

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

27 décembre 2019

PROPOSITION DE LOI**portant insertion du livre 3 “Les biens”
dans le nouveau Code civil****RAPPORT DE LA PREMIÈRE LECTURE**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR
M. Stefaan VAN HECKE**SOMMAIRE****Pages**

I. Procédure.....	3
II. Exposé introductif de M. Servais Verherstraeten, auteur principal de la proposition de loi DOC 55 0173/001.....	3
III. Discussion générale.....	8
IV. Discussion des articles.....	12
V. Votes.....	56
Annexes: Auditions (I à III).....	67

*Voir:***Doc 55 0173/ (S.E. 2019):**001: Proposition de loi de MM. Verherstraeten et Goffin.
002 et 003: Amendements.**Voir aussi:**

005: Articles adoptés en première lecture.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

27 december 2019

WETSVOORSTEL**houdende invoeging van boek 3 “Goederen”
in het nieuw Burgerlijk Wetboek****VERSLAG VAN DE EERSTE LEZING**NAMENS DE COMMISSIE
VOOR JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **Stefaan VAN HECKE****INHOUD****Blz.**

I. Procedure.....	3
II. Inleidende uiteenzetting van de heer Servais Verherstraeten, hoofdindieners van het wetsvoorstel DOC 55 0173/001.....	3
III. Algemene bespreking.....	8
IV. Artikelsgewijze bespreking.....	12
V. Stemmingen.....	56
Bijlagen: Hoorzittingen (I tot III).....	67

*Zie:***Doc 55 0173/ (B.Z. 2019):**001: Wetsvoorstel van de heren Verherstraeten en Goffin.
002 en 003: Amendementen.**Zie ook:**

005: Artikelen aangenomen in eerste lezing.

01234

**Composition de la commission à la date de dépôt du rapport/
Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag**
Président/Voorzitter: Kristien Van Vaerenbergh

A. — Titulaires / Vaste leden:

N-VA	Christoph D'Haese, Sophie De Wit, Kristien Van Vaerenbergh
Ecolo-Groen	Zakia Khattabi, Jessika Soors, Stefaan Van Hecke
PS	Khalil Auastu, Laurence Zanchetta, Özlem Özen
VB	Katleen Bury, Marijke Dillen
MR	Marie-Christine Marghem, Philippe Pivin
CD&V	Koen Geens
PVDA-PTB	Nabil Boukili
Open Vld	Katja Gabriëls
sp.a	John Crombez

B. — Suppléants / Plaatsvervangers:

Yngvild Ingels, Sander Loones, Wim Van der Donckt, Valerie Van Peel
Julie Chanson, Marie-Colline Leroy, Cécile Thibaut, Tinne Van der Straeten
Ludivine Dedonder, Mélissa Hanus, Ahmed Laaouej, Patrick Prévot
Tom Van Grieken, Dries Van Langenhove, Reccino Van Lommel
Emmanuel Burton, Michel De Maegd, Philippe Goffin
Els Van Hoof, Servais Verherstraeten
Greet Daems, Marco Van Hees
Egbert Lachaert, Goedeke Liekens
Karin Jiroflée

C. — Membres sans voix délibérative / Niet-stemgerechtigde leden:

cdH	Vanessa Matz
DéFI	Sophie Rohonyi

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
PS	: Parti Socialiste
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
CD&V	: Christen-Democratisch en Vlaams
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	: socialistische partij anders
cdH	: centre démocrate Humaniste
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de numerering van de publicaties:	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN	Séance plénière	PLEN	Plenum
COM	Réunion de commission	COM	Commissievergadering
MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné cette proposition de loi au cours de ses réunions des 17 et 25 septembre, des 9, 15 et 16 octobre, du 26 novembre, et des 10, 11 et 17 décembre 2019.

I. — PROCÉDURE

La proposition de loi à l'examen est issue d'un projet de loi portant le même intitulé et introduit lors de la 54^e législature par le gouvernement sous le numéro DOC 54 3348/001 à la Chambre. Par suite de la démission du gouvernement le 21 décembre 2018, ledit projet de loi a été repris dans la proposition de loi DOC 54 3623/001. Cette proposition a ensuite été redéposée, sous l'actuelle législature (55^{ème}), sous le numéro DOC 55 0173/001. Cette proposition de loi est actuellement à l'examen. Afin de faciliter la discussion, il est renvoyé au DOC 54 3348/001 pour le texte de l'avant-projet de loi, pour l'analyse d'impact de la réglementation (AIR), pour l'avis du Conseil d'État du 10 juillet 2018 et pour l'avis de l'Autorité de protection des données.

Au cours de ses réunions des 17 septembre et 16 octobre 2019, la commission a décidé, en application de l'article 28.1 du règlement de la Chambre, d'organiser des auditions et de recueillir des avis écrits concernant la proposition de loi à l'examen. M. Nicolas Carrette (UAntwerpen) n'a pas pu participer à ces auditions mais a transmis un avis écrit à la commission.

Le rapport de ces auditions est joint en annexe au présent rapport et les avis écrits ont été mis à la disposition des membres.

