générale, les rédacteurs du projet se sont efforcés de dégager des solutions permettant de rencontrer une adhésion aussi large que possible. En outre, plus qu'une approche conceptuelle, c'est une approche fonctionnelle qui a guidé leurs travaux.

À propos de la problématique de l'angle mort, elle signale qu'il s'agit d'une question qui concerne le droit d'hypothèque, et donc le droit des sûretés réelles, matière qui n'entre pas dans le champ des travaux de la commission de réforme du droit des biens.

Le rapporteur,
Stefaan VAN HECKE

Le président,
Philippe GOFFIN