

(N° 113)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 30 JANVIER 1924.

Projet de loi revisant et complétant les dispositions du Code civil
relatives à la copropriété ⁽¹⁾.

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION PERMANENTE DE LA JUSTICE
ET DE LA LÉGISLATION CIVILE ET CRIMINELLE ⁽²⁾, PAR M. VAN DIEVOET.

MESSIEURS,

Le projet qui vous est soumis est né du désir de remédier à la crise des logements par la construction et la vente des maisons à étages et appartements multiples.

Le Code civil n'organise pas le régime juridique des maisons dont les étages appartiennent à des propriétaires différents : l'article 664 qui prévoit ce mode de propriété est insuffisant et d'ailleurs controversé en doctrine. Il y a lieu de modifier et de compléter cette disposition.

Le Comité permanent du Conseil de législation, auteur du projet, a cru devoir saisir cette occasion pour combler une lacune du Code civil. Celui-ci règle, il est vrai, le régime juridique des biens appartenant à une société civile, et il organise la communauté conjugale. Il détermine les droits et les devoirs des voisins relativement aux clôtures, murs, haies et fossés mitoyens. Mais il omet de s'expliquer sur le statut des biens faisant partie d'indivisions autres que celles-là.

Le décès d'un propriétaire laissant plusieurs héritiers donne naissance à une communauté qui, bien souvent, dure pendant des années. Or, le Code civil n'envisage pas cette situation au point de vue de sa vie propre, il ne s'occupe que du partage destiné à y mettre fin.

(1) Projet de loi, n° 10.

Amendement, n° 80.

(2) Composition de la Commission : MM. BRUNET, président, BAELS, BUISSET, CARTON DE WIART, COLLEAUX, DE BUE, DEJARDIN, HALLET, JENNISSEN, MECHELYNCK, MEYSMANS, NEVEN, PONCELET, SINZOT, SOUDAN et VAN DIEVOET.

L'article 815 du Code déclare que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision : or, il est des indivisions fatalement destinées à durer toujours, et, malgré les termes de l'article 815, la jurisprudence et la doctrine ont établi la notion de l'indivision forcée qu'elles appliquent aux accessoires destinés à l'usage commun de plusieurs propriétés : cours, puits, escaliers, etc.

En l'absence d'une réglementation légale, la doctrine, la jurisprudence et les usages reçus ont organisé d'une manière à peu près satisfaisante l'indivision successorale, l'indivision forcée et même la propriété des maisons divisées par étages.

La loi qui vous est proposée n'apparaît donc pas comme une innovation. Elle est à peine une mise au point. Elle vise avant tout à la consécration légale de la doctrine et de la jurisprudence établies.

Nous envisagerons successivement :

- I. — L'indivision ordinaire ;
- II. — L'indivision forcée ;
- III. — La propriété des maisons divisées par étages.

I. — L'indivision ordinaire.

Cette indivision est fréquente. Elle trouve le plus souvent sa source dans une succession : les cohéritiers sont copropriétaires de tous les biens qui dépendent de la succession. Elle peut avoir son origine dans un contrat, par exemple dans une acquisition faite en commun par plusieurs personnes. La doctrine et la jurisprudence ont construit petit à petit, le régime juridique de la copropriété. Les Codes plus modernes, tels le Code allemand et le Code suisse entrés en vigueur respectivement en 1900 et en 1912, contiennent sur cet objet une réglementation d'ensemble.

Votre Commission a été d'avis qu'il y a lieu de suivre ces exemples. Tout d'abord, une définition du régime juridique des maisons à propriété divisée ne peut se concevoir, sans mettre à l'abri des discussions quelques principes généraux, sans déterminer les droits et obligations de tous à l'égard des choses communes. Nous n'avons pas cru pouvoir nous contenter de régler cette seule espèce d'indivision, laissant comme par le passé, à la doctrine et à la jurisprudence le règlement ultérieur des autres communautés. A la suite de la section du Conseil de législation, nous avons préféré étendre le point de vue, et définir les principes qui sont à la base de l'indivision en général.

Les dispositions du projet sont purement supplétives. Elles ne valent qu'à défaut de toutes stipulations conventionnelles ou testamentaires. C'est ce que déclarent l'article 577¹ du projet ⁽¹⁾ et l'exposé des motifs. Cette solution consacre la doctrine admise jusqu'à ce jour (art. 664 du Code civil; P. VELDEKENS, dans *Rev. prat. Not. b.* 1923, p. 660).

(1) § 1^{er} du texte de la Commission.

L'article 577² est conforme aux précédents législatifs. L'article 646 du Code suisse disait déjà que les quote-parts sont présumées égales. Et il ajoutait : chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part. L'article 577² du projet s'inspire visiblement de ce modèle.

Mais cet article groupe deux idées distinctes : la Commission a préféré le scinder en deux paragraphes ⁽¹⁾. Il nous a d'ailleurs paru inutile de dire que la présomption de l'égalité des parts peut être renversée par la preuve contraire : cela va de soi et cela résulte du § 1^{er}.

Les articles 577³ et 577⁴ déterminent les droits des copropriétaires relativement à la chose commune. Ces dispositions appellent quelques observations.

La copropriété est la propriété appartenant à plusieurs conjointement, de telle manière qu'elle ne puisse s'exercer que par le concours de tous. Mais ce droit est établi dans un but individuel, et chacun des copropriétaires peut revendiquer une part des avantages que procure la chose commune. De cette double idée découlent les dispositions qu'il nous faut soumettre à une brève analyse.

Le copropriétaire peut, dit le projet, disposer de sa part indivise et la grever de droits réels (art. 577³). On n'a jamais contesté au communiste le droit absolu et exclusif de disposer de son droit indivis et d'engager celui-ci. (LAURENT, *Princ.* X, 213; AUBRY et RAU, *Cours*, II⁵, 221, p. 579, 1^o et 580; BAUDRY, *Traité*, VI³ (coll. Chauveau), n° 268; COLIN et CAPITANT, *Cours*, I. I³, p. 771) ⁽²⁾. D'autre part, le copropriétaire n'est pas seul propriétaire; et, pour exercer les pouvoirs inhérents au droit de propriété, par exemple, pour aliéner le bien indivis, ou pour grever celui-ci de droits réels, il faut que tous agissent ensemble, de commun accord (art. 577⁴).

Quelle est la portée d'une hypothèque constituée par l'un des indivisaires? M. Van Biervliet, le savant professeur de droit civil de l'Université de Louvain, a soutenu, dans deux remarquables études parues il y a quelques années, que cette hypothèque n'est pas, au sens propre des mots, une hypothèque actuelle établie directement sur une part indivise, mais une hypothèque conditionnelle sur l'immeuble indivis. (*Rev. prat. not.* b, 1909, p. 224; *ibid.*, 1911, p. 231; *ibid.*, 1912, p. 98-99.) Son collègue M. Schicks lui a répondu dans la même revue qu'au contraire, chaque indivisaire peut, sans le consentement des autres, grever sa part indivise d'une hypothèque actuelle. (*Loc. cit.*, 1912, p. 41.)

Le projet paraît s'inspirer de la notion traditionnelle de la copropriété et admettre cette dernière opinion, puisque l'article 577³ décide que le copropriétaire « peut grever sa part de droits réels ». Quel que soit notre avis sur ce point de doctrine, constatons que le sort de semblable hypothèque est réglé par l'article 883 du Code civil et par l'article 2 de la loi du 15 août 1854, ce dernier portant que « la part indivise du débiteur ne peut être saisie par ses créanciers personnels avant le partage ou la licitation qu'ils peuvent provoquer, s'ils le jugent convenable, ou dans lequel ils ont le droit d'intervenir. En cas de licitation, et quel que soit l'acquéreur, autre que le colicitant dont la part indivise se trouvait grevée

(1) § 2 et § 3 du texte de la Commission.

(2) § 4 du texte de la Commission.

d'hypothèque, le droit du créancier hypothécaire sera reporté sur la part du débiteur dans le prix ». Le sort de l'hypothèque dépendra de l'issue du partage ou de la licitation, et, en tout cas, elle ne peut grever la chose commune.

Le créancier hypothécaire de l'un des communistes muni d'un acte qui contient la clause de voie parée peut-il poursuivre, durant l'indivision, la réalisation de son gage — une part indivise — dans la forme des ventes volontaires? Non, répond M. Van Biervliet, puisqu'il ne possède pas un droit actuel d'hypothèque; — oui, soutiennent d'autres auteurs, puisque cette hypothèque existe et que l'article 2 de la loi du 15 août 1854 n'exclut que les saisies, et non les ventes volontaires. Votre Commission estime que si la vente par voie parée n'est pas une saisie, elle n'en constitue pas moins une vente par expropriation forcée. Or, les motifs qui ont déterminé l'article 2 de la loi de 1854 existent aussi bien dans le cas de l'expropriation spéciale organisée par les articles 90 et suivants de la loi de 1854, que dans le cas d'une expropriation ordinaire. Dès lors nous proposons d'insérer dans l'article 2 de la loi du 15 août 1854, après le mot personnels : « ni vendue par eux en vertu d'une clause de voie parée » ⁽¹⁾.

Le communiste peut user et jouir de la chose commune, mais ce droit se trouve limité par la destination de la chose et par le droit de ses consorts. Le principe n'est pas contesté, et les applications pratiques ne paraissent pas avoir suscité de graves difficultés. (AUBRY et RAU, t. II, p. 581, 3°; BAUDRY, t. VI, n° 271; COLIN et CAPITANT, t. I, p. 773; Code civil suisse, art. 648; et, en ce qui concerne spécialement les innovations matérielles à la chose commune : Louvain 2 février 1918, *Pas.*, 1918, t. III, p. 155.) L'article 577³, alinéa 2, ne fait donc que consacrer la doctrine reçue ⁽²⁾.

Le copropriétaire ne peut aliéner la chose commune, ni la grever de droits réels, il paraît presque inutile de le dire (art. 577⁴). Mais qu'en est-il des actes de simple administration portant sur la chose commune? Les auteurs estiment que l'un des copropriétaires ne peut faire d'autres actes que les actes de conservation et les actes d'administration provisoire (LAURENT, t. X, n° 216-217; AUBRY et RAU, t. II, § 221, p. 580, 2°; BAUDRY, t. VI, n° 269; COLIN et CAPITANT, t. I, p. 773). Telle est aussi la doctrine admise par nos tribunaux : le copropriétaire peut faire les actes purement conservatoires (exercer l'action en bornage : Marche, 8 juillet 1904, *Pas.*, 1904, t. III, p. 256; comp. Sotteghem, 22 septembre 1879, *Pas.*, 1881, t. III, p. 33); il ne peut ni donner à bail, ni donner congé de bail (Trib. Bruxelles, 20 avril 1889, *Cl. et B.*, t. XXXVII, 471; Trib. Liège, 5 mars 1892, *Pas.*, 1893, t. III, p. 32; J. d. p. Ciney, 21 janvier 1914, *Pas.*, 1914, t. III, p. 149); il ne peut concéder un droit de chasse (Furnes, 3 mars 1899, *P. P.* 1900, 658-659; Bruxelles, 13 février 1908, *P. P.*, 1908, 452-12).

Pour les actes de disposition et même pour les actes d'administration normale, il faut le consentement unanime des communistes. Pareil régime n'est pas sans inconvénients : « il ne fait, a écrit un auteur, qu'organiser la stagnation et

(1) Article 3 du texte de la Commission.

(2) § 5, alinéa 1^{er} du texte de la Commission.

l'inertie » (G. SIESSE, *La Communauté d'héritiers en droit comparé*. Paris, 1922, p. 154). Malgré cette objection, votre Commission n'a pas cru pouvoir innover en la matière : le Code civil suisse lui-même, qui consacre le principe de la majorité pour la copropriété ordinaire (art. 647), a conservé le principe de l'unanimité pour la communauté d'héritiers (art. 653) : réduite à l'indivision conventionnelle, l'innovation aurait été sans portée réelle, et d'autre part l'introduction d'un régime nouveau en matière successorale nous a paru déborder du cadre de notre projet ⁽¹⁾.

Néanmoins, nous avons voulu couper court aux abus les plus flagrants. « Il s'agit, par exemple, d'une propriété rurale qui n'est pas louée, de terres qui vont rester sans culture : la majorité des copropriétaires ne demande qu'à les louer, un seul s'y refuse, et son unique mobile est de nuire aux autres copropriétaires, qui peuvent supporter moins bien que lui cette privation de revenus : est-il équitable, est-il même raisonnable d'admettre que ce refus va suffire pour empêcher de tirer parti de l'immeuble indivis ? (GUILLOUARD, *Contrat de Société*, n° 392.) Pour obvier à pareils agissements, et sans détruire le principe de l'unanimité, votre Commission vous propose d'insérer dans le texte la solution déjà admise par certains auteurs sous la législation existante (VAN BIERVLIET, *Cours*, p. 243) : « L'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge ⁽²⁾. »

La Commission a cru devoir amender légèrement le texte de l'article 577¹. Cette disposition parle des aliénations totales ou partielles de la chose commune, des constitutions de droits réels et généralement de tous actes qui comportent l'exercice du droit de propriété exclusif. Qu'entend-on par ces derniers actes ? Un acte d'administration ordinaire rentre-t-il dans cette catégorie ? C'est douteux. Le texte proposé par la Commission paraît plus clair : l'unanimité est requise pour tous actes d'administration autres que ceux qui présentent un caractère provisoire et, naturellement, pour tous actes qui dépassent l'administration ⁽³⁾.

Ce qui précède n'exclut pas, cela va sans dire, le mandat exprès ou même tacite donné à l'un des communistes, et dont l'existence peut résulter des circonstances de l'espèce.

Il reste la question des dépenses : dans quelles conditions et dans quelle mesure les communistes en sont-ils tenus, en l'absence de tout accord, exprès ou tacite ? Tout copropriétaire peut exiger des autres qu'ils contribuent avec lui aux frais de conservation et d'entretien de la chose commune : cela est nécessaire pour assurer au copropriétaire la jouissance de son droit individuel (VAN BIERVLIET, *Cours*, Louvain, 1921, p. 228 ; BAUDRY, VI, n° 269 ; AUBRY et RAU, II, § 221, p. 582, 4° ; LAURENT, X, n° 218 et XXVI, n° 437-438 ; COLIN et CAPITANT, t. I, p. 774). Dans quelle mesure les copropriétaires sont-ils tenus d'intervenir ? Le texte du projet ajoutait « proportionnellement à leurs parts ».

(1) § 5, alinéa 2 du texte de la Commission.

(2) § 6 du texte de la Commission.

(3) § 5, al. 2 et § 6 combinés.

Nous n'avons pas cru devoir reproduire ces mots, puisque cela résulte du § 3 du projet de la Commission.

Le communiste qui sans mandat, aurait fait des dépenses pour le compte de tous, puiserait, dans la gestion d'affaires, le droit de se faire rembourser (LAURENT X, 218, XXVI, n° 440; COLIN et CAPITANT, t. I, p. 773 *in fine*). Tel est l'objet de l'article 577⁶ du projet (1).