II. — EXPOSÉ INTRODUCTIF DE M. SERVAIS VERHERSTRAETEN, AUTEUR PRINCIPAL DE LA PROPOSITION DE LOI DOC 55 0173/001

M. Servais Verherstraeten (CD&V), auteur principal de la proposition de loi, explique que le nouveau Code civil, incluant le 8^e livre intitulé "La preuve", a été introduit au cours de la 54^e législature. La proposition de loi à l'examen, qui reprend le texte de la proposition DOC 54 3623/001 déposée au cours de cette même législature, vise à insérer dans ce nouveau Code le livre 3, intitulé "Les biens".

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsvoorstel besproken tijdens de vergaderingen van 17 en 25 september, 9, 15 en 16 oktober, 26 november, 10, 11 en 17 december 2019.

I. — PROCEDURE

Het ter bespreking voorliggend wetsvoorstel vloeit voort uit een gelijknamig wetsontwerp dat tijdens de 54^e legislatuur door de regering onder het nummer DOC 54 3348/001 in de Kamer is ingediend. Ten gevolge van het ontslag van de regering op 21 december 2018 werd de inhoud ervan overgenomen in wetsvoorstel DOC 54 3623/001. Dit laatste wetsvoorstel werd tijdens deze legislatuur (55^e) opnieuw ingediend onder het nummer DOC 55 0173/001, zijnde het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel. Teneinde de bespreking te vergemakkelijken, wordt voor de tekst van het voorontwerp van wet, de Regelingsimpactanalyse (RIA), het advies van de Raad van State van 10 juli 2018 en het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit verwezen naar DOC 54 3348/001.

Tijdens haar vergaderingen van 17 september en 16 oktober 2019 heeft de commissie met toepassing van artikel 28.1 van het Kamerreglement beslist om hoorzittingen te organiseren en schriftelijke adviezen in te winnen over dit wetsvoorstel. De heer Nicolas Carrette (UAntwerpen) heeft niet aan deze hoorzittingen kunnen deelnemen maar heeft een schriftelijk advies aan de commissie overgezonden.

Het verslag van deze hoorzittingen gaat als bijlage bij dit verslag en de schriftelijke adviezen werden ter beschikking gesteld van de leden.

II. — INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE HEER SERVAIS VERHERSTRAETEN, HOOFDINDIENER VAN HET WETSVOORSTEL DOC 55 0173/001

De heer Servais Verherstraeten (CD&V), hoofdindieners van het wetsvoorstel, legt uit dat tijdens de 54^e legislatuur het nieuwe Burgerlijk Wetboek is ingevoerd, met meteen ook het achtste boek, "Bewijs". Dit wetsvoorstel, dat de tekst overneemt van het tijdens de 54^e legislatuur ingediende voorstel DOC 54 3623/001, beoogt het derde boek, over de "Goederen", in te voegen.

Tout comme bon nombre d'autres parties du Code civil, la partie consacrée aux biens avait besoin d'être remaniée en profondeur. À l'exception de quelques modifications apportées aux règles relatives à la copropriété, les règles en matière de droit des biens n'ont pas changé depuis plus de deux cents ans.

Le livre régit pourtant dans une large mesure les règles du droit patrimonial en dehors de la famille et est déterminant pour la sécurité juridique dans les transactions de biens meubles et immeubles. La sécurité juridique laisse aujourd'hui à désirer dans un certain nombre de cas, en raison du caractère archaïque de la réglementation. Jusqu'à ce jour, le droit des biens est en effet souvent resté focalisé sur une société agraire. C'est la raison pour laquelle ces dispositions ont beaucoup moins résisté à l'usure du temps que d'autres parties du Code civil. Par conséquent, une modernisation de ces dispositions s'impose d'urgence.

La réforme proposée suivra les lignes directrices suivantes:

- (1) une approche intégrée du droit des biens,
- (2) une instrumentalisation du droit des biens,
- (3) une modernisation du droit des biens,
- (4) une flexibilisation du droit des biens.

La réforme vise en premier lieu à intégrer dans le Code civil les textes les plus importants dans un certain nombre de domaines essentiels du droit des biens. Le régime des droits réels se trouve actuellement dispersé dans diverses parties du Code civil et dans des lois particulières, en dehors du Code civil. Certaines dispositions se trouvent dans le Code rural, les dispositions relatives au droit d'emphytéose et au droit de superficie se trouvent dans la loi du 10 janvier 1824, les règles relatives à certains biens trouvés figurent dans les lois du 30 décembre 1975 et du 21 février 1983, d'autres règles sont énoncées dans les articles 1^{er} à 8 de la loi hypothécaire et les règles en matière de possession, détention et prescription acquisitive ont été réunies à un autre endroit du Code civil, etc.

La deuxième ligne directrice de la réforme, à savoir l'instrumentalisation, prévoit que le droit des biens doit être un droit fonctionnel. Le droit des biens est en effet utilisé par un grand nombre de personnes. L'utilisation aisée des textes par leurs usagers est, dès lors, une des préoccupations essentielles de la réforme. Le meilleur exemple de cette fonctionnalisation est la proposition visant à introduire la fiducie dans notre droit. L'adaptation des droits réels aux trois dimensions des biens immeubles

Net als vele andere delen van het Burgerlijk Wetboek is het deel over de Goederen aan een grondige vernieuwing toe. Op enkele wijzigingen aan de regels over mede-eigendom na, zijn de regels over het goederenrecht al meer dan tweehonderd jaar dezelfde.

