

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

23 DECEMBER 1992

WETSVOORSTEL

betreffende de afstand van het recht van onroerende natrekking

(Ingediend door de heer Duquesne)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding : « Een aanbod aan de wetgever »

Zie de inleidende nota bij de toelichting van het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 1 van de hypotheekwet (Stuk n° 816/1-92/93).

Dit wetsvoorstel werd uitgewerkt door de heer Jacques Hansenne, gewoon hoogleraar aan de Rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik.

2. Commentaar bij het wetsvoorstel

De rechtszekerheid heeft niets te winnen bij overloze discussies over alsmaar opnieuw aangewakkerde twistpunten. Bijzonder ergerlijk in dat opzicht is de controverse tussen theoretici onderling, tussen practici onderling en, meer nog, doorgaans tussen theoretici en practici, over de aard en de gevolgen van het beding tot afstand van het recht van onroerende natrekking, zoals dat in tal van akten, zij het vaak in verschillende bewoordingen (bijvoorbeeld beding van bouwvergunning ...) wordt opgenomen.

Het lijkt ons overbodig hier een lijst te geven van alles wat daarover geschreven en onder de aandacht

(*) Tweede zitting van de 48^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

23 DÉCEMBRE 1992

PROPOSITION DE LOI

relative à la renonciation à l'accession en matière immobilière

(Déposée par M. Duquesne)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Note préliminaire : « Une offre de service au législateur »

Voir la note préliminaire des développements de la proposition de loi modifiant l'article 1^{er} de la loi hypothécaire (Doc. n° 816/1-92/93).

La présente proposition de loi a été formulée par M. Jacques Hansenne, professeur ordinaire à la Faculté de Droit de l'Université de Liège.

2. Commentaires de la proposition de loi

La sécurité juridique ne peut que pâtir de controverses définitivement ouvertes et sans cesse alimentées. Parmi celles-ci, il en est une, particulièrement irritante, qui oppose théoriciens entre eux, praticiens entre eux et plus encore, la plupart du temps, théoriciens et praticiens. On vise ici la nature et les effets de la clause de renonciation à l'accession immobilière, que l'on rencontre dans de nombreux actes, encore que libellée souvent en termes divers (exemple : clause d'autorisation de bâtir, ...)

Il ne nous paraît pas utile de faire ici l'inventaire de tous les écrits rédigés à ce propos et de toutes les

(*) Deuxième session de la 48^e législature.

gebracht is (zie bijvoorbeeld Fl. ISTAS, *Réflexions sur le droit d'accession*, *Rev. Not. B.*, 1967, blz. 270; Cl. RENARD, *La renonciation à l'accession*, *RCJB*, 1980, blz. 18; F. WERDEFROY, *Verlof tot bouwen met afstand van het recht van natrekking*, *Tijds. v. Not.*, 1981, blz. 65 en van dezelfde auteur, *Beschouwingen over de onroerende natrekking. Het recht van erfpacht, het recht van opstal en het verlof tot bouwen*, *Tijds. v. Not.*, 1983, blz. 293). Eigenlijk kunnen de standpunten daarover gemakkelijk in twee scherp tegenover elkaar staande kampen worden gerangschikt (zie niettemin het standpunt van H. DU FAUX in *La renonciation à l'accession, Analyse et applications*, *Rev. Not. B.*, 1980, blz. 7, waarbij de opvatting van erfdiensbaarheid vooropgesteld wordt).

Volgens de enen kan de afstand van het recht van onroerende natrekking er alleen maar toe leiden dat degene die daarvan afstand doet, een recht van opstal toestaat. Dat is, *de lege lata*, een volstrekt verdedigbaar standpunt. Wie afstand doet van het recht van natrekking, aanvaardt immers dat de gebouwen die opgetrokken of gepland zijn (dan wel de beplantingen die tot stand gebracht of geplant zijn) op zijn grond, ten aanzien waarvan hij afstand heeft gedaan van het recht van natrekking, aan een ander zullen toebehoren. Welnu, in ons recht wordt het (zakelijk) recht waarbij men gebouwen, werken of beplantingen bezit op een erf dat aan een ander toebehoort, duidelijk gekwalificeerd als het « recht van opstal » (artikel 1 van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van opstal).

Die streng traditionele opvatting hindert echter degenen die in de bouwsector een beslissende rol willen spelen of er actief zijn. Als men immers, nog steeds *de lege lata*, beweert dat de afstand van het recht van natrekking noodzakelijkerwijze in het ontstaan van een recht van opstal resulteert, impliceert zulks onvermijdelijk dat het eigendomsrecht van de op de grond van de eigenaar van het erf staande gebouwen en beplantingen niet langer dan vijftig jaar kan duren (artikel 4 van de voornoemde wet van 10 januari 1824).

Doch luidens artikel 8 van diezelfde wet zijn de bepalingen ervan « alleen van kracht voor zoo verre daarvan door de overeenkomsten der partijen niet is afgeweken, voorbehoudens echter de bepaling van artikel 4 ... ».