L'article 577⁶ du projet (2) déclare que le partage qui met fin à l'indivision est régi par les règles du partage en matière successorale. C'est encore l'application de la doctrine courante (BAUDRY, VI, n° 270; AUBRY et RAU, t. II, p. 582, § 583). Il résulte du texte notamment que les droits réels et charges dont le copropriétaire peut avoir grevé sa part idéale, seront complètement inefficaces, dans le cas où l'immeuble grevé tombe au lot d'un autre communiste, ou lui est adjugé sur licitation. D'autres part ces mêmes charges, qui jusqu'à ce jour ne grevaient aucune parcelle matérielle de la chose commune, se réalisent définitivement, pour les effets compris dans son lot, ou lui échus sur licitation (Code civil, article 883, loi du 15 août 1854, article 2).

II. — L'indivision forcée.

La première question qui s'imposait à l'attention de votre Commission, c'est celle de savoir s'il existe des indivisions forcées. Certains juristes, logiciens avant toute chose, l'ont nié. Au dire de Laurent, l'article 815 du Code civil ne souffre aucune exception (*Principes* VII, n° 162 et 482, X, n° 235). « Nous n'entendons pas », dit cet auteur, « contester l'utilité qu'il peut y avoir, dans quelques circonstances, d'user des choses communes avec indivision forcée. Mais l'article 815 prohibant l'indivision forcée par des motifs d'ordre public, le législateur seul aurait pu admettre une exception. Il n'y a pas d'exception sans loi; il ne peut surtout pas y en avoir alors qu'il s'agit de déroger à une loi d'ordre public. »

Fort bien. Mais il ne s'agit point d'une exception. Il s'agit de déterminer la portée de la règle elle-même. Or la nature des choses, principe inspirateur d'un grand nombre de règles juridiques, nous empêche de voir dans l'article 815, placé au titre des successions, un précepte absolu s'appliquant même aux biens immobiliers indivis affectés à titre d'accessoires à l'usage commun de deux ou plusieurs immeubles contigus ou superposés, et appartenant à des propriétaires différents. Comment s'imaginer que l'un des propriétaires intéressés puisse demander le partage et la liquidation des cours, ruelles, fosses, puits, abreuvoirs, fondations, gros murs, toits nécessaires à l'exploitation, sinon à l'existence de la propriété de chacun d'eux? D'ailleurs, les inconvénients inhérents à l'indivision ordinaire et qui ont dicté l'article 815 du Code civil n'existent pas dans cette hypothèse. En effet, « loin de nuire à la bonne exploitation de la chose commune,

(1) § 7 du texte de la Commission.

(2) § 8 du texte de la Commission.

cette indivision est indispensable à cette exploitation même et, d'autre part, les contestations entre propriétaires ne sont pas, en général, à craindre, parce qu'il s'agit de choses dont la destination commune saute aux yeux; enfin, l'intérêt économique de la libre circulation des biens n'est pas en jeu, parce que la destination même de la chose commune la rend intransmissible » (COLIN et CAPITANT, t. I, p. 775.) Aussi, le droit vivant n'a-t-il cessé de consacrer la pratique séculaire, qui écarte en pareille matière le principe du caractère temporaire de l'indivision (COLIN et CAPITANT, I, p. 778; PLANIOL, I^o, n° 2940; BAUDRY, t. VI, n° 273; AUBRY et RAU, t. II, § 221^{er}, p. 588; VAN BIERVLIET, *Cours*, p. 248, B; Trib. de Bruxelles, 11 mai 1889 (motifs); *Pas.*, 1889, t. III, p. 296; Trib. de Gand, 2 juillet 1902, P. P., 1903, p. 1405).

En sanctionnant l'article 577⁷ du projet ⁽¹⁾, le législateur rendra désormais impossible le retour offensif d'une doctrine contraire aux besoins de plus en plus impérieux des agglomérations urbaines, voire aux besoins de certaines situations rurales nullement nouvelles ni exceptionnelles.

Le caractère accessoire et perpétuel de cette indivision entraîne plusieurs conséquences, énoncées par les articles 577⁷ et 577⁸ du projet ⁽²⁾.

Tout d'abord, le sort de l'accessoire est lié au sort du principal : ces biens indivis ne peuvent faire l'objet d'une transaction indépendante. C'est ce que l'article 577⁷ déclare en disant que ces biens ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec l'héritage dont ils sont l'accessoire. Ainsi, par exemple, le propriétaire d'une maison ne pourra disposer de son droit indivis sur une cour commune qu'en disposant de son immeuble, et ses créanciers ne pourront mettre la main sur cette part indivise indépendamment d'une saisie de l'immeuble propre du débiteur ⁽³⁾.

Quant aux charges de l'indivision, elles se répartiront en principe en proportion de la valeur des héritages principaux (art. 577⁷, al. 2). Telle est, en effet, la mesure de l'intérêt de chacun des communistes dans la chose commune : il ne serait pas conforme à l'équité de charger le propriétaire d'une mansarde ou d'un grenier, de l'entretien de la toiture ou de l'escalier. Ce n'est donc pas, comme à l'article 577⁷, la part de chacun dans le bien indivis, qui sert de critérium : le plus souvent, d'ailleurs, cette part ne sera même pas déterminée. Ici encore l'accessoire suit le principal. (En ce sens déjà, Trib. de Gand, 24 juillet 1912, *Pas.* 1913, t. III, p. 358) ⁽⁴⁾.

L'indivision ordinaire, à la différence de l'association, ne comporte, pour chacun des indivisaires, que des intérêts individuels, et c'est principalement par le partage (partage de jouissance ou partage définitif) qu'il y est pourvu : le Code civil envisage le partage définitif comme le terme désirable de cette indivision. Dans ces conditions, il va de soi que les seules dépenses auxquelles les intéressés puissent être contraints de contribuer, ce sont, comme il est dit plus haut, les

(1) § 9 al. 1^{er} du texte de la Commission.

(2) § 9 et § 10 du texte de la Commission.

(3) § 9 *in fine* du texte de la Commission.

(4) § 9 al. 2. — Comparer le § 3.

dépenses d'entretien et de conservation. L'indivision accessoire, au contraire, s'impose d'une manière continue pour l'exploitation sinon pour l'existence même des propriétés particulières. « Il importe, dit l'exposé des motifs, que le rendement économique de la chose commune ne soit pas arrêté ou diminué par le mauvais gré ou l'inertie de l'un des communistes. » C'est en tenant compte de cette considération que le projet oblige les indivisaires à intervenir dans les frais de réparation et même de réfection (art. 577⁷, al. 2; voir ci-dessus, Trib. de Gand, 24 juillet 1912; *Pas.*, 1913, t. III, p. 358) ⁽¹⁾.

D'autre part, le projet étend dans une certaine mesure les droits des copropriétaires sur la chose commune. Laurent admettait déjà que l'indivision existe dans notre hypothèse, parce que chacun des communistes a un besoin égal de la chose, parce qu'elle leur est nécessaire pour le tout; il en concluait qu'ils peuvent en user pour le tout, et que le juge doit, dans la décision des contestations qui s'élèvent entre eux, se montrer plus large que s'il s'agissait d'une indivision ordinaire. Et l'auteur ajoutait à juste titre que cette différence résulte de la nature de cette copropriété (LAURENT VII, n° 483).

Chacun des copropriétaires peut modifier à ses frais la chose commune, mais il ne peut en changer la destination ni nuire aux droits des autres. Chacun possède donc dans une certaine mesure le droit d'innover (art. 577⁸ du projet) ⁽²⁾. Jusqu'à ce jour la jurisprudence se montrait très réservée à cet égard. Néanmoins les tribunaux ont reconnu au copropriétaire d'une allée commune le droit de placer une enseigne sur la porte donnant accès au passage (Molenbeek-Saint-Jean, 8 février 1887, *J. T.*, 1887, 768), ainsi que le droit de remplacer un verrou de la porte commune par une serrure, à condition de remettre une clef aux autres (*J. d. p.*, Uccle, 13 janvier 1895, *J. T.*, 1895, 280; *Cl. et B.*, XLIII, 75. — Comparer Arlon, 15 avril 1880, *Cl. et B.*, XXIX, 779); — *J. d. p.*, La Louvière, 24 janvier 1903; *J. J. P.*, 1903, 236; — Termonde, 30 novembre 1889, *B. J.*, 1890, 63; *Cl. et B.*, XXXVIII, 201; *J. d. p.*, Fléron, 24 décembre 1902, *P. P.*, 1903, 1077; *J. d. p.*, Fléron, 19 décembre 1906, *Rev. prat. not. b.*, 1907, p. 93; Liège, 13 juin 1905, *Pas.*, 1905, t. III, p. 341; *J. d. p.*, Namur, 27 octobre 1903, *J. J. P.*, 1909, 33; AUBRY et RAU, t. II, 221^{ter}, p. 590; COLIN et CAPITANT, t. I^{er}, p. 777-778; BAUDRY, t. VI, n° 275).

III. — La propriété divisée par étages.

En 1720, la ville de Rennes fut presque totalement détruite par un incendie : les habitants se groupèrent et construisirent à frais communs des maisons qu'ils se partagèrent par étages. La ville de Grenoble fut longtemps enserrée dans d'étroits remparts, et la ceinture de pierre qui l'étreignait l'obligea à se développer en hauteur : aujourd'hui la division de la propriété des maisons par étages y constitue la règle. De même usage est très répandu à Nantes, en Savoie, dans la

⁽¹⁾ § 9, al. 2 du texte de la Commission.

⁽²⁾ § 10 du texte de la Commission.

région de Chambéry, dans le Jura, surtout à Besançon, à Lyon, à Auxerre, dans le Midi, en Corse et en Sardaigne.

Le crise des logements et le coût élevé de la construction ont suscité en France un mouvement intense en faveur de ce régime juridique. L'un des propagateurs de l'idée, M. Ch.-L. Julliot, auteur d'un excellent *Traité-formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*, auquel nous empruntons les données ci-dessus, a bien voulu écrire à votre rapporteur au sujet des progrès récents de l'idée. « Depuis l'apparition de mon livre en 1922, déclare-t-il, la pratique de la division par étages a pris un très grand développement en France, et particulièrement à Paris, à Nice, à Marseille, en Algérie et, dans une moindre mesure, dans la plupart des grandes villes. Il s'est constitué des sociétés extrêmement puissantes qui construisent avec une très grande activité. On peut dire que, quand on aperçoit actuellement un chantier à Paris, neuf fois sur dix il s'agit de maisons à vendre par étages. L'idée a fait son chemin avec une rare facilité. »

Qu'est-ce donc que ce régime de propriété ? « Il convient, écrit M. Capitant, de bien s'entendre sur la nature juridique des droits des propriétaires superposés. Beaucoup de gens croient, à tort, que ces divers ayants droit sont avant tout des copropriétaires, et comme la copropriété ou l'indivision est un régime économique peu recommandable, peu favorable à la bonne entente et, par suite, à la bonne administration des biens, ils imputent à la division des maisons tous les inconvénients inhérents à la copropriété. Or, il y a une confusion qu'il importe de dissiper. La division des maisons par étages ou par appartements est une superposition de propriétés distinctes et séparées. Chacun est propriétaire unique, exclusif de son appartement, de son étage, et ses droits sur la chose sont aussi complets, presque aussi absolus, que ceux du propriétaire unique sur sa maison. Sans doute, certaines portions de l'immeuble morcelé, le sol, les gros murs, le vestibule d'entrée, la cour, l'escalier, l'ascenseur, le calorifère, le toit, sont indivis entre les propriétaires, mais cette indivision est l'accessoire et elle ne présente pas plus de complication, pas plus de difficulté que n'en soulève la mitoyenneté du mur séparatif de deux immeubles, ou celle d'une cour ou d'une avenue desservant plusieurs propriétés riveraines. Ces indivisions accessoires, destinées à durer indéfiniment, ne ressemblent en rien à la copropriété ordinaire, régime passager, provisoire; elles ne présentent aucun des inconvénients inhérents à celle-ci. On se fait donc une idée absolument fautive de notre institution quand on se la représente comme une copropriété. Chaque propriétaire d'un appartement, d'un étage, est un vrai propriétaire, il est chez lui, bien chez lui, et l'existence du droit concurrent de ses voisins n'entame en rien le sien. Sans doute, entre ces propriétaires, il y a des rapports forcés d'obligations, mais ils sont bien plus simples, bien plus faciles qu'on ne le croit ordinairement. » (Préface au *Traité-Formulaire* cité, p. VIII.)

« Que l'on cesse, écrit M. Julliot, de nous rabattre les oreilles avec ce refrain : *les maisons par étages, nids à procès*. A Grenoble, la Cour d'appel a rendu deux arrêts sur la question depuis vingt ans, et quant au tribunal, il n'a eu depuis vingt-deux ans à connaître que de trois affaires. » (*Traité-formulaire*, p. 2.) Ce

résultat est partiellement dû à la pratique des « règlements de copropriété » conventions détaillées, destinées à régler les rapports des propriétaires de la maison, et dont les praticiens ont de plus en plus perfectionné les clauses.

En Belgique, la division des maisons n'est pas traditionnelle, comme dans certaines villes de France. Si ce régime s'établit, ce sera par voie de contrats. Le constructeur ou le vendeur aura soin d'insérer dans les actes qu'il passera avec les acquéreurs, ou ceux-ci arrêteront entre eux leurs droits et obligations réciproques. Ils détermineront librement la destination des diverses parties de la maison, les choses communes et leur régime, les charges de la copropriété et la contribution à ces charges, les obligations de chacun relatives à l'ascenseur, à l'éclairage de l'escalier, etc. ; ils fixeront la situation du concierge et ils organiseront la gestion et la surveillance de l'immeuble. Chose remarquable, les formules-types usitées en France prévoient la nomination d'un syndic ou gérant, et, pour les questions importantes, la convocation par ce dernier d'une assemblée générale des propriétaires décidant à la majorité des voix, quel que soit le nombre des présents.

Les immeubles à logements multiples ne sont pas dans nos mœurs et ils ne sont pas sans inconvénients. Mais la crise nous place dans la nécessité d'en construire. Dès lors la division en propriété ne nous paraît pas de nature à susciter plus de conflits que la location par appartements : les relations de voisinage existent dans les deux cas. Mais il y a, dans notre système, le bailleur en moins, et il y a en plus, l'intérêt de tous à la conservation du bien.

Au point de vue social le morcellement de la propriété des immeubles d'habitation présente certes des avantages. « Il est incontestablement bon, dit encore M. Capitant, d'augmenter le nombre des propriétaires urbains et de permettre l'accession à la propriété à toute une catégorie de personnes qui n'ont pas les capitaux nécessaires pour acquérir la totalité d'un immeuble. Il est bien évident que c'est un moyen d'attacher l'habitant à son foyer, à sa demeure, et qu'il n'est pas pour ses économies de meilleur placement .. En devenant propriétaire de son appartement, le locataire réalise un bénéfice certain, car c'est lui qui va profiter de l'accroissement qui se produit normalement dans la valeur des immeubles. Il n'est plus exposé ni aux augmentations de loyers, ni aux difficultés qui peuvent surgir à l'occasion du bail entre bailleur et preneur. » (Préface, p. ix-x). « Le morcellement de la propriété bâtie permet, écrit un autre auteur, de soustraire le commerçant aux aléas d'une occupation à titre précaire, en le mettant à même d'être propriétaire des locaux nécessaires à son commerce, avec le minimum de capital immobilier. » (A. CHEMUN, cité par JULLIOT, *op. cit.*, p. 25).