Het boek "Goederen" beheerst in grote mate de regels van het vermogensrecht buiten het gezin en is bepalend voor de rechtszekerheid bij transacties over roerende goederen en onroerende goederen. Door het archaïsche karakter van de regelgeving laat de rechtszekerheid momenteel in een aantal gevallen te wensen over. Tot op vandaag is het goederenrecht vaak gefocust gebleven op de agrarische samenleving. Het is daarom dat deze bepalingen veel minder de tand des tijds hebben doorstaan dan andere delen van het Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg is een modernisering van deze bepalingen dringend nodig.

De voorgestelde hervorming zal verlopen volgens vier krachtlijnen:

- (1) de geïntegreerde benadering van het goederenrecht;
- (2) de instrumentalisering van het goederenrecht;
- (3) de modernisering van het goederenrecht en
- (4) de flexibilisering ervan.

Het eerste doel van de hervorming is om de belangrijkste teksten in een aantal essentiële domeinen van het goederenrecht in het Burgerlijk Wetboek te integreren. Het stelsel van de zakelijke rechten is momenteel verspreid over diverse delen van het Burgerlijk Wetboek en over bijzondere wetten buiten het Burgerlijk Wetboek. Een aantal bepalingen bevinden zich in het Veldwetboek, de bepalingen over erfpacht en opstal bevinden zich in de wet van 10 januari 1824, de regels rond bepaalde gevonden goederen in de wetten van 30 december 1975 en 21 februari 1983, andere regels zijn te vinden in de artikelen 1 tot 8 van de Hypotheekwet en de regels inzake bezit, detentie en verkrijgende verjaring werden elders in het Burgerlijk Wetboek samengevoegd, enzoverder.

De tweede krachtlijn van de hervorming, namelijk de instrumentalisering, geeft aan dat het goederenrecht een functioneel recht moet zijn. Het goederenrecht wordt namelijk gebruikt door een groot aantal personen. Een bruikbare wettekst is daarom een van de belangrijkste bekommernissen van de hervorming. Het beste voorbeeld van deze functionalisering is het voorstel om de fiducie in te voeren in ons recht. De aanpassing van de zakelijke rechten aan de drie dimensies van onroerende

par nature et l'intégration de certaines questions de fait dans le chapitre relatif aux relations de voisinage en sont d'autres exemples.

La modernisation du droit des biens constitue la troisième ligne directrice de la proposition de loi à l'examen. Par conséquent, la proposition ne s'inscrit plus dans une perspective essentiellement agricole et s'adapte à la société contemporaine. Elle tente ainsi de trouver un équilibre adéquat entre l'individu et l'intérêt général. On mentionnera, par exemple, les nouvelles possibilités de faire un meilleur usage du domaine public dans le cadre des partenariats public-privé. La proposition tient également compte de la mobilité accrue des biens et des personnes: la simplification du délai de prescription acquisitive en est un exemple concret. Le droit de superficie et le droit d'emphytéose sont également réformés en profondeur. L'affectation multiple des sols et la superposition de volumes occupent une place centrale à cet égard.

La quatrième ligne directrice implique que le droit des biens va devenir un instrument flexible. Il y a quelques siècles, le législateur est parti du principe que le droit des biens était, dans son ensemble, d'ordre public. Toutefois, l'expression de la volonté des parties et son expression concrète ont progressivement gagné en importance. Les règles du livre sur les biens ont donc un caractère supplétif, sauf mention contraire, ou sauf si elles visent une définition. Des exemples concrets de flexibilisation concernent par exemple la durée de certains droits. Sur certains points, des droits perpétuels sont même créés.

Le nouveau livre intitulé "Droit des biens" se subdivise en huit titres:

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

Le titre 1^{er} contient les dispositions de portée générale applicables à tous les droits réels. Cette structure

goederen uit hun aard, en de integratie van diverse feitelijke vraagstukken in het hoofdstuk rond burenrelaties kunnen hiervoor ook als voorbeeld aangehaald worden.

De modernisering van het goederenrecht vormt de derde krachtlijn van het voorgelegde wetsvoorstel. Het voorstel vertrekt bijgevolg niet meer van een hoofdzakelijk agrarische invalshoek en past zich aan de hedendaagse maatschappij aan. Op die manier wordt een adequaat evenwicht gezocht tussen het individu en het algemeen belang. Er kan bijvoorbeeld melding worden gemaakt van de nieuwe mogelijkheden om beter gebruik te maken van het openbaar domein in het kader van publiek-private partnerschappen. Het voorstel houdt ook rekening met een toegenomen mobiliteit van goederen en personen: een concreet voorbeeld betreft de vereenvoudiging van de termijn voor de verkrijgende verjaring. Het opstalrecht en het erfpachtrecht zijn eveneens het voorwerp van grondige hervormingen. Daarbij nemen het meervoudige grondgebruik en de stapeling van volumes een centrale plaats in.

