

(N° 249)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 14 MAI 1924.

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

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

TEXTE ADOPTÉ PAR LA CHAMBRE
AU PREMIER VOTE ⁽²⁾.

ARTICLE PREMIER.

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

CHAPITRE III.

De la copropriété.

ART. 577^{bis}. § 1. — 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.

TEKST DOOR DE KAMER IN
EERSTE LEZING AANGENOMEN ⁽²⁾.

EERSTE ARTIKEL.

Navolgende bepalingen worden in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd als Hoofdstuk III, Titel II, Boek II :

DERDE HOOFDSTUK.

Mede-eigendom.

ART. 577^{bis}. § 1. — 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.

(1) Projet de loi, n° 10.

Rapport, n° 113.

Amendements, nos 80, 226 et 240.

(2) Les amendements adoptés par la Chambre au premier vote sont imprimés en caractères italiques.

(1) Wetsontwerp, n° 10.

Verslag, n° 113.

Amendementen, nos 80, 226 en 240.

(2) De amendementen, door de Kamer aangenomen in eerste lezing, zijn cursief gedrukt.

§ 2. — Les parts indivises sont présumées égales.

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

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

§ 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.

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

§ 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. — 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 peu-

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

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

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

§ 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.

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

§ 6. — Andere 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 verdeling van de gemeene zaak wordt beheerscht door de voorschriften gesteld in den titel over de erfenissen.

§ 9. — De onverdeelde onroerende goederen echter, welke als aanhoorigheid dienen tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheidene, aan verschillende eigenaars toebehorende erven, zijn niet vatbaar voor

vent 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.

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

§ 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.

ART. 2.

L'article 664 du Code civil est abrogé.

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... »

verdeeling. 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.

§ 10. — In het geval voorzien bij § 9, is ieder mede-eigenaar bevoegd om op zijn kosten de gemeene zaak te veranderen, mits hij er de bestemming niet van wijzigt en de rechten zijner medebetrokkenen onverkort laat.

§ 11. — Behooren de verschillende verdiepingen of gedeelten van verdiepingen van een huis aan onderscheidene eigenaars 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 beheerscht door de beschikkingen van dit hoofdstuk, inzonderheid door de §§ 9 en 10.

ART. 2.

Artikel 664 van het Burgerlijk Wetboek wordt ingetrokken.

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 :

« 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 ou de parties 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. »

ART. 5.

Il est ajouté à la loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et hypothèques un article 45^{bis} conçu comme suit :

« *L'hypothèque peut être constituée sur des bâtiments dont la construction est commencée, ou même seulement projetée, pourvu que celui qui confère l'hypothèque ait un droit actuel lui permettant de construire à son profit.* »

ART. 6.

Les sociétés ayant pour objet exclusif la construction, la vente ou l'achat d'habitations, peuvent, sans perdre leur caractère civil, emprunter les formes des sociétés commerciales en se soumettant aux dispositions des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Elles conserveront ces formes pour leur liquidation.

ART. 4.

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

« Alle akten onder de levenden ten kosteloozen of bezwarenden titel, waarbij zakelijke onroerende rechten, andere dan voorrechten en hypotheeken, overgedragen of aangewezen worden, met inbegrip van de akten betreffende de respectieve rechten der eigenaars van verdiepingen of van deelen 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.

In de wet van 16 December 1851 op de voorrechten en hypotheeken wordt een artikel 45^{bis} ingevoegd, luidende als volgt :

« *De hypotheek kan gevestigd worden op gebouwen, waarvan de oprichting begonnen of zelfs enkel ontworpen is, mits hij, die de hypotheek verleent, een dadelijk recht heeft, krachtens welk hij te zijnen behoefte kan bouwen.* »

ART. 6.

De vennootschappen, die uitsluitend ten doel hebben het bouwen, het verkoopen of het aankooopen van woningen, kunnen, zonder hun burgerlijken aard te verliezen, den vorm der vennootschappen van koophandel aannemen, mits zij zich gedragen naar de bepalingen der samengeordende wetten op de vennootschappen van koophandel.

Zij behouden dien vorm voor hunne vereffening.