La crise des logements frappe les familles nombreuses plus durement que les autres, et il se trouve, paraît-il, des propriétaires qui refusent de louer leurs appartements aux amateurs, pères de nombreux enfants. Rendre ces locataires propriétaires de leurs appartements, c'est faire disparaître la difficulté. « Les maisons divisées par étages sont destinées à devenir le refuge des familles nombreuses et ce ne sera pas le moindre de leurs mérites. » (JULLIOT, *loc. cit.*, p. 19.)

Ce qui, à l'heure actuelle, fait l'intérêt majeur du régime préconisé, c'est qu'il permet, dans une certaine mesure, de remédier à la crise des logements, en favo-

risant la construction. Les particuliers ne peuvent songer à se construire une maison pour eux seuls, s'ils ne disposent de capitaux considérables : les prix de la main-d'œuvre et des matériaux les arrêtent. Quant aux entrepreneurs de construction, la situation de l'après-guerre les éloigne plutôt de pareilles opérations, le produit de la vente des maisons nouvelles n'atteignant pas leur prix de revient.

La maison à logements multiples paraît offrir la possibilité de sortir de la difficulté. Car, tout d'abord, elle permet de réaliser des économies considérables en fondations, gros murs, toitures, etc. ; et ensuite le capital nécessaire pour acquérir une habitation dans pareil immeuble n'étant pas considérable, le constructeur trouvera plus aisément des acquéreurs, surtout dans la classe de la bourgeoisie moyenne, plus exposée que d'autres à la hausse constante des loyers.

Quoi qu'il en soit des avantages de la propriété divisée par étages, une chose est certaine : des hommes d'initiative se déclarent prêts à s'engager dans la voie indiquée ; des sociétés de construction, et des sociétés hypothécaires sont disposées à aider les particuliers en vue de l'acquisition en propriété d'un logement confortable dans de grands immeubles à construire. Des amateurs se présentent en très grand nombre. Si le Parlement n'a pas pour tâche de prôner tel régime d'habitation plutôt que tel autre, il lui appartient de fournir aux citoyens de bonne volonté l'instrument juridique indispensable à la réalisation de leurs projets assurément intéressants. C'est à quoi tendent les derniers articles du projet.

Ici encore, on ne nous propose guère d'innover. A la suite des observations des tribunaux d'appel de Lyon et de Grenoble, les rédacteurs du Code civil se sont occupés de la situation des maisons appartenant à plusieurs propriétaires. Ils ont inséré dans le titre des servitudes un article 664 disant que « lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ; le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ; le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite ».

Cette disposition a suscité, dans la doctrine, des discussions portant notamment sur deux points : à qui appartient la propriété des choses affectées à l'usage des divers étages ? quelles sont les obligations et les droits des propriétaires relativement à ces objets ?

A qui appartient la propriété des choses affectées à l'usage de tous, telles que gros murs, toit, escaliers ? Ces objets, a dit un auteur, sont la propriété exclusive de certains communistes : chacun est propriétaire de la partie des gros murs correspondant à son étage ; la toiture appartient exclusivement à celui qu'elle recouvre immédiatement... C'est la théorie de Huc, qui, il faut le dire, est demeurée isolée (*Commentaire*, IV, n° 331). D'autres admettent la copropriété pour certains biens, et la propriété exclusive pour certains autres ; la discussion

porte principalement sur les escaliers, et l'on se demande si l'obligation de « faire » ces objets emporte le droit de propriété. (JULLIOT, *Traité-Formulaire*, n° 36 et la note 1 de la page 129; LAURENT, VII, n° 489). La plupart enfin, et telle est aussi la doctrine consacrée par la jurisprudence, attribuent à tous, en copropriété, les parties de l'immeuble affectées à l'usage commun (JULLIOT, *loc. cit.*, n° 33 et les références; Audenarde, 31 janvier 1912, *Pas.*, 1912, t. III, p. 256). C'est cette solution, la plus logique et la plus pratique, que le projet nous propose de sanctionner : l'article 577^o déclare que « les choses affectées à l'usage des divers étages ou parties d'étages, tels que sol, fondations, gros murs, toit, cours, puits, corridors, escaliers, ascenseurs et toutes autres, sont réputées communes » ⁽¹⁾.

Quels sont les droits et les obligations des propriétaires d'étages relativement aux choses servant à l'usage de tous? La question se trouve résolue très simplement par un renvoi aux articles précédents; cette propriété n'est, en effet, qu'une application spéciale de l'indivision forcée. Et l'article 577^o du projet peut se borner à dire que « ces choses sont régies par les dispositions du présent chapitre, spécialement par les articles 7 et 8 » ⁽²⁾.

L'Exposé des motifs déduit du caractère accessoire de notre indivision des corollaires que votre Commission fait siens : la vente d'un étage emporte aliénation de la part indivise y afférente (Comp. article 1615 du Code civil), l'hypothèque grevant un étage grève *ipso facto* la part indivise y relative, et cette part indivise ne peut faire l'objet ni d'une transaction, ni d'une saisie séparées.

Le propriétaire d'un étage dispose donc librement de cet étage et de ses droits dans la chose commune. L'acquéreur obtiendra la propriété privative de l'étage, cela va sans dire, puisque cette partie de l'immeuble appartenait à son auteur, à l'exclusion de ses voisins du dessus et du dessous. Il acquerra sa part dans les choses communes, y compris le droit d'en user, et même le droit d'y apporter certaines modifications, mais à condition de ne pas changer la destination et de ne pas nuire aux droits des autres. Il contribuera aux charges de la copropriété dans la mesure où son auteur y contribuait : aucune intervention des autres communistes à l'acte n'est requise à cet effet. Tout ceci résulte des articles 577⁷ et 577⁸ du projet ⁽³⁾, ainsi que de la nature spéciale de cette indivision. La propriété privative de l'étage serait un leurre, si elle ne comportait pas pour le titulaire le droit de disposer de sa part dans la chose indivise. Cette observation s'applique à la constitution de droits réels et à la saisie : le sort du principal — l'étage — et le sort de l'accessoire — les choses communes — sont indissolublement liés.

L'attention de votre Commission s'est portée spécialement sur la répercussion de la division des maisons sur le régime hypothécaire. Certains doutes avaient en effet surgi, d'une part, au sujet de la transcription des actes réglant les droits respectifs des copropriétaires et, d'autre part, sur la validité de l'hypothèque constituée sur un appartement à construire.

⁽¹⁾ § 11 du texte de la Commission.

⁽²⁾ § 11 *in fine* du texte de la Commission.

⁽³⁾ §§ 9 et 10 du texte de la Commission.

La question de la transcription des actes tout d'abord. Aux termes de l'article premier de la loi hypothécaire du 16 décembre 1854, tous actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux *translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers*, autres que les privilèges et hypothèques, seront transcrits sur un registre à ce destiné, au bureau de la conservation des hypothèques.

Est-il besoin de dire que l'acte ayant pour objet de diviser la propriété d'une maison par étages est translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers, et que, pour être opposable aux tiers, cet acte doit être transcrit? Faut-il ajouter qu'il en est de même d'un « règlement de copropriété » et des changements apportés à semblable règlement, si ces actes s'occupent d'autre chose que d'obligations et de droits personnels, c'est-à-dire s'ils sont translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers? Tout cela va de soi.

La situation n'est pas aussi claire, si l'acte se rapporte à un immeuble à construire. Une société achète un terrain en vue d'y construire un immeuble à logements multiples. Elle fait dresser des plans détaillés. Des amateurs se présentent et, après examen du projet, on se met d'accord au sujet des étages à acquérir par chacun; on arrête le prix, les conditions et le règlement de la copropriété. Les contrats intervenus doivent pouvoir être opposés aux tiers : il faut que le vendeur garantisse aux amateurs des étages à construire l'exécution fidèle et intégrale de l'opération promise, la division telle qu'elle est prévue au plan, les droits des propriétaires sur les choses communes, etc. La transcription seule donnera aux acquéreurs la certitude que leurs droits ne pourront se trouver modifiés, amoindris ou annulés par des conventions ultérieures auxquelles ils seront demeurés étrangers. Tel est aussi l'intérêt des acheteurs postérieurs et celui des créanciers hypothécaires éventuels.

Cette transcription est-elle possible sous la loi actuellement en vigueur? Nous croyons qu'elle l'est. Même avant toute construction, pareil acte est translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers, car il règle tout au moins des droits réels relatifs au sol. Nul n'a jamais mis en doute la possibilité de transcrire actuellement un acte de vente d'une maison à construire. D'autre part ne suffit-il pas, pour que la transcription soit possible, que l'acte soit translatif de droits réels, à terme ou sous condition? Dès lors la solution s'impose, et une disposition formelle ne paraît nullement indispensable.

Si néanmoins votre Commission vous propose d'adopter un texte, c'est que nous avons voulu écarter même la possibilité de douter. D'ailleurs un amendement du Gouvernement (Doc. Ch., 1923-1924, n° 80) en a pris l'initiative. Il propose de compléter ainsi qu'il suit l'alinéa 2 de l'article premier de la loi hypothécaire :

« Il en sera de même des jugements passés en force de chose jugée, tenant lieu de conventions ou de titres pour la transmission de ces droits, des actes de renonciation à ces droits, des *actes par lesquels les propriétaires d'étages ou de parties d'étages d'une maison ont organisé l'administration des choses communes, et des baux...* »

Ce texte appelle plusieurs observations. Tout d'abord il n'est pas à sa place

naturelle : au lieu de figurer à l'alinéa 2, avec les jugements, les actes de renonciation et les baux, la disposition doit être insérée dans l'alinéa 1^{er}, car il ne s'agit en somme que d'une variété d'actes entre vifs translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers.

Mais il y a plus. Le texte est fautif et insuffisant. Il est fautif : en effet, il parle de l'administration des choses communes, ce qui peut se rapporter à des droits et obligations qui n'ont rien de réel : nettoyage des escaliers, salaire du concierge, etc. ; il ne dit mot des droits réels de chacun sur son étage et sur les parties communes, les choses qui vraiment importent au point de vue de la transcription.

Le texte est insuffisant : il s'occupe exclusivement des actes émanant des propriétaires d'étages. Or ce cas ne donne lieu à aucune hésitation sérieuse. Mais le règlement de la copropriété peut être établi avant la construction des étages, soit par les futurs propriétaires des étages, soit par d'autres : et voilà précisément l'hypothèse douteuse.

Tenant compte de ces diverses considérations, votre Commission vous propose de ne rien changer à l'alinéa 2 de l'article 1^{er} de la loi du 16 décembre 1851, mais de modifier ainsi qu'il suit l'alinéa 1^{er} de cet article :

« ARTICLE PREMIER. — Tous actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et les hypothèques, *y compris les actes ayant pour objet les droits respectifs des propriétaires d'étages dans un bâtiment construit ou à construire*, seront transcrits... » (1)

Reste la constitution d'une hypothèque sur un appartement à construire.

Nous disons « un appartement à construire ». Car, si l'appartement existe, le droit pour le propriétaire d'hypothéquer son étage et sa part dans la chose commune est certain : il s'agit bien là d'un bien immobilier qui est dans le commerce (art. 45 de la loi hypothécaire. Comp. art. 518 du Code civil et Cass., 21 mars 1872; *Pas.*, 1872, t. I, p. 183); et cette hypothèque s'étendra aux accessoires réputés immobiliers, c'est-à-dire à la part du propriétaire dans les choses communes (même article 45). Rien ne s'oppose à ce qu'un bailleur de fonds prête sur hypothèque au propriétaire d'un étage, et ce genre d'opération est courant en France (JULLIOT, *Traité-formulaire*, form. XI, p. 398).

Mais on s'est demandé si la constitution d'une hypothèque peut avoir lieu avant la construction. Le crédit est appelé à jouer un grand rôle en cette matière, et l'instrument par excellence de pareil crédit, c'est l'hypothèque. Des amateurs peuvent n'avoir pas les fonds disponibles pour faire immédiatement le versement du prix. La société de construction ou un autre prêteur leur consent un crédit de longue durée, amortissable par annuités, moyennant garantie hypothécaire. Il faut que dès la conclusion de l'opération d'achat, avant même que la construction ne soit achevée, ni même commencée, l'amateur puisse constituer une hypothèque sur son appartement futur.

(1) Article 4 du texte de la Commission.

Est-ce possible? A première vue, l'article 78, alinéa 2 de la loi hypothécaire paraît s'y opposer : il décide que les biens à venir ne peuvent pas être hypothéqués. Mais, à y bien regarder, un argument se présente : le bien qu'il s'agit de grever n'est pas « un bien à venir » : il y a le sol, et l'article 45 aura pour effet d'étendre l'hypothèque à tout ce qui viendra s'ajouter au sol : le copropriétaire du sol, en constituant hypothèque sur sa part dans l'immeuble, greève dès aujourd'hui sa part indivise dans la propriété du sol, et, pour l'avenir, tout ce qui viendra s'ajouter à cette part, c'est-à-dire l'appartement à construire pour son compte exclusif.

Nous reconnaissons que le doute est possible. Et votre Commission, s'inspirant de l'idée exprimée par l'Exposé des motifs, qu'il y a lieu de « rassurer le crédit sur la validité et sur l'efficacité de l'hypothèque consentie sur un étage ou une partie d'étage », vous propose un texte qui est de nature à lever tout doute sur ce point.

Le principe de l'article 78 alinéa 2 subsiste, mais on y ajoute la disposition suivante : « Cette prohibition ne s'étend pas à la constitution d'hypothèques sur des bâtiments ou parties de bâtiments à ériger, pourvu que le constituant ait sur le sol un droit actuel lui permettant de construire à son profit un bâtiment ou une partie de bâtiment. » (Art. 5 du texte de la Commission.)

Un mot au sujet de la rédaction : le texte exige que le constituant de l'hypothèque « ait sur le sol un droit actuel lui permettant de construire ». Ce droit sera généralement un droit de copropriété. Mais il ne faut pas nécessairement qu'il le soit : le § 11 déclare, il est vrai, que les choses servant à l'usage de tous sont réputées communes, mais, en vertu du § 1^{er}, des régimes différents sont possibles, et rien n'empêche que le sol appartienne à d'autres qu'aux futurs propriétaires des étages. Aux termes de la disposition nouvelle, les amateurs pourront constituer hypothèque, alors même qu'ils ne sont pas propriétaires du terrain, pourvu qu'ils possèdent actuellement le droit d'y construire à leur profit. Votre Commission a examiné cette hypothèse, et elle s'est trouvée d'accord avec votre rapporteur pour estimer que, même dans ce cas, il ne peut être question d'opposer à l'opération l'article 78, alinéa 2 actuel de la loi hypothécaire. C'est de propos délibéré que nous avons donné la préférence à l'expression vague : « un droit actuel lui permettant de construire à son profit ».