De vierde krachtlijn houdt in dat het goederenrecht een flexibel instrument wordt. Enkele eeuwen geleden is de wetgever vertrokken van het principe dat het goederenrecht in zijn geheel van openbare orde is. Niettemin heeft de wilsautonomie van partijen, en de concrete uitdrukkingen ervan, gestaag aan belang gewonnen. De regels van het boek over het goederenrecht zijn dan ook van aanvullend recht, tenzij anders wordt vermeld of tenzij het om een definitie gaat. Concrete voorbeelden van flexibilisering treft men bijvoorbeeld aan bij de duur van bepaalde rechten: op bepaalde punten worden zelfs eeuwigdurende rechten gecreëerd.

Het nieuwe boek "Goederenrecht" bestaat uit de volgende acht titels:

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

De eerste titel bevat de bepalingen die een algemene draagwijdte hebben en die van toepassing zijn op alle

innovante constitue un outil précieux pour accroître la cohérence et la transparence des dispositions relatives au droit des biens. Les principes généraux unanimement admis dans le droit des biens belge actuel y sont également intégrés, ce qui ne pourra que renforcer la sécurité juridique.

Le titre 1^{er} codifie également une série de principes généraux relatifs à l'opposabilité des droits réels aux tiers.

Il prévoit par exemple que les droits réels plus anciens ont priorité sur les droits réels constitués ultérieurement. Le titre 1^{er} décrit également l'acquisition et l'extinction des droits réels, ainsi que la publicité des droits réels, et contient une partie générale relative au patrimoine.

L'unité et l'indivisibilité du patrimoine sont confirmées en tant que point de départ, mais deux nuances sont apportées à ce principe. Premièrement le compte tiers, déjà régi par l'article 8/1 de la loi hypothécaire, est repris. Deuxièmement, le concept de fiducie est introduit dans le Code. Bien qu'il s'agisse d'une nouveauté en l'espèce, force est de constater que de nombreux autres systèmes juridiques connaissent depuis longtemps ce concept, qui permet de transférer la gestion de biens à un fiduciaire qui pourra alors en disposer sans qu'ils fassent partie de son patrimoine. Une telle scission patrimoniale doit impérativement répondre à un intérêt légitime et satisfaire à la publicité nécessaire.

Le titre 2 est consacré aux biens et à leur qualification. Plusieurs définitions ont été élaborées pour augmenter la transparence. Les biens ont été classés selon leur usage ou leur appropriation (articles 3.57 à 3.59) et selon leur caractère mobilier ou immobilier (articles 3.60 à 3.63). Cette dernière distinction demeure extrêmement importante, car c'est cette terminologie qui est utilisée dans les lois particulières. Les biens immeubles sont définis spécifiquement et tout ce qui n'est pas immobilier est mobilier.

Le titre 3 traite de la propriété. Non seulement il donne une définition générale de la propriété, mais il fixe également certaines règles concernant la propriété mobilière et la propriété immobilière. Ce titre prévoit une réglementation uniforme en ce qui concerne les choses corporelles trouvées. Toute personne qui a trouvé un bien devra désormais déclarer sa découverte à la commune et conserver ce bien pendant une période déterminée. Elle pourra en devenir propriétaire à l'issue d'une période de cinq ans si elle a rempli toutes les obligations qui lui incombent. En ce qui concerne les

zakelijke rechten. Om de coherentie en transparantie van de bepalingen over het goederenrecht te vergroten, is een dergelijke innovatieve structuur een groot hulpmiddel. De algemene principes waarover in de huidige stand van het Belgische goederenrecht eensgezindheid bestaat, worden eveneens geïntegreerd: dat kan de rechtszekerheid enkel maar ten goede komen.

Deze eerste titel codificeert ook een aantal algemene principes over de derdenwerking van zakelijke rechten.

Zo wordt de regel gecodificeerd dat oudere zakelijke rechten in principe voorrang hebben op nadien gevestigde zakelijke rechten. Die eerste titel beschrijft ook de verkrijging en het tenietgaan van zakelijke rechten, evenals de publiciteit van zakelijke rechten en bevat een algemeen stuk over het vermogen.

De eenheid en ondeelbaarheid van het vermogen wordt als uitgangspunt bevestigd, maar tegelijk worden ook twee nuancerings aangebracht. Ten eerste wordt de kwaliteitsrekening, die al in artikel 8/1 van de Hypotheekwet was geregeld, opgenomen. Ten tweede wordt ook een bewindsfiguur ingevoerd, de fiducie. Hoewel dat een vernieuwing is, kennen talloze andere rechtssystemen die figuur al lang. Met die figuur wordt het mogelijk om het beheer van goederen over te dragen aan een bewindvoerder, zodat die erover kan beschikken, maar zonder dat die goederen deel uitmaken van het vermogen van de bewindvoerder. Een dergelijke vermogensplitsing mag slechts mogelijk zijn als dat beantwoordt aan een rechtmatig belang en als er voldoende publiciteit aan is gegeven.

De tweede titel is gewijd aan de goederen en aan hun kwalificatie. Een aantal definities werden uitgewerkt om de transparantie te verhogen. De goederen werden opgedeeld naargelang hun gebruik of toe-eigeningsmogelijkheid (artikelen 3.57 tot 3.59) en hun roerende of onroerende aard (artikelen 3.60 tot 3.63). Dat laatste onderscheid blijft uitermate belangrijk, aangezien deze terminologie wordt gebruikt in de bijzondere wetten. De onroerende goederen worden specifiek gedefinieerd en al wat niet onroerend is, is roerend.