Om tegemoet te komen aan heel wat klachten en verlangens van de practici, verdient het dan ook aanbeveling de laatste woorden van artikel 8 van de wet van 10 januari 1824 te schrappen en te stellen dat de afstand van het recht van natrekking weliswaar tot een recht van opstal leidt maar dat dit recht voor meer dan vijftig jaar en zelfs voor onbepaalde tijd kan worden toegestaan. In dat geval zou de regel van artikel 4 (« Het recht van opstal kan voor geen langeren tijd dan van vijftig jaren worden bepaald, behoudens de bevoegdheid om hetzelfde te vernieuwen ») alleen nog van suppletieve aard zijn. Met andere woorden hij zou enkel nog gelden voor zover

observations émises à ce sujet (voyez par exemple Fl. ISTAS, *Réflexions sur le droit d'accession*, *RNB*, 1967, p. 270; Cl. RENARD, *La renonciation à l'accession*, *RCJB*, 1980, p. 18; F. WERDEFROY, *Verlof tot bouwen met afstand van het recht van natrekking*, *Tijds. v. Not.*, 1981, p. 65 et, du même auteur, *Beschouwingen over de onroerende natrekking. Het recht van erfpacht, het recht van opstal en het verlof tot bouwen*, *Tijds. v. Not.*, 1983, p. 293). En réalité, les prises de position, fort tranchées, peuvent aisément être rangées en deux camps (voyez toutefois la thèse de H. DU FAUX, *La renonciation à l'accession, Analyse et applications*, *RNB*, 1980, p. 7, fondée sur l'idée de servitude).

Pour les uns, la renonciation à l'accession immobilière ne peut conduire, dans le chef de celui qui la consent, qu'à la concession d'un droit de superficie. C'est là, *de lege lata*, une position tout à fait défendable. En effet, renoncer à l'accession, c'est admettre que les constructions érigées ou à ériger (ou les plantations faites ou à faire) sur le sol retenu par le « renonçant » appartiendront à quelqu'un d'autre. Or notre droit qualifie clairement le droit (réel) qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui. Ce droit se nomme « droit de superficie » (article 1^{er} de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie).

Cette stricte orthodoxie dans l'analyse gêne cependant nombre de ceux qui apparaissent comme décideurs ou acteurs dans le domaine de la construction. En effet, toujours *de lege lata*, prétendre que la renonciation à l'accession conduit nécessairement à la création d'un droit de superficie implique inéluctablement que la propriété des constructions et des plantations établies sur le sol du tréfoncier ne puisse dépasser cinquante ans (article 4 de la loi précitée du 10 janvier 1824).

Or, l'article 8 de cette loi décide que ses dispositions « n'auront lieu que pour autant qu'il n'y aura pas été dérogé par les conventions des parties, sauf la disposition de l'article 4 ... ».

En conséquence, pour répondre à nombre de plaintes et de regrets émis par la pratique, l'on pourrait songer à supprimer la finale de l'article 8 de la loi du 10 janvier 1824 et décider que la renonciation à l'accession immobilière conduit certes à un droit de superficie, mais que ce droit peut être concédé pour plus de cinquante ans, voire pour une durée indéfinie. La règle de l'article 4 (« Le droit de superficie ne pourra être établi pour un terme excédant cinquante années, sauf la faculté de la renouveler ») n'aurait plus qu'une valeur supplétive. En d'autres termes, elle ne jouerait plus que si les parties n'en ont pas décidé autrement. Entre les deux possibilités, il con-

de partijen er niet anders over beslist hebben. Aangezien een duidelijke keuze tussen beide mogelijkheden moet worden gemaakt, stellen wij het bovenstaande alternatief voor.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 555*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 555*bis*. — Elk beding tot afstand van het recht van onroerende natrekking, dat, ongeacht de bewoordingen waarin het is opgesteld, in een juridische akte van om het even welke aard wordt ingevoegd, moet worden uitgelegd als een regeling waaruit een recht van opstal ontstaat dat onderworpen is aan de bepalingen van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van opstal. »

Art. 2

In fine van artikel 8 van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van opstal worden de woorden « , voorbehoudens echter de bepaling van artikel 4 van dezen titel » weggelaten.

13 oktober 1992.

vient de choisir clairement. D'où l'alternative suggérée.

A. DUQUESNE

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Un article 555*bis*, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Art. 555*bis*. — Toute clause de renonciation à l'accession immobilière, libellée en quelques termes que ce soient et insérée dans un acte juridique de quelque nature que ce soit, doit s'interpréter comme génératrice d'un droit de superficie, soumis aux dispositions de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie. »

Art. 2

In fine de l'article 8 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie, les mots « sauf la disposition de l'article 4 du présent titre » sont supprimés.

13 octobre 1992.

A. DUQUESNE