Cette disposition n'est pas exorbitante du droit commun : il suffit de se rappeler que pour des raisons semblables, l'article 38 de la loi hypothécaire permet au constructeur, qui, lui non plus, n'est pas propriétaire du sol, de fixer le rang de son privilège par une inscription prise avant le commencement des travaux, à un moment où n'existent ni la créance, ni l'objet principal sur lequel devra porter le privilège, c'est-à-dire le bâtiment.

Les sociétés immobilières ne peuvent prendre la forme des sociétés commerciales, puisqu'elles n'ont pas pour objet des actes de commerce. (*Loi coordonnée sur les Sociétés*, art. 1.) Or, suivant notre jurisprudence, plus timide sur ce point que la jurisprudence française, la société civile ne peut acquérir la personnalité civile. C'est dire que les sociétés purement immobilières ne peuvent pas s'organiser sérieusement et qu'elles sont contraintes d'user de subterfuges pour régler leur vie juridique et acquérir un patrimoine.

Toutes les sociétés immobilières ne nous paraissent pas mériter les faveurs du législateur : il en est parmi elles qui se livrent à des spéculations sur biens fonds, dont le plus clair résultat consiste à faire hausser le prix des terrains à bâtir et le prix des maisons.

Mais il n'en est pas de même des sociétés ayant pour unique objectif la construction ou l'achat d'immeubles destinés à être vendus par appartements. La constitution de pareilles sociétés mérite d'être encouragée, car elles peuvent, dans une certaine mesure, aider à conjurer la crise des logements. C'est bien le moins que la loi leur permette de vivre d'une vie juridique normale.

Tel est l'objet de l'article 6 proposé par votre Commission, dont le texte est repris à l'article 11 de la loi du 9 août 1889 relative aux habitations ouvrières.

La disposition a pour objet unique de faciliter la vie juridique à certaines sociétés immobilières. Elle ne touche en rien à la situation de celles qui, actuellement déjà, jouissent de la personnalité civile, le caractère complexe de leur objet social permettant de les considérer comme des sociétés commerciales. On interpréterait très mal la pensée des auteurs du texte proposé, si l'on y voyait un argument contre l'existence légale de semblables sociétés. Si la situation de ces dernières est régulière sous la loi actuelle, elle le restera après le vote de notre article.

Votre Commission vous propose l'adoption du projet, avec les amendements qu'elle a cru devoir y apporter.

Le Rapporteur,
E. VAN DIEVOET.

Le Président,
ÉM. BRUNET.

(N^o 413)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 30 JANUARI 1924.

Wetsontwerp tot herziening en aanvulling der bepalingen
van het Burgerlijk Wetboek over mede-eigendom ⁽¹⁾.

VERSLAG

NAMENS DE BESTENDIGE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE
EN DE BURGER- EN STRAFRECHTELIJKE WETGEVING ⁽²⁾ UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER VAN DIEVOET.

MIJNE HEEREN,

Het ontwerp, dat u is voorgelegd, werd ingediend met het doel, de woning-crisis te verhelpen door het bouwen en verkoopen van huizen met verscheidene verdiepingen en appartementen.

In het Burgerlijk Wetboek wordt niet bepaald welke rechtsregeling van toepassing is op de huizen, waarvan de verdiepingen aan verschillende eigenaars toebehooren : artikel 664, dat deze wijze van eigendom voorziet, is onvoldoende en is overigens een twistpunt in zake rechtsleer. Die bepaling dient te worden gewijzigd en aangevuld.

Het Bestendig Comité van den Raad voor Wetgeving, dat het ontwerp opmaakte, meende deze gelegenheid te moeten te baat nemen om eene leemte van het Burgerlijk Wetboek aan te vullen. Wel bepaalt dit Wetboek welke rechtsregeling van toepassing is op de goederen toebehoorende aan eene burgerlijke maatschappij ; het regelt ook de gemeenschap tusschen echtgenooten. Het bepaalt welke rechten en verplichtingen aan geburen zijn opgelegd betreffende de gemeene afsluitingen, muren, hagen en grachten. Het laat echter na, zich nader te verklaren over het statuut van de goederen, die deel uitmaken van andere onverdeelde boedels dan de bovengemelde.

(1) Wetsontwerp, n^o 10.
Amendement, n^o 80.

(2) Samenstelling van de Commissie : De heeren BRUNET, voorzitter, BAELS, BUISSET, CARTON DE WIART, COLLEAUX, DE BUE, DEJARDIN, HALLET, JENNISSEN, MECHELYNCK, MEYSMANS, NEVEN, PONCELET, SINZOT, SOUDAN en VAN DIEVOET.

Door het overlijden van een eigenaar, die verscheidene erfgenamen nalaat, ontstaat eene gemeenschap, welke, zeer dikwijls, jaren lang in stand blijft. Nu, het Burgerlijk Wetboek houdt zich met die gemeenschap niet bezig met het oog op haar eigen bestaan; het houdt zich alleen bezig met de verdeeling, bestemd om daaraan een eind te maken.

Volgens artikel 815 van het Wetboek kan niemand gedwongen worden, in onverdeeldheid te blijven: nu, er zijn onverdeelde bezittingen die noodzakelijkerwijs altijd in stand moeten blijven en, ondanks de bewoordingen van artikel 615, hebben de rechtspraak en de rechtsleer het begrip van de gedwongen onverdeeldheid gevestigd, — welk begrip zij toepassen op de aanhoorigheden bestemd tot gemeenschappelijk gebruik van verscheidene eigendommen: open binnenplaatsen, putten, trappen, enz.

Bij gebreke van eene regeling door de wet hebben de rechtsleer, de rechtspraak en de aangenomen gebruiken de onverdeeldheid wegens nalatenschap, de gedwongen onverdeeldheid en zelfs den eigendom der in verdiepingen verdeelde huizen nagenoeg op voldoende wijze geregeld.

De u voorgestelde wet komt dus niet als een nieuwigheid voor. Zij geldt ter nanwernood als een juiste afwerking. Zij bedoelt vooral de wettelijke bevestiging van de gevestigde rechtsleer en rechtspraak.

Achtereenvolgens handelen wij in dit verslag over:

- I. — De gewone onverdeeldheid;
- II. — De gedwongen onverdeeldheid;
- III. — Den eigendom der huizen verdeeld in verdiepingen.

I. — Gewone onverdeeldheid.

Deze onverdeeldheid komt vaak voor. Meesttijds vloeit zij uit eene nalatenschap voort: de mede-erfgenamen zijn mede-eigenaars van al de goederen, die tot de nalatenschap behooren. Zij kan ook voortvloeien uit een contract, bij voorbeeld uit een aankoop, gemeenschappelijk gedaan door verscheidene personen. De rechtsleer en de rechtspraak hebben de rechtsregeling van den mede-eigendom langzamerhand tot stand gebracht. In de meer moderne Wetboeken, zooals in het Duitsch Wetboek en het Zwitsers Wetboek die onderscheidenlijk van kracht zijn geworden in 1910 en in 1912, komt hieromtrent eene geheele regeling voor.

Uwe Commissie was van meening dat deze voorbeelden dienen te worden nagevolgd. In de eerste plaats is geene bepaling van de rechtsregeling der huizen met verdeelden eigendom mogelijk, zoo men niet enkele algemeene beginselen boven elke betwisting stelt, zoo men niet de rechten en verplichtingen van allen tegenover de gemeene zaken bepaalt. Wij meenden ons niet te moeten beperken bij het regelen van deze eenige soort van onverdeeldheid, tevens aan de rechtsleer en rechtspraak de zorg overlatende, evenals vroeger, om de andere gemeenschappen verder te regelen. Naar het voorbeeld der Afdeeling van den Raad voor Wetgeving verkiezen wij de zaak ruimer op te vatten en de beginselen, die aan de onverdeeldheid in 't algemeen ten grondslag liggen, te bepalen.

De bepalingen van het ontwerp zijn louter aanvullende bepalingen. Zij gelden slechts bij gebrek aan eenig beding bij overeenkomst of bij testament. Dat wordt verklaard door artikel 577¹ van het ontwerp ⁽¹⁾ en door de Memorie van Toelichting. Deze oplossing bevestigt de tot nu toe aangenomen rechtsleer (art 664 Burg. Wetb., P. VELDEKENS, *Rev. prat., not. b.*, 1923, bl. 660).

Artikel 577² is in overeenstemming met de precedenten op wetgevend gebied. Door artikel 646 van het Zwitsersche Wetboek werd reeds bepaald dat de aandelen vermoed worden gelijk te zijn. En het voegde er bij : elke mede-eigenaar heeft de rechten en de lasten van den eigenaar naar verhouding van zijn aandeel. Blijkbaar steunt artikel 577² van het ontwerp op dit voorbeeld.

In dit artikel zijn echter twee onderscheidene denkbeelden bevat : de Commissie verkoos, het in twee paragrafen te splitsen ⁽²⁾. Het kwam ons overigens nutteloos voor, te bepalen dat het vermoeden van de gelijkheid der aandelen kan vervallen door het leveren van het tegenbewijs : dat spreekt vanzelf en dat blijkt uit § 1.

De artikelen 577³ en 577⁴ bepalen de rechten van de mede-eigenaars betreffende gemeene zaak. Hieromtrent dienen enkele aanmerkingen in 't midden gebracft te worden.

De mede-eigendom is de eigendom welke gemeenschappelijk aan verscheidene toebehoort, zoodat hij slechts door het optreden van allen kan uitgeoefend worden. Dit recht is echter gevestigd met een individueel doel, en elke mede-eigenaar kan aanspraak maken op een aandeel der voordeelen, door de gemeene zaak verschaft. Uit dit dubbel denkbeeld vloeien de bepalingen voort, welke wij moeten korthondig onderzoeken.

Naar luid van het ontwerp kan de mede-eigenaar over zijn onverdeeld aandeel beschikken en het met zakelijke rechten bezwaren (art. 577³). De volkomen en uitsluitende bevoegheid van den mede-eigenaar om over zijn onverdeeld recht te beschikken en dit recht te verbinden werd nooit betwist. (LAURENT, *Princ.*, X, 215; AUBRY et RAU, *Cours*, II⁵, 221, bl. 579, 1^o en 580; BAUDRY, *Traité*, VI³ (coll. Chauveau), n^o 268; COLIN et CAPITAUX, *Cours*, I, bl. 771) ⁽³⁾. Anderzijds is de mede-eigenaar niet alleen eigenaar; en, om de bevoegdheden, welke het recht van eigendom medebrengt, uit te oefenen, bij voorbeeld, om het onverdeeld goed te vervreemden, of om het met zakelijke rechten te bezwaren, moeten allen te zamen, in onderling overleg handelen (art. 577⁴).

Welke is de kracht van eene hypotheek gevestigd door een der gemeenschappelijke eigenaars? De heer Van Biervliet, de geleerde leeraar van burgerlijk recht aan de Hoogeschool te Leuven, heeft, in twee merkwaardige studiën verschenen vóór enkele jaren, staande gehouden dat die hypotheek niet is, in den eigenlijken zin der woorden, eene werkelijke hypotheek, rechtstreeks gevestigd op een onverdeeld aandeel, doch eene voorwaardelijke hypotheek op het onverdeeld

⁽¹⁾ § 1 van den tekst der Commissie.

⁽²⁾ § 2 en § 3 van den tekst der Commissie.

⁽³⁾ § 4 van den tekst der Commissie.

onroerend goed. (*Rev. prat. not. b.*, 1909, bl. 224; *ibid.*, 1911, bl. 231; *ibid.*, 1912, bl. 98-99.) Zijn collega, de heer Schicks, antwoordde hem in hetzelfde tijdschrift dat, integendeel, elke gemeenschappelijke eigenaar zijn onverdeeld aandeel met eene werkelijke hypotheek kan bezwaren zonder de toestemming van de overige eigenaars. (*Loc. cit.*, 1912, bl. 41.)

Het ontwerp schijnt te steunen op het traditioneel begrip van den mede-eigendom en deze laatste zienswijze aan te nemen, vermits artikel 577³ beslist dat de mede-eigenaar « zijn aandeel met zakelijke rechten kan bezwaren ». Laten wij vaststellen, welke onze meening over die vraag van rechtsleer ook zij, dat met zoodanige hypotheek wordt gehandeld overeenkomstig de regelen bepaald door artikel 883 van het Burgerlijk Wetboek en door artikel 2 der wet van 15 Augustus 1854, krachtens welk laatste artikel « het onverdeeld aandeel van den schuldenaar door zijne persoonlijke schuldeischers niet kan in beslag genomen worden vóór de verdeling of de veiling, welke zij kunnen vorderen, indien zij zulks raadzaam vinden, of waarin zij gerechtigd zijn tussehen te komen. In geval van veiling, en wie ook de verkrijger zij, ander dan de medeverkooper wiens onverdeeld aandeel met hypotheek was belast, wordt het recht van den hypotheccaire schuldeischer op de schuldenaars aandeel in de koopsom overgedragen. »

Kan de hypotheccaire schuldeischer van een der mede-eigenaars, op grond van eene akte waarin voorkomt het beding der dadelijke uitwinning, den verkoop van zijn pand — een onverdeeld aandeel — bij wijze van vrijwillige verkooping vervolgen? Neen, antwoordt de heer Van Biervliet, vermits hij niet een werkelijk recht van hypotheek bezit; — ja, wordt door andere rechtsgeleerden gezegd, vermits die hypotheek bestaat en artikel 2 der wet van 15 Augustus 1854 niet de vrijwillige verkooping, doch alleen het in beslag nemen buitensluit. Uwe Commissie meent dat, zoo de verkoop bij dadelijke uitwinning niet eene inbeslagneming is, hij niettemin een verkoop bij gedwongen onteigening is. Nu, de redenen, die tot artikel 2 der wet van 1854 aanleiding gegeven hebben, bestaan even goed in geval van bijzondere onteigening, zooals deze is geregeld door de artikelen 90 en volgende der wet van 1854, als in geval van gewone onteigening. Dienvolgens stellen wij voor, in artikel 2 der wet van 15 Augustus 1854 in te lasschen, na de woorden : « in beslag genomen », de woorden : « noch door hen verkocht worden krachtens een beding van dadelijke uitwinning » ⁽¹⁾.

De mede-eigenaar kan de gemeene zaak gebruiken en genieten, doch dit recht is begrensd door de bestemming der zaak en door het recht zijner medebetrokkenen. Het beginsel wordt niet betwist, en de toepassingen in de practijk schijnen niet erge bezwaren te hebben verwekt. (*AUBRY et RAU*, II, bl. 581, 3^o; *BAUDRY*, VI, n^o 271; *COLIN et CAPITANT*, I, bl. 773; *Zwitsersche Burgerlijk Wetboek*, art. 648; en, wat inzonderheid de stoffelijke nieuwigheden in de gemeene zaak betreft : *Leuven*, 2 Februari 1918, *Pas.*, 1918, III, bl. 153.) Artikel 577³, lid 3, bevestigt dus enkel de aangenomen rechtsleer ⁽²⁾.

(1) Artikel 3 van den tekst der Commissie.

(2) § 3, lid 1, van den tekst der Commissie.