De derde titel handelt over eigendom. Er wordt niet enkel een algemene definitie van eigendom gegeven, maar er worden ook een aantal regels vooropgesteld met betrekking tot roerende en onroerende eigendom. Voor gevonden zaken voorziet deze titel in een uniforme regeling. Wie een zaak vindt, moet voortaan aangifte doen bij de gemeente en de zaak een bepaalde periode bewaren. Indien hij/zij alle verplichtingen is nagekomen, kan de persoon eigenaar worden na vijf jaar. Voor onroerende goederen is er een functionele inhoud gegeven aan de hoogte en diepte van grondeigendom: de eigenaar

immeubles, la proposition de loi à l'examen confère un contenu fonctionnel à l'étendue horizontale et verticale de la propriété foncière: le propriétaire du terrain est également propriétaire du sous-sol et de l'espace qui se situe au-dessus du sol, mais uniquement dans le cas où ceux-ci relèvent d'une exploitation normale de la propriété.

Le titre 4 contient les règles en matière de copropriété. Compte tenu de la modernisation de la copropriété en 1994, en 2010 et en 2018, ce titre vise essentiellement à définir et à structurer adéquatement et correctement les diverses formes de copropriété.

Le titre 5 règle les relations entre les voisins et rassemble toutes les questions y afférentes. Il règle plusieurs problèmes pouvant se poser entre voisins, par exemple pour les clôtures mitoyennes et les servitudes. Une nouveauté prévue dans le cadre des relations entre voisins est la possibilité d'agir à titre préventif s'il existe un risque sérieux et manifeste de troubles excessifs du voisinage. Une nouveauté est également prévue en ce qui concerne l'établissement de servitudes en ce sens que la possibilité d'obtenir des servitudes n'est plus subordonnée à la preuve de leur caractère continu, ce qui entraînera une simplification importante dans la pratique. Par ailleurs, l'extinction des servitudes a également été modernisée en ce que la perte de toute utilité justifiant l'extinction ne sera appréciée désormais qu'au regard de l'utilité présente ou future mais non point potentielle.

Le titre 6 contient les règles relatives à l'usufruit. Les nouveautés concernent par exemple la durée. Celle-ci reste liée à la vie de l'usufruitier, mais quelques exceptions sont prévues. Pour les personnes morales, une durée de 99 ans au lieu de 30 ans sera dorénavant d'application, et la faillite mettra également fin à l'usufruit. Une autre nouveauté concerne la gestion: si l'usufruitier met le bien en location mais décède durant la location, le locataire pourra rester dans le bien pour la durée restante, mais au maximum durant trois ans.

Les règles relatives à l'usufruit visent à ce que le nu-propriétaire et l'usufruitier collaborent le plus possible. Ainsi, la proposition reprend le régime prévoyant que les réparations d'entretien sont à charge de l'usufruitier mais que les grosses réparations sont à charge du nu-propriétaire. Il est explicitement prévu qu'en cas d'enrichissement injustifié du nu-propriétaire à la fin de l'usufruit, il sera dorénavant soumis à une obligation de restitution. Enfin, quelques dispositions spécifiques ont également été prévues pour l'usufruit sur des biens particuliers. Par exemple, les choses de genre devront

van de grond is ook eigenaar van de ondergrond en de ruimte boven de grond, maar enkel voor het geval dit kadert in een normale uitbating van het eigendomsrecht.

De vierde titel bevat de regels inzake mede-eigendom. Gezien de modernisering van het mede-eigendom in 1994, 2010 en 2018, heeft deze titel voornamelijk tot doel de verschillende vormen van mede-eigendom af te bakenen en goed en correct te structureren.

De vijfde titel regelt de relaties tussen burens en verzamelt alle daarmee samenhangende vragen. Verschillende problemen tussen burens zoals de gemene afsluiting en de erfdienstbaarheden, worden geregeld. Een nieuwigheid die wordt voorzien in het kader van burensrelaties is de mogelijkheid om preventief actie te ondernemen in geval een ernstig en manifest risico op bovenmatige burenhinder. Ook op vlak van de vestiging van erfdienstbaarheden is er vernieuwing door de mogelijkheid tot verkrijging van erfdienstbaarheden niet langer afhankelijk te maken van het bewijs van het voortdurende karakter. Dit resulteert in een belangrijke vereenvoudiging in de praktijk. Daarnaast werd ook het tenietgaan van erfdienstbaarheden gemoderniseerd, waardoor het verlies van ieder nut voortaan zal worden bepaald aan de hand van het verlies van ieder tegenwoordig of toekomstig nut, maar niet meer van een potentieel nut.

De zesde titel bevat de regels over het vruchtgebruik. Vernieuwingen treft men hier bijvoorbeeld aan bij de regels over de duurtijd. Die blijft gekoppeld aan het leven van de vruchtgebruiker, maar er zijn wel enkele uitzonderingen. Voor rechtspersonen geldt voortaan een duur van 99 in plaats van 30 jaar, en het faillissement maakt eveneens een einde aan het vruchtgebruik. Een andere vernieuwing treft men aan bij het beheer: wanneer de vruchtgebruiker het goed verhuurt maar tijdens de huur overlijdt, dan mag de huurder in het goed blijven voor de resterende duurtijd, maar met een maximum van drie jaar.