De mede-eigenaar kan de gemeene zaak niet vervreemden, noch met zakelijke rechten belasten; het komt nagenoeg nutteloos voor, dit te zeggen (art. 577⁴). Hoe is het echter gesteld met de handelingen van louter beheer betreffende de gemeene zaak? De rechtsgeleerden meenen dat een der mede-eigenaars tot geen andere handelingen bevoegd is dan tot die, welke alleen bewaring en voorloopig beheer ten doel hebben. (LAURENT, t. X, n° 216-217; AUBRY et RAU, t. II, § 221, bl. 580, 2°; BAUDRY, t. VI, n° 269; COLIN et CAPITANT, t. I, bl. 773). Deze leer is ook door onze rechtbanken aangenomen: de mede-eigenaar kan de handelingen verrichten, welke alleen bewaring ten doel hebben (de vordering tot afpaling uitstellen: Marche, 8 Juli 1904, *Pas.*, 1904, t. III, bl. 256; verg. Sottegem, 22 September 1879, *Pas.*, 1881, t. III, bl. 33); hij kan noch verhuren, noch de huur opzeggen (Recht. Brussel, 20 April 1889, *Cl. et B.*, XXXVII, 471; Recht. Luik, 5 Maart 1892, *Pas.*, 1893, t. III, bl. 32; Vreder. Ciney, 21 Januari 1914, *Pas.*, 1914, t. III, bl. 149); hij kan geen jachtrecht vergunnen (Veurne, 3 Maart 1899, *P. P.*, 1900, 658-659; Brussel, 13 Februari 1908, *P. P.*, 1908, 452-12.)

Voor de handelingen van beschikking en zelfs voor de handelingen van normaal beheer wordt de instemming van de mede-eigenaars vereischt. Zoodanig stelsel levert bezwaren op: « daardoor — zoo werd door een rechtsgeleerde geschreven — worden alleen de stremming en de werkeloosheid geregeld. » (G. SIESSE, *La Communauté d'héritiers en droit comparé*, Parijs, 1922, bl. 154.)

Ondanks deze opwerping, meende uwe Commissie geen nieuwigheden op dit gebied te moeten invoeren: het Zwitsersch Burgerlijk Wetboek zelf, dat het beginsel van de meerderheid voor den gewonen mede-eigendom bevestigt (art. 647), heeft het beginsel van de eenparigheid voor de gemeenschap van erfgenamen behouden (art. 653): de nieuwigheid, beperkt tot de onverdeeldheid bij overeenkomst, zou geen werkelijk belang hebben opgeleverd, en anderzijds kwam het ons voor, dat het invoeren van een nieuwe regeling in zake erfopvolging buiten het plan van ons ontwerp zou vallen ⁽¹⁾.

Niettemin wilden wij een eind maken aan de meest in 't oog loopende misbruiken. « Het geldt, bij voorbeeld, een landelijk eigendom dat niet verhuurd is, gronden die onbebouwd zullen blijven: de meerderheid van de mede-eigenaars wensch niet beter dan ze te verhuren, slechts één mede-eigenaar wil niet en hij heeft daartoe geen andere reden dan schade te berokkenen aan de overige mede-eigenaars, die tegen deze vermindering van inkomsten veel minder bestand zijn dan hij: is het billijk, is het zelfs redelijk aan te nemen dat die weigering zal volstaan om te beletten dat men eenig nut trekke uit het onverdeeld onroerend goed? » (GUILLOUARD, *Contrat de Société*, n° 392.) Om soortgelijke handelingen te voorkomen, en zonder het beginsel van de eenparigheid te doen vervallen, stelt uwe Commissie u voor, in den tekst de oplossing op te nemen, welke onder de bestaande wetgeving reeds is aangenomen door sommige rechtsgeleerden (VAN BIERVLIET, *Cours*, bl. 243): « Een der mede-eigenaars kan de overigen dwingen, deel te nemen aan de handelingen van beheer, door den rechter noodig bevonden » ⁽²⁾.

(1) § 3, lid 2, van den tekst der Commissie.

(2) § 6 van den tekst der Commissie.

De Commissie meende een lichte wijziging te moeten brengen in artikel 577⁴. Daarin is er sprake van algeheele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeene zaak, van vestiging van zakelijke rechten en, over 't algemeen, van alle handelingen waarbij behoort de uitoefening van het uitsluitend eigendomsrecht. Wat bedoelt men door deze laatste handelingen? Behoort eene handeling van gewoon beheer tot deze categorie? Hieromtrent bestaat er twijfel. De tekst, voorgesteld door de Commissie, komt duidelijker voor : de eenparigheid wordt vereischt voor alle handelingen van beheer andere dan die, welke van voorloopigen aard zijn, en, natuurlijkerwijs, voor alle handelingen die het beheer overschrijden ⁽¹⁾.

Het spreekt vanzelf dat door het bovenstaande niet is buitengesloten het uitdrukkelijk of zelfs stilzwijgend mandaat, gegeven aan een der mede-eigenaars en waarvan het bestaan uit de omstandigheden der zaak blijken kan.

Wat dient te worden beslist over de uitgaven? Onder welke omstandigheden en in welke mate zijn de mede-eigenaars daartoe gehouden bij gebrek aan eene uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst? Elke mede-eigenaar kan van de overigen eischen dat zij met hem bijdragen in de kosten van behoud en onderhoud der gemeene zaak : dat is noodzakelijk opdat het genot van zijn individueel recht verzekerd zij (VAN BIERVLIET, *Cours*, Leuven, 1921, bl. 228; BAUDRY, VI, n^o 269; AUBRY et RAU, II, § 221, bl. 582, 4^o; LAURENT, X, n^o 218 en XXVI, n^{os} 437-438; COLIN et CAPITANT, I, bl. 774). In welke mate zijn de mede-eigenaars verplicht bij te dragen? De tekst van het ontwerp luidde : « naar evenredigheid van hun aandeel ». Wij meenden deze woorden niet te moeten overnemen, vermits dit voortvloeit uit § 3 van het ontwerp der Commissie.

De mede-eigenaar, die, zonder mandaat, uitgaven voor rekening van allen mocht gedaan hebben, zou aan het beheer van zaken het recht ontleenen om zich die uitgaven te doen terugbetalen (LAURENT, X, 218, XXVI, n^o 440; COLIN et CAPITANT, I, bl. 773 *in fine*). Dat is het doel van artikel 577⁵ van het ontwerp ⁽¹⁾.

Door art. 577⁶ van het ontwerp ⁽²⁾ wordt verklaard dat de regelen in zake scheiding onder mede-erfgenamen gelden bij de verdeeling, welke een eind maakt aan de onverdeeldheid. Dat is nogmaals de toepassing van de algemeen aangenomen leer (BAUDRY, VI, n^o 270; AUBRY et RAU, II, bl. 582, 5^o-585). Uit den tekst volgt namelijk dat de zakelijke rechten en lasten, in den geest bestaande, waarmee de mede-eigenaar zijn aandeel kan bezwaard hebben, geenerlei kracht zullen hebben, ingeval het bezwaarde onroerend goed in den kavel van een anderen mede-eigenaar valt of hem bij veiling wordt toegewezen. Anderzijds, wordt aan diezelfde lasten, welke tot nu toe geen enkel stoffelijk deel van de gemeene zaak bezwaarden, voergoed gevolg gegeven voor de zaken die tot zijn kavel behooren of hem bij veiling zijn toegewezen (Burgerlijk Wetboek, artikel 883, wet van 15 Augustus 1854, artikel 2).

(1) § 5, vereenigd lid 2 en § 6.

(2) § 8 van de tekst der Commissie.

II. — Gedwongen onverdeeldheid.

De eerste vraag, welke uwe Commissie moest onderzoeken, was de vraag, of gedwongen onverdeeldheid bestaat. Sommige rechtsgeleerden, die vooral logisch willen blijven, hebben dit ontkend. Volgens Laurent is er geene uitzondering op artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek aan te nemen (*Principes*, VII, n° 162 en 482, X, n° 235). « Wij willen niet » — zoo schrijft hij — « betwisten dat het, in sommige omstandigheden, nuttig kan zijn, het gebruik te hebben van de gemeene zaken met gedwongen onverdeeldheid. Doch daar artikel 815 de gedwongen onverdeeldheid buiten sluit om redenen van openbare orde, zou alleen de wetgever beoogd geweest zijn om eene uitzondering toe te laten. Geene uitzondering is bestaanbaar zonder wet; er kan vooral geen uitzondering bestaan wanneer het er om te doen is, van eene wet van openbare orde af te wijken. »

Goed! Het geldt niet eene uitzondering. Het is er om te doen, de beteekenis van den regel zelf te bepalen. Nu, de aard der zaken, beginsel waarop tal van rechtsregelen steunen, belet ons, de bepaling van artikel 815 voorkomende in den titel der erfenissen, te aanzien als een onverbiddelijk voorschrift, toepasselijk zelfs op de onverdeelde vaste goederen bestemd als aanhoorigheden tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer belendende of boven elkander liggende onroerende goederen, en aan verschillende eigenaars toebehoorende. Hoe kan men zich voorstellen dat een van de betrokken eigenaars de verdeeling en den verkoop zou kunnen vragen van de binnenplaatsen, gangen, putten, drankplaatsen, grondvesten, zware muren, daken, welke noodig zijn tot het gebruik, zooniet tot het bestaan van den eigendom van elk hunner? Overigens de bezwaren, die aan de gewone onverdeeldheid eigen zijn en aanleiding hebben gegeven tot 815 van het Burgerlijk Wetboek, bestaan niet in dit geval. Inderdaad, die onverdeeldheid, verre van het goed gebruik van de gemeene zaak te schaden, is voor dit gebruik zelf onontbeerlijk; anderzijds, zijn de betwistingen onder eigenaars over 't algemeen niet te vreezen, omdat het zaken geldt, waarvan de gemeenschappelijke bestemming in 't oog springt; eindelijk, het economisch belang van het vrij verkeer der goederen is hierbij niet betrokken, omdat die gemeene zaak wegens hare bestemming zelve niet overdraagbaar is. » (COLIN et CAPITANT, I, bl. 775.) Ook heeft het levend recht niet opgehouden de eeuwenoude practijk te bevestigen, welke het beginsel van het tijdelijk karakter der onverdeeldheid op zoodanig gebied afwijst (COLIN et CAPITANT, bl. 778; PLANIOL, I, n° 2940; BAUDRY, VI, n° 273; AUBRY et RAU, II, § 221^{ter}, bl. 588; VAN BIERVLIET, *Cours*, bl. 248, B; Rechtb. Brussel, 11 Mei 1889 (overwegingen), Pas., 1889, III, bl. 296; Rechtb. Gent, 2 Juli 1902, P. P., 1903, bl. 1405).

Daar het aannemen van artikel 577ⁱ van het ontwerp⁽¹⁾ zal de wetgever voortaan den herhaalden aanval onmogelijk maken van eene leer, welke ingaat tegen de steeds grootere behoeften der Steden en aanbouw, ja zelfs tegen de

(1) § 9 lid 1, tekst van de Commissie

behoelten van sommige plattelandsche aangelegenheden, welke geenszins nieuw noch uitzonderlijk zijn.

Het feit, dat die onverdeelldheid van bijkomenden en altyddurende aard is, geeft aanleiding tot onderscheidene gevolgen welke in de artikelen 577⁷ en 577⁸ van het ontwerp ⁽¹⁾ zijn vermeld.

In de eerste plaats is de behandeling van de aanhoorigheid verbonden aan de behandeling van het hoofd-erf: die onverdeelde goederen mogen niet het voorwerp van eene afzonderlijke overeenkomst uitmaken. Dat wordt door artikel 577⁷ verklaard wanneer het bepaalt dat die goederen niet kunnen vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard of in beslag genomen worden dan te gelijk met het erf, waartoe zij behooren. Zóó zal, bij voorbeeld de eigenaar van een huis over zijn onverdeeld recht in eene gemeene binnenplaats niet kunnen beschikken zoo hij tevens niet over zijn onroerend goed beschikt, en zijne schuldeischers zullen dit onverdeeld aandeel niet in beslag kunnen nemen zonder tevens het eigen onroerend goed van den schuldenaar in beslag te nemen ⁽²⁾.

Wat de lasten van de onverdeelldheid betreft, in beginsel zullen zij verdeeld worden naar evenredigheid van de waarde der hoofd-erven (art. 577⁷, lid 2). In die mate is elke van de mede-eigenaars inderdaad betrokken in de gemeene zaak: het zou onbillijk zijn, den eigenaar van eene dakkamer of van een zolder te belasten met den onderhoud van het dak of van de trap. Het is dus niet, zooals bij artikel 577⁷, eenieders aandeel in het onverdeeld goed dat als criterium geldt: overigens, in de meeste gevallen zat dit aandeel zelfs niet bepaald zijn. Ook hier volgt de aanhoorigheid het hoofd-erf. (Reeds in dezen zin, *Rechtb. Gent*, 24 Juli 1912, *Pas.*, 1913, III, blad. 358.) ⁽³⁾

Bij de gewone onverdeelldheid zijn in tegenstelling met de vereeniging, voor elken der mede-eigenaars slechts individueele belangen betrokken, en daarin wordt vooral voorzien door de verdeling (verdeling van gendt of definitieve verdeling: het Burgerlijk Wetboek beschouwt de definitieve verdeling als het wenschelijke einde dier onverdeelldheid. Onder die omstandigheden spreekt het vanzelf dat de eenige uitgaven, waarin de betrokkenen kunnen gedwongen worden bij te dragen, zijn, zooals hierboven is gezegd, de uitgaven wegens onderhoud en behoud. De bijkomende onverdeelldheid dringt zich voortdurend op voor het gebruik, zooniet voor het bestaan zelf van de particuliere eigendommen. « Het komt er op aan — Zoo wordt in de Memorie van Toelichting gezegd — dat het economisch rendement van de gemeene zaak niet gestuit of verminderd worde door den onwil of het lijdelijk verzet van een der mede-eigenaars, » Op grond van deze beschouwing verplicht het ontwerp de mede-eigenaars bij te dragen in de kosten van herstelling en zelfs van vernieuwing (art. 577⁷, lid 2; zie hooger *Rechtbank Gent*, 24 Juli 1912, *Pas.*, 1913, III, bl. 358) ⁽⁴⁾.

Anderzijds worden de rechten der mede-eigenaars op de gemeene zaak in een

(1) § 9 en § 10 tekst van de Commissie.

(2) § 9, *in fine* van den tekst der Commissie.

(3) § 9, lid 2 tergelijk § 3.

(4) § 9, lid 2, vergelijk § 3.

zekere mate uitgestrekt. Laurent nam reeds aan, dat de onverdeeldheid in onze onderstelling bestaat omdat elk der mede-eigenaars de zaak gelijkelijk nodig heeft, omdat zij hem voor het geheel nodig is; daaruit trok hij het besluit, dat zij mogen gebruik maken van de zaak voor het geheel en dat de rechter, wanneer hij moet uitspraak doen over de geschillen die onder hen oprijzen, zich ruimer toonen moet dan wanneer het eene gewone onverdeeldheid gelden mocht. En de schrijver voegde er terecht bij, dat dit verschil voortvloeit uit den aard van dien mede-eigendom (Laurent, VII, n° 483.)

Elke van de mede-eigenaars kan de gemeene zaak op zijne kosten wijzigen, doch hij mag de bestemming daarvan niet veranderen noch de rechten van de overige mede-eigenaars schaden. Elke mede-eigenaar is bijgevolg in een zekere mate gerechtigd om nieuwigheden in te voeren (art. 577^s van het ontwerp ⁽¹⁾). Tot nu toe toonde de rechtspraak zich hieromtrent zeer omzichtig. Niettemin hebben de rechtbanken aan den eigenaar van een gemeenschappelijke gang het recht toegekend om een uithangbord te plaatsen op de deur die daartoe toegang geeft (Sint-Jans-Molenbeek, 8 Februari 1887, I. T., 1887, 768), — ook het recht om een grendel van de gemeene deur te vervangen door een slot, mits hij een sleutel ter hand stelt aan de overige mede-eigenaars. (Vreder. Ukkel, 15 Januari 1895, I. T., 1895, 280; Cl. et B., XLIII, 75; — Vergelijk Aarlen, 15 April 1880, Cl. et B., XXIX, 779; — Vreder. La Louvière, 24 Januari 1903, J. J. P., 1903, 236; — Dendermonde, 30 November 1889, B. J., 1890, 63; Cl. et B., XXXVIII, 201; Vreder. Fléron, 24 December 1902, P. P., 1903, 1077; Vreder. Fléron, 19 December 1906, *Rev. prat. not. b.*, 1907, bl. 93; Luik, 15 Juni 1905, *Pas.*, 1905, III, bl. 341; Vreder. Namen, 27 October 1908, J. J. P., 1909, 33; AUBRY et RAU, II, 221^{er}, bl. 590; COLIN et CAPITANT, I., bl. 777-778; RAUDRY, VI, n° 275).

III. — Het eigendom verdeeld per verdiepen.

In 1720 werd de stad Rennes bijna geheel vernield door een brand : de inwoners groepeerden zich en bouwden op gemeenschappelijke kosten huizen die zij per verdiepingen onder elkaar verdeelden. De stad Grenoble was langen tijd binnen enge wallen ingesloten, en de steenen gordel die de stad omknelde verplichtte haar zich in de hoogte te ontwikkelen : op heden geldt als regel : de verdeeling van den eigendom der huizen per verdieping. Hetzelfde gebruik is zeer verspreid te Nantes, in Savoye, in de streek van Chambéry, in de Jura, vooral te Besançon, te Lyon, te Auxerre, in het Zuiden, in Corsika en in Sardinië.

De woningerisis en de hooge bouwkosten deden in Frankrijk een sterke beweging ontstaan ten voordeele van dit juridisch stelsel. Een der verspreiders van de gedachte, de heer Ch. L. Julliot, schrijver van een uitmuntend *Traité-formulaire de la division des maisons par étages et appartements*, waaraan wij

(1) § 10 van den tekst der Commissie.

de bovenstaande gegevens ontleenen, schreef het volgende aan-uw verslaggever omtrent de jongste vorderingen door deze gedachte gemaakt: « Sinds mijn boek is verschenen, in 1922, zegt hij, heeft de praktijk der verdeeling per verdieping een zeer groote uitbreiding in Frankrijk genomen, en inzonderheid te Parijs, Nice, Marseille, in Algerië en, in een mindere mate, in meest al de groote steden. Uiterste sterke maatschappijen kwamen tot stand, die met een groote bedrijvigheid aan 't bouwen gingen. Men mag zeggen, wanneer men thans een bouwwerf, te Parijs beschouwt, dat negen maal op tien het huizen betreft om per verdieping te worden verkocht. De gedachte heeft met een zeldzaam gemak haar weg gebaad. »

Wat is dus dit eigendomsregime? « Het behoort, zoo schrijft de heer Capitant, zich wel te verstaan omtrent den rechtskundigen aard van de rechten der verdiepingseigenaars. Velen lieden meenen, ten onrechte, dat deze onderscheidene rechthebbenden eerst en vooral mede-eigenaars zijn, en daar de mede-eigendom of de onverdeeldheid een weinig aanbevelenswaardige economische regeling is, weinig geschikt tot de goede verstandhouding en, dionvolgens, tot het goed beheer der goederen, zoo leggen zij ten laste van de verdeeling der huizen al de bezwaren aan den mede-eigendom verknocht. Nu, er is daar een verwarring welke men dient te doen verdwijnen. De verdeeling der huizen per verdiepingen of per appartementen is eene opeenzetting van onderscheidene en gescheiden eigendommen. Ieder is eenig, uitsluitend eigenaar van zijn appartement, van zijne verdieping, en zijn rechten op de zaak zijn even volledig, bijna even volstrekt, als die van den eenigen eigenaar op zijn huis. Gewis, zijn zekere gedeelten van het verbrokkeld onroerend goed: de grond, de zware muren, de gang, de trap, de lift, de verwarmingsoven, het dak, onverdeeld onder de eigenaars, doch deze onverdeeldheid is de bijzaak en zij biedt niet meer verwikkeling, niet meer bezwaar dan de mandeeligheid van den scheidsmuur tusschen twee onroerende goederen, of die van een binnenplaats of van een gang die verscheidene belendende eigendommen bedient. Deze bijkomende onverdeeldheden, bestemd om een onbepaalden duur te hebben, gelijken geenszins op den gewonen mede-eigendom, die een regeling is van voorbijgaanden en voorloopigen aard; zij bieden geen enkel der bezwaren aan die tot deze behooren.

Men maakt zich dus een volstrekt valsch begrip van onze inrichting wanneer men zich dezelve voorstelt als een mede-eigendom. Ieder eigenaar van een appartement, van eene verdieping, is een ware eigenaar; hij is op zijn eigen goed, en het feit van het samenbestaand recht zijner geburen tast het zijne in geen deele aan. Onder deze eigenaars zijn er, ongetwijfeld, gedwongen verhoudingen van verplichting, doch zij zijn veel eenvoudiger, veel gemakkelijker dan men gewoonlijk denkt. » (Voorwoord van het *Traité-Formulaire*, bl. VIII.)

« Dat men ophoude, schrijft de heer Julliot, ons lastig te vallen met dit refrain: *de huizen per verdiepingen, nesten van processen*. Te Grenoble, heeft het Hof van Beroep twee arresten verleend over de quaestie seder twintig jaar, en wat de rechtbank aangaat, deze had, sedert twee en twintig jaar slechts van drie zaken kennis te nemen. » (*Traité-Formulaire*, bl. 2.)

Deze uitslag is gedeeltelijk toe te schrijven aan het toepassen van de « regle-

menten over mede-eigendom », omstandig omschreven overeenkomsten tot regeling der betrekkingen van de huis-eigenaars, en waarvan door de practijk de bepalingen hoe langs zoo meer werden volledigd.

In België is het de gewoonte niet, zooals in sommige steden van Frankrijk, de huizen als eigendom te verdeelen. Komt dit regiem in voege, dan moet zulks gebeuren door middel van overeenkomst. De bouwer of verkooper zal er voor zorgen, in de akten die hij met de verkrijgers zal verlijden, hunne wederzijdsche rechten en verplichtingen te vermelden, ofwel zullen dezen het onder elkaar doen. Ongedwongen zullen zij de onderscheidene deelen van het huis bepalen, de zaken welke hun gemeenschappelijk zijn en dezer regeling, de lasten van mede-eigendom en het aandeel in dezes lasten, ieders verplichtingen in zake lift, verlichting van de trap, enz.; zij bepalen den toestand van den huisbewaarder en regelen het beheer en het toezicht over het gebouw. Het valt op te merken, dat de in Frankrijk gebruikte type-formules de benoeming voorzien van een syndic of beheerder en, voor de aangelegenheden van belang, roept deze laatste de eigenaars bijeen in algemeene vergadering, waar eene beslissing wordt genomen bij de meerderheid van stemmen, welk ook het getal aanwezigen zij.

De gebouwen met onderscheidene woonstaangelegenheden zijn bij ons weinig in gebruik en ook niet zonder bezwaar. De woningerisis verplicht ons echter ze te bouwen. Dienvolgens levert, onzes dunkens, de verdeeling van den eigendom niet meer bezwaren op dan de verhuuring in vertrekken : de betrekkingen van huurschap bestaan in beide gevallen. Ons stelsel levert echter dit voordeel op, dat de verhuurder er niet tusschen komt, en dat bovendien allen belang hebben bij het verzorgen van het eigendom.

Op sociaal gebied levert de verdeeling van het eigendomsrecht der huizen gewis voordeelen op. « Ongetwijfeld, aldus heer Capitant, is het heilzaam het getal steedsche eigenaars te vermeerderen en tot het eigendomsrecht toe te laten een gansche reeks personen die de vereischte geldmiddelen niet bezitten om een geheel huis aan te koopen. Klaar is het, dat het een middel is om den burger aan zijnen haard, aan zijne woning te hechten en dat zijne spaarpenningen geene gunstiger plaatsing kunnen vinden... Wanneer de huurder eigenaar wordt van de door hem bewoonde vertrekken, doet hij eene winstgevende zaak, vermits hij het profijt heeft der waardeverhooging die geregeld voorkomt op de gebouwen. Hij staat niet meer blootgesteld aan de stijging van den huurprijs, noch aan de moeilijkheden die over de huurovereenkomst kunnen oprijzen tusschen huurder en verhuurder. » (Voorwoord, bl. ix-x.) « De verdeeling van het gebouwde eigendom — aldus een andere schrijver — stelt den handelaar buiten gevaar van buiten gedreven te worden, vermits hij, met een minimum-onroerend kapitaal, eigenaar kan worden van de vertrekken welke voor zijn handel noodzakelijk zijn. » (*A. Chemin*, aangehaald door Julliot, *op. cit.*, bl. 25.)

De kroostrijke gezinnen worden meer dan de andere gezinnen getroffen, en, naar het schijnt, zijn er eigenaars die weigeren hunne vertrekken te verhuren aan vaders van talrijke kinderen. Worden deze huurders eigenaars van hunne kamers, dan valt de moeilijkheid weg. « De huizen in verdiepingen verdeeld, zijn bestemd om het toevluchtsoord te worden der kroostrijke gezinnen, en dat is niet de minste hunner verdiensten. » (JULLIOT, *loc. cit.*, bl. 19.)

Het hoogste belang, dat het voorgestelde regiem oplevert is, dat het in zekere mate toelaat de woningerisis te verhelpen met het bouwen te bevorderen.

De particulieren kunnen er niet aan denken alleen voor zich zelf een huis te doen bouwen indien zij niet beschikken over aanzienlijke kapitalen : het arbeidersloon en de prijs der materialen houden hen er van terug. Wat de aannemers van gebouwen betreft, houdt de naoorlogsche toestand hen terug van dergelijke ondernemingen, daar de opbrengst van den verkoop van nieuwe huizen niet den kostenden prijs bereikt.

Het huis met vele woonvertrekken schijnt de mogelijkheid op te leveren die moeilijkheid op te lossen. Want vooreerst laat het toe aanzienlijke sommen uit te sparen voor fondeeringen, zware muren, daken, enz., en vervolgens, daar het noodige kapitaal voor eene woning in een dergelijk huis niet zoo aanzienlijk is, zal de bouwondernemer gemakkelijk koopers vinden, vooral in den middenstand, die meer dan andere blootgesteld is aan de voortdurende stijging der huurprijzen.

Wat er nu ook zij van de voordeelen van den eigendom verdeeld per verdiepingen, een feit staat vast : mannen beziel met ondernemingsgeest verklaren zich bereid den aangeduiden weg op te gaan; bouw- en hypotheekmaatschappijen zijn geneigd de particulieren te helpen voor het verwerven in eigendom van een geschikte woonst in groote gebouwen die op te trekken zijn. De liefhebbers bieden zich talrijk aan. Heeft het Parlement niet voor taak het eene stelsel van woning meer aan te prijzen dan het ander, toch dient het aan de burgers van goeden wil het onmisbaar juridisch middel aan de hand te doen van de verwezenlijking van hunne ontwerpen die belangstelling verdienen. Daartoe strekken de laatste artikelen van het ontwerp.

Ook hier stelt men ons niet voor iets nieuws in te voeren. Naar aanleiding van de aanmerkingen der rechtbanken van Lyon en Grenoble, hebben de makers van het Burgerlijk Wetboek zich bezig gehouden met den toestand van de huizen die aan verschillende eigenaars behooren. In den titel van de lasten hebben zij een artikel 664 ingelascht bepalend dat, « wanneer de verschillende verdiepingen van een huis toebehooren aan onderscheiden eigenaars, en indien de titels van eigendom niet de wijze van herstelling en verbouwing regelen, deze als volgt moeten uitgevoerd worden : de zware muren en het dak zijn ten laste van al de eigenaars, elk geëvenredigd aan de waarde van de hem toebehoorende verdieping; de eigenaar van elke verdieping maakt den vloer waarover hij gaat; de eigenaar van de eerste verdieping maakt de trap die er naartoe leidt; de eigenaar van de tweede verdieping maakt van op de eerste de trap naar zijne woonst, en zoo voort. »

Deze bepaling heeft in de rechtsleer betwistingen doen oprijzen inzonderheid over twee punten : aan wie behoort het eigendom van de zaken bestemd voor het gebruik van de verschillende verdiepingen? Welke zijn de verplichtingen en de rechten van de eigenaars ten aanzien van die zaken?

Aan wie behooren de dingen ten gebruike van allen bestemd, zooals de zware muren, het dak, de trappen? De zaken, zegt een schrijver, zijn het uitsluitend eigendom van zekere mede-eigenaars : ieder is eigenaar van het gedeelte der zware

muren overeenkomende met zijne verdieping ; het dak hoort uitsluitend toe aan dengene dien het onmiddellijk overdekt....

Dit is de theorie van Huc, die, moeten wij zeggen, alleen is blijven staan (*Commentaire*, IV, n° 351) Anderen nemen den mede- eigendom aan voor sommige goederen, en den uitsluitenden eigendom voor sommige andere; de betwisting gaat hoofdzakelijk over de trappen, en men vraagt zich af, of de verplichting deze zaken te « maken » het eigendomsrecht medebrengt. (Julliot, *Traité-Formulaire*, n° 36 en de nota I der bl. 129 ; *Laurent*, VII, n° 489) Meest allen — en aldus luidt ook de leer der rechtspraak — kennen de deelen van het onroerend goed, die tot het gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn, in mede-eigendom toe aan allen. (Julliot, *loc. citat.*, n° 33 en de verwijzingen; *Rechtb. Audenaarde*, 31 Januari 1912, *Pas.* 1912, Boek III, bl. 256). Deze oplossing, die de meest logische en de meest practische is, wordt ons door het ontwerp voorgesteld : artikel 577^a verklaart dat « de zaken bestemd ten gebruike van de verschillende verdiepingen, zooals grond, grondvesten, zware muren, dak, binnenplaatsen, putten, gangen, trappen, liften, leidingen en welke andere ook, worden geacht als zijnde gemeen. » ⁽¹⁾

Welke zijn de rechten en de verplichtingen der eigenaars van verdiepingen in zaken welke dienen tot het gemeenschappelijk gebruik? De vraag wordt heel eenvoudig opgelost met eene verwijzing naar de voorgaande artikelen; deze eigendom is, inderdaad, slechts een bijzondere toepassing van de gedwongen onverdeeldheid. En artikel 577^a kan zich daarover bepalen bij deze woorden : « deze zaken worden beheerd door de beschikkingen van dit hoofdstuk, inzonderheid door de artikelen 7 en 8 » ⁽²⁾.