De regels over vruchtgebruik streven ernaar de blote eigenaar en de vruchtgebruiker zo veel mogelijk te laten samenwerken. Zo wordt het regime hernomen dat de onderhoudsherstellingen voor rekening van de vruchtgebruiker komen, maar dat grove herstellingen voor rekening van de blote eigenaar zijn. Als de blote eigenaar op het einde van het vruchtgebruik ongerechtvaardigd zou worden verrijkt, dan wordt voortaan uitdrukkelijk bepaald dat hij gehouden is tot teruggave van die verrijking. Tot slot zijn er voor het vruchtgebruik op bijzondere goederen ook enkele specifieke bepalingen uitgewerkt. Zo

être conservées séparément, afin que les droits du nu-propriétaire restent garantis. Si l'usufruit concerne des instruments financiers auxquels sont liés des droits attachés à la qualité d'associé, ces droits seront exercés conformément au Code des sociétés et des associations. En ce qui concerne l'usufruit sur créances, une réglementation pragmatique est proposée: en principe, seul l'usufruitier sera compétent pour recouvrer la créance, mais il sera néanmoins obligé de rendre sa valeur à la fin de l'usufruit.

Le titre 7, concernant l'emphytéose, prévoit également une série de réformes. Par exemple, il ne sera plus légalement obligatoire que l'emphytéose revête un caractère onéreux. Il importera, en pratique, que l'emphytéose puisse désormais avoir une durée minimum de 15 ans et une durée maximum de 99 ans. L'emphytéose pourra cependant être perpétuelle si elle est accordée à des fins de domanialité publique. Dans ce cas, le droit sera conservé tant que la finalité publique durera.

Quelques innovations majeures sont également prévues dans le huitième et dernier titre concernant la superficie. La durée est également modifiée: aucune durée minimum n'est prévue mais la durée maximum sera dorénavant de 99 ans et assortie de la même exception que dans le cas de l'emphytéose. Une deuxième exception spécifique est toutefois prévue pour la superficie et concerne la possibilité de superposer des volumes. Si les volumes superposés sont ceux d'immeubles à appartements, la loi relative aux appartements sera obligatoirement d'application. S'il s'agit d'autres volumes superposés, par exemple d'un centre commercial ou d'une place situés au-dessus d'un parking souterrain, les parties pourront cependant convenir d'un droit de superficie perpétuel. Ce droit pourra toutefois être supprimé s'il a perdu toute utilité.

III. — DISCUSSION GÉNÉRALE

M. Servais Verherstraeten (CD&V) observe que les invités se sont tous exprimés positivement sur la proposition de loi à l'examen au cours des auditions.

L'intervenant a observé, à l'écoute des questions posées par les membres de la commission au cours des auditions, que de nombreux membres étaient préoccupés par la figure juridique de la fiducie. Afin d'y donner suite, il annonce qu'il présentera un amendement tendant à abroger le chapitre 3 en question.

moeten soortgoederen apart worden gehouden, zodat de rechten van de blote eigenaar gevrijwaard blijven. Heeft het vruchtgebruik betrekking op financiële instrumenten waaraan lidmaatschapsrechten zijn verbonden, dan worden die rechten uitgeoefend overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Voor het vruchtgebruik op schuldvorderingen wordt een pragmatische regeling voorgesteld: in principe is enkel de vruchtgebruiker bevoegd om de schuldvordering te innen, maar dat belet niet dat hij op het einde van het vruchtgebruik verplicht is om de waarde ervan terug te geven.

De zevende titel, over erfpacht, bevat eveneens een aantal vernieuwingen. Zo is het niet langer wettelijk verplicht dat de erfpacht een bezwarend karakter heeft. Belangrijk voor de praktijk is dat de erfpacht voortaan een minimumduur van 15 jaar en een maximumduur van 99 jaar kan hebben. De erfpacht kan evenwel eeuwigdurend zijn als die wordt toegekend voor doeleinden van openbaar domein. In dat geval loopt het recht voort zolang de openbare bestemming voortduurt.

Ook in de achtste en laatste titel, over opstal, worden enkele belangrijke innovaties doorgevoerd. Ook hier wordt de duur aangepast: een minimumduur is er niet, maar de maximumduur zal voortaan 99 jaar bedragen, met dezelfde uitzondering als voor erfpacht. Een tweede uitzondering is wel specifiek voor opstal en betreft de mogelijkheid om volumes te stapelen. Als gestapelde volumes appartementsgebouwen betreffen, dan is de appartementswet daarop verplicht van toepassing. Als het andere gestapelde volumes betreft, zoals een winkelcentrum met een ondergrondse garage of een marktplein boven een ondergrondse garage, dan kunnen partijen wel een eeuwigdurend opstalrecht overeenkomen. Een dergelijk opstalrecht kan evenwel worden opgeheven als dat recht ieder nut heeft verloren.

III. — ALGEMENE BESPREKING

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) merkt op dat de genodigden zich tijdens de hoorzittingen allemaal positief hebben uitgelaten over het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel.

Bij de vraagstelling van de commissieleden tijdens deze hoorzittingen is het hem opgevallen dat velen zich zorgen maken over de rechtsfiguur van de fiducie. Teneinde hieraan gehoor te geven, kondigt hij de indiening van een amendement tot opheffing van het betreffende hoofdstuk 3 aan.