De Memorie van Toelichting leidt van den bijkomenden aard onzer onverdeeldheid gevolgen af welke uwe Commissie overneemt; de verkoop van eene verdieping brengt de verpanding mede van het daartoe behoorende onverdeelde aandeel. (Comp. art. 1615 van het Burgerlijk wetboek), daar de hypotheek, welke eene verdieping bezwaart, door het feit zelf, het daaraan klevende onverdeeld aandeel bezwaart, en dit onverdeeld aandeel kan niet afzonderlijk het voorwerp uitmaken van eene onvereenkomst of eene inbeslagneming.

De eigenaar van eene verdieping beschikt dus vrij over deze verdieping en over zijne rechten in de gemeene zaak. De verkrijger zal dus den privatieven eigendom van de verdieping bekomen ; dat is klaar, vermits dit deel van het eigendom aan zijn maker toebehoorde, met uitsluiting van zijne boven- of onderburen. Hij zal zijn aandeel verkrijgen in de gemeene zaken, met inbegrip van het gebruiksrecht en zelfs het recht er veranderingen aan te brengen, doch op voorwaarden van de bestemming niet te veranderen en geen inbreuk te maken op andermans rechten. Hij zal tusschenbeide komen in de rechten van den mede-eigendom in de mate dat de maker tusschenbeide kwam : geene tusschenkomst hoegenaamd der andere mede-eigenaars wordt daartoe vereischt. Dit alles is het gevolg van de artikelen 577^a en 577^b van het ontwerp ⁽³⁾, alsmede van den bijzonderen aard

(1) § 11 van den tekst der Commissie.

(2) § 11 *in fine* van den tekst der Commissie.

(3) §§ 9 en 10 van den tekst der Commissie.

dezer onverdeeldheid. De privatieve eigendom van de verdieping ware slechts een schijn-eigendom indien de titularis het recht niet had over zijn aandeel in de onverdeelde zaak te beschikken. Deze opmerking is toepasselijk op de vestiging der wezenlijke rechten en op de inbeslagneming : de hoofdzaak namelijk de verdieping, en de bijkomende zaak, namelijk de gemeenschappelijke zaken, zijn onafscheidbaar met elkaar verbonden.

Uwe Commissie heeft inzonderheid hare aandacht gevestigd op den terugslag van de onverdeeldheid der huizen op de hypotheekregeling. Twijfel was, inderdaad, opgerezen, eensdeels, betreffende de overschrijving der akten tot regeling der wederzijdsche rechten van de mede-eigenaars en, anderdeels, betreffende de geldigheid der hypotheek die gevestigd wordt op een te bouwen appartement.

Vooreerst de quaestie van de overschrijving der akten. Naar luid van het eerste artikel der hypotheekwet van 16 December 1851, worden alle akten onder levenden ten kosteloozen of bezwarenden titel, *bij welke zakelijke onroerende rechten*, andere dan de voorrechten en de hypotheeken, *overgedragen of bepaaldelijk aangewezen worden*, op een daartoe bestemd register voluit overgeschreven, ten kantore der bewaring van hypotheeken.

Is het noodig te zeggen dat de akte, welke voor doel heeft den eigendom van een huis per verdiepingen te verdeelen, overdraagbaar of aanwijsbaar van zakelijke onroerende rechten, en dat, om aan derden te kunnen tegengesteld worden, deze akte moet overgeschreven worden? Moet daarbij worden gevoegd dat dit ook geldt voor eene « regeling van mede-eigendom » en voor de veranderingen aan dergelijke regeling toegebracht, bijaldien deze akten andere zaken betreffen dan verplichtingen en persoonlijke rechten, namelijk indien zij onverdraagbaar of aanwijsbaar zijn van zakelijke onroerende rechten? Dit alles spreekt van zelf.

De toestand is niet even klaar, indien de akte een te bouwen onroerend goed betreft. Eene maatschappij koopt een terrein met het oog daarop een onroerend goed met talrijke woongelegenheden te bouwen. Zij doet de omstandige plans opmaken. Liefhebbers komen op en na onderzoek van het plan, komt men overeen omtrent de verdiepingen welke eenieder wenscht aan te koopen; de prijs, de voorwaarden en het reglement van den mede-eigendom worden vastgesteld. De gesloten contracten moeten aan derden worden tegengesteld : het is noodig dat de verkoper aan de liefhebbers van de te bouwen verdiepingen de trouwe en algeheele uitvoering verzekere van de beloofde verrichting, van de verdeling zooals zij in het plan is voorzien, van de rechten der eigenaars op de gemeene zaken, enz. Alleen de overschrijving zal aan de koopers de zekerheid geven dat hunne rechten niet zullen kunnen gewijzigd, verminderd of vernietigd worden door latere overeenkomsten waaraan zij zouden vreemd blijven. Zulks is ook het belang van de nakomende koopers en van de eventueele hypothecaire schuldeischers.

Is deze overschrijving mogelijk onder het beheer van de bestaande wet? Wij meenen dat zij het is. Zelfs vóór dat iets gebouwd wordt, is dergelijke akte overdraagbaar of aanwijsbaar van zakelijke onroerende rechten, dat zij ten minste daar zakelijke rechten betreffende den grond regelt.

Nooit heeft iemand de mogelijkheid betwijfeld van thans een verkoopakte van een te bouwen huis over te schrijven. Is het anderzijds niet voldoende, opdat de overschrijving mogelijk weze, dat de akte, op termijn of ander voorwaarde, overdraagbaar zij van zakelijke rechten? Dus dringt zich de oplossing op en schijnt een uitdrukkelijke bepaling geenszins onontbeerlijk.

Zoo echter uwe Commissie u voorstelt een tekst aan te nemen, dan is het omdat wij zelfs de mogelijkheid van te twijfelen hebben willen verwijderen. Overigens, de Regeering heeft, bij een amendement, daarvan het initiatief genomen (Gedr. st. Kamer, 1923-1924, n^o 80). Zij stelt voor lid 2 van het eerste lid der hypothecaire wet aan te vullen als volgt :

« Evenzoo wordt gehandeld met de in kracht van gewijsde gegane vonnissen die gelden als overeenkomst of als titel voor de overdracht van die rechten, met de akten waarbij van die rechten wordt afgezien, *met de akten waarbij de eigenaren van verdiepingen of deelen van verdiepingen van een huis het beheer over de gemeene zaken hebben ingericht*, en met de huurovereenkomsten... »

Deze tekst vergt verscheidene bemerkingen. Vooreerst staat hij niet op zijne natuurlijke plaats : in plaats van te staan onder alinea 2, bij de vonnissen, de akten van afstand en de huurovereenkomsten, moet de bepaling ingelascht worden in het eerste lid, want het geldt op stuk van zaken niets anders dan eene verscheidenheid van akten onder de levenden waarbij zakelijke onroerende rechten overgedragen of aangewezen worden.

Daar is echter meer. De tekst is onnauwkeurig en onvoldoende. Hij is onnauwkeurig : hij spreekt inderdaad van het beheer der gemeene zaken, wat betrekking kan hebben op rechten en verplichtingen die niets zakelijks hebben : schoonmaak van de trappen, loon van den huisbewaarder, enz. ; hij zegt geen woord van de zakelijke rechten van elk op zijn verdieping en op de gemeene gedeelten ; de zaken die werkelijk van belang zijn van het standpunt uit van de overschrijving.

De tekst is onvoldoende : hij doelt uitsluitend op de akten die uitgaan van de eigenaars van verdiepingen. Welnu, dit geval geeft niet aanleiding tot eenigen ernstigen twijfel. Het reglement van den mede-eigendom kan echter vastgesteld worden vóór het bouwen van de verdiepingen, hetzij door de toekomstige eigenaars der verdiepingen, hetzij door anderen : en daar nu is juist de twijfelachtige hypothese.

Met inachtneming van deze verschillende beschouwingen stelt de Commissie u voor niets te veranderen aan lid 2 van het eerste artikel der wet van 16 December 1851, maar wel het eerste lid van dit artikel te wijzigen in dezen zin :

EERSTE ARTIKEL. — Alle akten onder de levenden ten kosteloozen of bezwarenden titel, bij welke zakelijke onroerende rechten, andere dan de voorrechten en de hypotheeken, overgedragen of aangewezen worden, *met inbegrip van de akten betreffende de respectieve rechten der eigenaars van verdiepingen in een opgericht of op te richten gebouw*, worden overgeschreven... » ⁽¹⁾.

(1) Artikel 4 van den tekst der Commissie.

Blijft de vestiging van eene hypotheek op een op te richten appartement.

Wij zeggen « een op te richten appartement ». Want bestaat het appartement, dan is het recht voor den eigenaar zijne verdieping en zijn deel in de gemeene zaak te hypothekeeren, onbetwistbaar : het geldt dan immers een onroerend goed dat in den handel is (art. 45 van de hypotheekwet. Vergel. art. 518 van het Burg. Wetb., en Cass., 21 Maart 1872; *Pas.*, 1872, t. I, bl. 183); en deze hypotheek zal zich uitbreiden tot de toebehooren als onroerende goederen geacht, dit wil zeggen tot het aandeel van den eigenaar in de gemeene zaken (zelfde artikel 45). Niets belet dat een geldschieter op hypotheek leent aan den eigenaar van eene verdieping, en dit soort verrichting is in Frankrijk algemeen (JULLIOT, *Traité-formulaire*, form. XI, bl. 398).

Men heeft zich echter reeds afgevraagd of de vestiging van eene hypotheek kan gedaan worden vóór het bouwen. Het crediet is aangewezen hierin eene groote rol te spelen, en het middel bij uitnemendheid van dergelijk crediet in de hypotheek. Liefhebbers zullen misschien niet over de sommen beschikken om onmiddellijk het bedrag te betalen. De bouwmaatschappij, of een andere geldleener staat hun een crediet op langen termijn toe, dat door annuïteiten kan afgelost worden, mits eene waarborg door hypotheek. De liefhebber moet op zijn toekomstig appartement eene hypotheek kunnen vestigen van zoodra de koopakte gesloten is, zelfs vóór dat de bouw voltrokken is, of zelfs maar begonnen.

Is het mogelijk? Bij het eerste gezicht schijnt artikel 78, lid 2 der hypotheekwet zich daartegen te verzetten : het beschikt dat de toekomstige goederen niet kunnen gehypothekeerd worden. Doch bij nader toezien, doet zich een argument voor : het goed dat moet belast worden is niet een « toekomstig goed » : er is de grond, en artikel 45 zal voor gevolg hebben de hypotheek uit te breiden tot al wat zich bij den grond zal komen te voegen : de mede-eigenaar van den grond, met hypotheek te vestigen op zijn aandeel in het onroerend goed, belast van af heden zijn onverdeeld aandeel in den eigendom van den grond, en, voor de toekomst, al wat aan dit aandeel zal toegevoegd worden, namelijk het appartement te bouwen voor zijne uitsluitende rekening.

Wij erkennen dat de twijfel mogelijk is. En uwe Commissie, geleid door de gedachte vervat in de Memorie van Toelichting : dat het noodig is « vertrouwen te schenken aan de kredietinrichtingen waar het gaat om de geldigheid en de doeltreffendheid van de hypotheek op eene verdieping of op een deel van eene verdieping toegestaan », stelt u een tekst voor die van aard is om over dit punt allen twijfel weg te nemen.

Het beginsel van artikel 78, lid 2, blijft bestaan, doch men voegt er de volgende bepaling bij :

« Dit verbod geldt niet voor de vestiging van hypotheeken op tot stand te brengen gebouwen of gedeelten van gebouwen, mits hij, die de hypotheek vestigt, een werkelijk recht op den grond heeft, krachtens welk recht hij dit gebouw of dit gedeelte van gebouw te zijnen behoeven kan oprichten. » (Art.-5 van den tekst der Commissie.)

Een woord over het opstel van den tekst : de tekst eischt dat de hypotheek-gestiger « *op den grond een werkelijk recht* hebbe dat hem toelaat te bouwen ». Dit recht zal over 't algemeen een recht van mede-eigendom zijn : § 11 verklaart, wel is waar, dat de zaken dienende tot gebruik van allen worden geacht als zijnde gemeen, maar, krachtens § 1, zijn verschillende regelingen mogelijk, en niets belet dat de grond toebehoore aan anderen dan aan toekomstige eigenaars der verdiepingen. Naar luid van de nieuwe bepaling, zullen de liefhebbers hypotheek kunnen vestigen, zelfs wanneer zij niet eigenaars zijn van den grond, mits dat zij werkelijk het recht hebben daarop te hunne behoefte te bouwen. Uwe Commissie heeft deze onderstelling onderzocht, en zij was het eens met uw verslaggever om te oordeelen dat, zelfs in dit geval, er geen quaestie kan zijn van aan de verrichting, artikel 78, lid 2, der bestaande hypotheekwet tegen te stellen. Opzettelijk hebben wij de voorkeur gegeven aan de vage uitdrukking : « een werkelijk recht krachtens hetwelk hij te zijnen behoefte kan bouwen ».

Deze bepaling gaat het gemeene recht niet te buiten : het volstaat zich te herinneren dat om die gelijkaardige redenen, artikel 38 van de hypotheekwet aan den bouwer, die ook niet de eigenaar van den grond is, toelaat den rang van zijn voorrecht te bepalen door eene inschrijving genomen vóór het aanvangen van de werken, op het oogenblik waarop noch de schuldvordering, noch de hoofdzaak waarop het voorrecht zal betrekking hebben, namelijk het gebouw, bestaan.

De bouwmaatschappijen kunnen niet den vorm aannemen van de handelsvennootschappen, vermits zij niet handelsakten als voorwerp hebben. (*Samengeordende wetten op de Vennootschappen*, art. 1.) Welnu, volgens onze rechtspraak, die daarin niet zoo verre gaat als de Fransche rechtspraak, kan de burgerlijke maatschappij geene rechtspersoonlijkheid verkrijgen. Dit wil zeggen dat de bouwmaatschappijen zonder meer zich niet ernstig kunnen inrichten en dat zij gedwongen zijn voorwendsels te gebruiken om hun juridisch bestaan te regelen en een vermogen te verwerven.

Al de maatschappijen voor onroerende goederen verdienen, onzes dunkens, de gunsten van den wetgever niet : onder die maatschappijen worden er aangetroffen, welke aan speculeering doen op vaste goederen, waarvan de klaarste uitslag bestaat in de prijzen der bouwgronden en der huizen te doen stijgen.

Dit geldt echter niet voor maatschappijen waarvan het enig doel bestaat in het bouwen of het aankopen van huizen die bestemd zijn om in appartementen te worden voortverkocht. De oprichting van dergelijke maatschappijen verdient aanmoediging, omdat zij in zekere mate de woningcrisis kunnen helpen bestrijden. Het minst wat de wet doen kan, is hun een regelmatig juridisch bestaan te verzekeren.