Une autre préoccupation exprimée par quelques membres de la commission concerne le droit de propriété des impétrants dans les espaces publics. L'intervenant estime, d'une part, que le droit de propriété des impétrants peut être pertinent mais, d'autre part, que, dès lors qu'il s'agit d'organismes de droit public, ce droit de propriété ne peut pas être absolu. Il propose d'approfondir cette question lors de la discussion de l'article 3.78 visé.

Mme Marijke Dillen (VB) souscrit aux propos de l'intervenant précédent et confirme que la proposition de loi a été très bien accueillie par un large éventail de parties. Il s'agit d'une modernisation et d'un assouplissement de notre droit des biens. Une série d'observations ont toutefois été émises concernant la fiducie, les propriétés publiques et privées, l'expropriation et la durée de l'usufruit en ce qui concerne les sociétés. L'intervenante a elle-même rédigé plusieurs propositions d'amendement qui tiennent compte de ces observations justifiées, mais elle ne les présentera pas. Il arrive en effet souvent que des amendements justifiés de son parti soient rejetés uniquement parce qu'ils sont déposés par le groupe VB. Au cours de la discussion, l'intervenante proposera néanmoins sa collaboration sur le plan technico-juridique.

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) rappelle que l'examen de cette problématique a été entamé sous la législature précédente. La proposition de loi à l'examen témoigne d'une grande expertise. Le travail des experts qui ont réalisé cet exploit est dès lors très apprécié.

L'intervenant souligne que le fondement de cette branche du droit existe déjà depuis 1804. Le moment est donc certainement venu de procéder à une mise à jour et à une adaptation au 21^e siècle. Il constate avec satisfaction que dans les développements, les auteurs renvoient non seulement à d'importants éléments de la doctrine et de la jurisprudence, mais également à la manière dont ces matières sont réglées et modernisées à l'étranger.

Par ailleurs, le livre 3 "Les biens" proposé intègre une série de dispositions du Code rural. Sachant que ces dispositions datent de 1886, une modernisation s'impose si l'on veut arriver à un ensemble cohérent. Dans cette perspective, le groupe Ecolo-Groen présentera également plusieurs amendements. Aujourd'hui en effet, on réfléchit autrement qu'en 1804 ou 1886 à la relation que l'on entretient avec les arbres, les plantations et les animaux. Il est important que grâce à ces modifications, les juges disposent d'un plus grand nombre de leviers, de sorte qu'ils puissent mieux peser le pour et le contre que ce n'est généralement le cas à l'heure actuelle. Le

Een andere zorg van enkele commissieleden heeft betrekking op het eigendomsrecht van nutsleidingen in openbare ruimtes. De spreker is van oordeel dat enerzijds het eigendomsrecht van nutsleidingen relevant kan zijn doch meent anderzijds dat, aangezien het gaat over publiekrechtelijke instellingen, dit eigendomsrecht niet absoluut mag zijn. Hij stelt voor om hier nader op in te gaan bij de bespreking van het betreffende artikel 3.78.

Mevrouw Marijke Dillen (VB) sluit zich aan bij de tussenkomst van de vorige spreker en beaamt dat het wetsvoorstel vanuit diverse hoeken lovend werd onthaald. Het is een modernisering en flexibilisering van ons goederenrecht. Er werden evenwel ook een aantal bedenkingen gemaakt bij de fiducie, de publieke en private eigendommen, de onteigening en de duurtijd van het vruchtgebruik bij vennootschappen. Zijzelf heeft teneinde tegemoet te komen aan deze terechte bedenkingen een aantal voorstellen van amendementen maar zal deze niet indienen. Immers, vaak worden terechte amendementen van haar partij niet goedgekeurd enkel en alleen omdat ze door de VB-fractie worden ingediend. Zij zal evenwel tijdens deze bespreking haar juridisch-technische medewerking verlenen.

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) herinnert eraan dat de bespreking van deze problematiek tijdens de vorige legislatuur werd aangevat. Het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel getuigt van een grote deskundigheid. Het werk van de deskundigen die voor dit huzarenstuk hebben gezorgd, wordt dan ook zeer op prijs gesteld.

Het lid vestigt er de aandacht op dat de basis van deze rechtstak al sinds 1804 bestaat. De tijd is dan ook rijp voor een update en een aanpassing aan de 21^{ste} eeuw. Hij stelt tevreden vast dat in de toelichting niet alleen wordt verwezen naar belangrijke rechtsleer en rechtspraak maar ook naar de manier waarop deze zaken in het buitenland worden geregeld en gemoderniseerd.

In het voorgestelde Boek 3 "Goederenrecht" worden voorts ook een aantal bepalingen uit het Veldwetboek geïntegreerd. In de wetenschap dat deze uit 1886 dateren, dringt zich ook hier een modernisering op ten einde tot een coherent geheel te komen. Vanuit deze bezorgdheid zal de Ecolo-Groen-fractie eveneens een aantal amendementen indienen. Vandaag wordt immers anders gedacht over de manier van omgaan met bomen, beplantingen en dieren dan in 1804 of in 1886. Het is van belang dat met deze aanpassingen meer handvaten aan de rechter worden gegeven opdat hij meer afwegingen kan maken dan nu meestal het geval

groupe Ecolo-Groen soutient donc le texte à l'examen dans sa globalité.