Dat is het doel van artikel 6, door uwe Commissie voorgesteld, waarvan de tekst werd ontleend aan artikel 11 der wet van 9 Augustus 1889 op de werkmanswoningen.

De bepaling heeft tot enig doel, het juridisch bestaan van sommige maatschappijen voor onroerende goederen te vergemakkelijken. Zij raakt in geen deele aan den toestand der maatschappijen die reeds heden ten dage de rechts-

persoonlijkheid bezitten; immers hun uitoraad veelvuldig maatschappelijk doel laat toe ze als handelsmaatschappijen te beschouwen. Moest men in de bedoeling der makers van den voorgestelden tekst een argument zoeken te vinden tegen het wettelijk bestaan van dergelijke maatschappijen, dan zou men hunne bedoeling wel verkeerd uitleggen. Is de toestand dezer laatste maatschappijen regelmatig onder de bestaande wet, dan blijft hij het ook na de goedkeuring van ons artikel.

Uwe Commissie stelt u voor, het ontwerp goed te keuren met de wijzigingen welke zij noodig geacht heeft er in te brengen.

De Verslaggever,
E. VAN DIEVOET.

De Voorzitter,
EM. BRUNET.

(1)

ANNEXE AU RAPPORT N° 113.

TEXTE DU PROJET.

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION.

BIJLAGE VAN HET VERSLAG N° 113.

TEKST VAN HET ONTWERP.

TEKST DOOR DE COMMISSIE GEWIJZIGD.

Texte du projet.**Tekst van het ontwerp.****ARTICLE PREMIER.****EETSTE ARTIKEL.**

Les dispositions ci-après sont insérées dans le Code civil et y forment le chapitre III du titre II, livre II.

Navolgende bepalingen worden in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd als Derde hoofdstuk van den Tweeden titel van het Tweede boek.

CHAPITRE III.**DERDE HOOFDSTUK.****De la copropriété.****Mede-eigendom**

ART. 577¹. — A défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit.

ART. 577¹. — Bij ontstentenis van een bijzondere overeenkomst en van bijzondere beschikkingen, wordt de eigendom van eene zaak, welke onverdeeld aan meerdere personen toebehoort, geregeld als volgt.

ART. 577². — Les parts indivises sont présumées égales jusqu'à preuve du contraire. Les copropriétaires participent aux droits et aux charges de la propriété en proportion de leurs parts respectives.

ART. 577². — De onverdeelde aandeelen worden vermoed gelijk te zijn, zoolang het tegendeel niet is gebleken. De mede-eigenaars hebben deel in de aan het eigendom verbonden rechten en lasten naar evenredigheid van ieders aandeel.

ART. 577³. — Le copropriétaire peut disposer de sa part indivise et la grever de droits réels.

ART. 577³. — De mede-eigenaar mag over zijn onverdeeld aandeel beschikken en het met zakelijke rechten bezwaren.

Il lui est loisible d'user et de jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit égal de ses consorts.

Hij heeft het vrij gebruik en genot van de gemeene zaak, overeenkomstig de bestemming ervan en voor zoover dit strookt met het gelijke recht van zijne medebetrokkenen.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et d'administration provisoire.

Hij is bevoegd om de handelingen te verrichten welke alleen bewaring en voorloopig beheer ten doel hebben.

Texte proposé par la Commission.

Tekst door de Commissie gewijzigd.

ARTICLE PREMIER.

EERSTE ARTIKEL.

Comme ci-contre.

Zooals hiernevens.

ART. 577^{bis}. — § 1. — Comme ci-contre.

ART. 577^{bis}. — § 1. — Zooals hiernevens.

§ 2. — Les parts indivises sont présumées égales.

§ 2. — De onverdeelde aandeelen worden vermoed gelijk te zijn.

§ 3. — Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part.

§ 3. — De mede-eigenaar heeft deel in de rechten en in de lasten van den eigendom naar verhouding van zijn aandeel.

§ 4. — Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

§ 4. — De mede-eigenaar kan over zijn aandeel beschikken en het met zakelijke rechten bezwaren.

§ 5. — *Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.*

§ 5. — *De mede-eigenaar kan de gemeene zaak gebruiken en ervan genieten overeenkomstig haar bestemming en voor zoover dit strookt met het recht van zijne medebetrokkenen.*

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Hij kan daden stellen van enkel behoud en daden van voorloopig beheer.

Texte du projet.

Tekst van het ontwerp.

ART. 577⁴. — Ne sont valables que, moyennant le concours de tous les copropriétaires, les aliénations totales ou partielles de la chose commune, les constitutions de droits réels et généralement tous actes qui comportent l'exercice du droit de propriété exclusif.

ART. 577⁵. — Le copropriétaire peut contraindre ses consorts à contribuer proportionnellement à leurs parts, aux dépenses utiles d'entretien et de conservation ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

ART. 577⁶. — Le partage de la chose commune est régit par toutes les règles qui sont établies au titre des successions pour les partages entre cohéritiers.

ART. 577⁷. — Néanmoins les biens immobiliers indivis qui sont affectés à titre d'accessoires à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents, ne sont point sujets à partage. Ils ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec l'héritage dont ils sont l'accessoire.

Les charges de cette copropriété, et notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en proportion de la valeur des héritages principaux.

ART. 577⁸. — Dans le cas prévu à l'article 577⁷, il est loisible à chacun des

ART. 577⁴. — Alleen wanneer al de mede-eigenaars hunne medewerking verleen en kan geldig worden overgegaan tot algeheele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeene zaak, tot vestiging van zakelijke rechten en, over het algemeen, tot de handelingen waarbij behoort de uitoefening van het uitsluitend eigendomsrecht.

ART 577⁵. — De mede-eigenaar kan zijne medebetrokkenen er toe dwingen, naar evenredigheid van hun aandeel bij te dragen in de nuttige uitgaven voor onderhoud en behoud, alsook in de kosten van beheer, in de belastingen en andere lasten, die de gemeene zaak bezwaren.

ART. 577⁶. — Bij verdeling van de gemeene zaak gelden al de voorschriften gesteld in den titel over de erfenissen in zake de scheiding onder mede-erfgenamen.

ART. 577⁷. — De onverdeelde onroerende goederen echter, welke als aanhoorigheid dienen tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheidene, aan verschillende eigenaars toebehoorende erven, zijn niet vatbaar voor verdeling. Zij kunnen niet vervreemd, met zakelijke rechten bezwaard, of in beslag genomen worden, dan samen met het erf, waarbij zij behooren.

De lasten aan dezen mede-eigendom verbonden, inzonderheid de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, worden verdeeld naar evenredigheid van de waarde der hoofd-erven.

ART. 578⁸. — In het geval voorzien bij artikel 577⁷, is ieder mede-eige-

Texte proposé par la Commission.

Tekst door de Commissie gewijzigd

§ 6. — Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge.

§ 7. — Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

§ 8. — Le partage de la chose commune est régi par les règles établies au titre des successions.

§ 9. — Comme ci-contre.

§ 10. — Dans le cas prévu au § 9, il est loisible...

§ 6. — *Ander daden van beheer en daden van beschikking* zijn alleen dan geldig wanneer al de mede-eigenaars hunne medewerking verleenen. *Evenwel* kan een der mede-eigenaars de overige dwingen, deel te nemen aan die daden van beheer, waarvan de rechter de noodzakelijkheid erkent.

§ 7. — *Ieder mede-eigenaar draagt bij* in de nuttige uitgaven voor behoud en onderhoud, alsook in de kosten van beheer, in de belastingen en andere lasten, die de gemeene zaak bezwaren.

§ 8. — De verdeeling van de gemeene zaak wordt beheerscht door de voorschriften gesteld in den titel over de erfenissen.

§ 9. — **Zooals hiernevens.**

§ 10. — In het geval voorzien bij § 9, is ieder...

Texte du projet.

Tekst van het ontwerp.

copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

ART. 577^o. — Lorsque les divers étages ou parties d'étages d'une maison appartiennent à des propriétaires distincts, les choses affectées à l'usage des divers étages ou parties d'étages, telles que sol, fondations, gros murs, toit, cours, puits, corridors, escaliers, ascenseurs, canalisations et toutes autres, sont réputées communes et sont régies par les dispositions du présent chapitre, spécialement par les articles 7 et 8.

ART. 2.

L'article 664 du Code civil est abrogé.

naar bevoegd om op zijn kosten de gemeene zaak te veranderen, mits er de bestemming niet van te wijzigen en geen afbreuk te doen aan de rechten zijner medebetrokkenen.

ART. 577^o. — Wanneer de verschillende verdiepingen of gedeelten van verdiepingen van een huis aan onderscheidene eigenaren toebehooren, worden de zaken bestemd ten gebruike van de verschillende verdiepingen of gedeelten van verdiepingen, zooals grond, grondvesten, zware muren, dak, binnenplaatsen, putten, gangen, trappen, liften, leidingen en welke andere ook, geacht als zijnde gemeen en beheerd door de beschikkingen van dit hoofdstuk, inzonderheid door de artt. 7 en 8.

ART. 2.

Artikel 664 van het Burgerlijk Wetboek vervalt.

Texte proposé par la Commission.

Tekst door de Commissie gewijzigd.

(La suite comme ci-contre.)

(Het overige zooals hiernevens.)

§ 11. — Lorsque les divers étages ou parties d'étages d'une maison appartiennent à des propriétaires distincts, les choses affectées à l'usage commun des divers étages ou parties d'étages, telles que sol, fondations, gros murs, toit, cours, puits, corridors, escaliers, ascenseurs, canalisations et toutes autres, sont réputées communes et sont régies par les dispositions du présent chapitre, spécialement par les §§ 9 et 10.

§ 11. — Behooren de verschillende verdiepingen of gedeelten van verdiepingen van een huis aan onderscheidene eigenaren toe, dan worden de zaken welke tot gemeenschappelijk gebruik van de verschillende verdiepingen of gedeelten van verdiepingen dienen, zooals grond, grondvesten, zware muren, dak, binnenplaatsen, putten, gangen, trappen, liften, leidingen en welke andere ook, geacht gemeene eigendom te wezen en worden zij beheerd door de beschikkingen van dit hoofdstuk, inzonderheid door de §§ 9 en 10.

ART. 2.

Comme ci-contre.

ART. 2.

Zooals hiernevens.

ART. 3.

L'alinéa premier de l'article 2 de la loi du 15 août 1854 est modifié comme suit : Néanmoins, la part indivise du débiteur ne peut être saisie par ses créanciers personnels, *ni vendue par eux en vertu d'une clause de voie parée*, etc.

ART. 3.

Het eerste lid van artikel 2 der wet van 15 Augustus 1854 wordt gewijzigd als volgt : Niettemin kan het onverdeelde aandeel van den schuldenaar door zijn persoonlijke schuldeischers niet in beslag genomen, *noch door hen krachtens een beding van dadelijke uitwinning verkocht worden*, enz.

ART. 4.

L'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi du 16 décembre 1851 est modifié comme suit :

ART. 4.

Artikel 1, lid 1, der wet van 16 Dember 1851 wordt gewijzigd als volgt :

ARTICLE PREMIER. — Tous actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et les

EERSTE ARTIKEL. — Alle akten onder de levenden ten kosteloozen of bezwarenden titel, waarbij zakelijke onroerende rechten, andere dan voorrech-

Texte du projet.

Tekst van het ontwerp.

**Amendement
présenté par le Gouvernement.**

**Amendement
door de Regeering voorgesteld.**

Ajouter un article 3 ainsi conçu :

Een artikel 3 toe te voegen, luidende als volgt :

ART. 3.

ART. 3.

L'alinéa 2 de l'article 1^{er} de la loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et hypothèques et modifié comme suit :

Lid 2 van artikel 1 der wet van 16 December 1851 op de voorrechten en hypotheeken wordt gewijzigd als volgt :

« Il en sera de même des jugements passés en force de chose jugée, tenant lieu de conventions ou de titres pour la transmission de ces droits, *des actes par lesquels les propriétaires d'étages d'une maison ont organisé l'administration des choses communes*, et des baux excédant neuf années ou contenant quittance d'au moins trois années de loyer. »

« Evenzoo wordt gehandeld met de in kracht van gewijsde gegane vonnissen die gelden als overeenkomst of als titel voor de overdracht van die rechten, met de akten waarbij van die rechten wordt afgezien, *met de akten waarbij de eigenaren van verdiepingen of deelen van verdiepingen van een huis het beheer over de gemeene zaken hebben ingericht*, en met de huurovereenkomsten gesloten voor meer dan negen jaar of inhoudende kwitantie voor ten minste drie jaar huur. »

Texte proposé par la Commission.

Tekst door de Commissie gewijzigd.

hypothèques, y compris les actes ayant pour objet les droits respectifs des propriétaires d'étages dans un bâtiment construit ou à construire, seront transcrits en entier sur un registre à ce destiné, au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusque là, ils ne pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude.

ten en hypotheeken, overgedragen of aangewezen worden, met inbegrip van de akten betreffende de respectieve rechten der eigenaars van verdiepingen in een opgericht of op te richten gebouw, worden voluit overgeschreven in een daartoe bestemd register, ten kantore van de bewaring der hypotheeken, in wiens arrondissement de goederen zijn gelegen. Tot daartoe kunnen zij niet tegengesteld worden aan derden, die zonder bedrog mochten gecontracteerd hebben.

ART. 5.

L'article 78, al. 2 de la loi du 16 décembre 1851 est modifié comme suit :

Les biens à venir ne peuvent pas être

ART. 5,

Artikel 78, lid 2 der wet van 16 December 1851 wordt gewijzigd als volgt :

Toekomstige goederen kunnen niet

Texte du projet.

—

Tekst van het ontwerp

—

|

—

Texte proposé par la Commission.

Tekst door de Commissie gewijzigd.

hypothéqués. *Cette prohibition ne s'étend pas à la constitution d'hypothèques sur des bâtiments ou parties de bâtiments à ériger, pourvu que le constituant ait sur le sol un droit actuel lui permettant de construire à son profit ce bâtiment ou cette partie de bâtiment.*

ART. 6.

Les sociétés ayant pour objet exclusif la construction ou l'achat d'immeubles destinés à être vendus par appartements, peuvent, sans perdre leur caractère civil, revêtir la forme coopérative ou anonyme, en se soumettant aux dispositions, dans le premier cas de la Section IV, dans le second cas de la Section VI et dans les deux cas de la Section IX des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

gehypothekeerd worden. *Dit verbod strekt zich niet uit tot de vestiging van hypotheken op tot stand te brengen gebouwen of gedeelten van gebouwen, mits hij, die de hypotheek vestigt, een dadelijk recht op den grond heeft, krachtens welk recht hij dit gebouw of dit gedeelte van gebouw te zijnen behoefte kan oprichten.*

ART. 6.

De vennootschappen, die uitsluitend ten doel hebben het bouwen of het aankopen van onroerende goederen, bestemd om per appartementen te worden verkocht, kunnen, zonder hun burgerlijken aard te verliezen, den vorm aannemen van een samenwerkende of naamlooze vennootschap, mits zij zich gedragen naar de bepalingen, in het eerste geval, van Afdeeling IV, in het tweede geval, van Afdeeling VI en, in beide gevallen, van Afdeeling IX der samengeordende wetten op de handelsvennootschappen.