M. John Crombez (sp.a) salue la qualité de la proposition de loi à l'examen. Si tout le monde s'accorde sur la qualité du texte, il serait risqué d'y apporter des modifications de dernière minute qui pourraient avoir des effets pervers ou en compromettre la cohérence. Le groupe sp.a émet toutefois des réserves sérieuses quant à la figure juridique de la fiducie. L'intervenant se réjouit dès lors de l'annonce du dépôt d'un amendement tendant à retirer la fiducie de la proposition de loi. Le groupe sp.a se pose également des questions au sujet de l'article 3.78 proposé, qui concerne les conduites d'utilité publique et les rapports avec les opérateurs. L'intervenant reviendra sur ce point lors de l'examen de cet article.

M. Christoph D'Haese (N-VA) attire l'attention des membres sur le fait qu'au cours de la législature précédente, le ministre de la Justice Koen Geens a entamé une réforme du droit à une cadence effrénée. Les différentes lois pot-pourri n'ont pas toujours été appréciées par ses collègues praticiens du droit, qui avaient souvent du mal à suivre le rythme imposé par le ministre.

Mais il en va différemment cette fois-ci: il était en effet nécessaire de moderniser le droit des biens, une branche du droit qui s'est encombrée au fil des ans d'un amas confus de sources juridiques qui étaient souvent encore fortement influencées par le droit napoléonien. L'intervenant remercie dès lors les auteurs de la proposition de loi au nom du groupe N-VA pour leur travail de qualité. Le résultat est effectivement un code structuré, fonctionnel et moderne qui offre suffisamment de flexibilité.

L'un des orateurs qui se sont exprimés au cours des auditions a déclaré sur le ton de la plaisanterie - mais avec une pointe de fausse modestie - qu'il souhaitait par ses observations porter ce travail brillant à un niveau d'excellence encore supérieur. Les avis et notes transmis à la commission, ainsi que les auditions, ont en tout état de cause fourni de nombreux éléments qui permettent effectivement d'améliorer encore la qualité de ce travail remarquable.

Le membre a constaté avec soulagement lors des auditions que la majorité des orateurs partageaient les réserves de son groupe quant à l'idée d'instaurer un concept de fiducie sans avoir de certitude sur le cadre fiscal de celui-ci. Le groupe N-VA n'est pas farouchement opposé à l'instauration d'une telle figure juridique, mais il estime qu'il n'est pas judicieux de le faire en période d'affaires courantes, d'autant que les questions fiscales ne sont pas résolues. Si l'on devait malgré tout juger utile dans le futur d'insérer un chapitre sur la fiducie dans ce

is. De Ecolo-Groen-fractie steunt dan ook de hier ter bespreking voorliggende tekst in zijn globaliteit.

De heer John Crombez (sp.a) stelt vast dat het wetsvoorstel van een hoge kwaliteit getuigt. Als iedereen het daar over eens is, is het evenwel gevaarlijk om te elfder ure nog wijzigingen aan te brengen. Deze kunnen immers voor perverse effecten zorgen dan wel de coherentie van de tekst in het gedrang brengen. De sp.a-fractie heeft evenwel grote vraagtekens bij de rechtsfiguur van de fiducie. Hij is dan ook tevreden dat een amendement zal worden ingediend om dit eruit te halen. Ook het voorgestelde artikel 3.78 inzake de nutsleidingen en de verhouding tot de operatoren roept bij de sp.a-fractie grote vragen op. Hij zal hier nader op ingaan bij de bespreking van dat artikel.

De heer Christoph D'Haese (N-VA) vestigt de aandacht van de leden erop dat tijdens de vorige legislatuur de minister van Justitie Koen Geens in een onnavolgbaar tempo de vernieuwing van het recht heeft aangevat. De zoveelste 'pot-pourri' werd niet altijd door de collega-praktijkjuristen, die het vaak moeilijk hadden om het tempo van de minister te volgen, gesmaakt.

Deze keer is het evenwel anders; het Goederenrecht was inderdaad toe aan een modernisering. Deze rechtstak heeft inderdaad doorheen de jaren moeten werken met een onoverzichtelijke verzameling van rechtsbronnen, die vaak zelfs nog zwaar de stempel van Napoleon droegen. Namens de N-VA-fractie bedankt de spreker de opstellers dan ook voor dit degelijke werk. Het resultaat is inderdaad een gestructureerd, functioneel en modern wetboek dat voldoende flexibiliteit biedt.

Tijdens de hoorzittingen zei een van de sprekers al schertsend dan wel met valse bescheidenheid dat hij met zijn opmerkingen dit werk van uitmuntend niveau naar een nóg uitmuntender niveau wou tillen. Alleszins hebben de aan de commissie overgezonden adviezen en nota's en de hoorzittingen heel wat elementen aangereikt die dit uitmuntend werkstuk inderdaad nóg een niveau hoger kunnen tillen.

Het lid stelt opgelucht vast dat de vraagtekens die zijn fractie had bij de invoering van een fiducie-figuur zonder zekerheid te hebben over het fiscaal kader daarvoor ook werden gedeeld door de meerderheid van de sprekers op de hoorzitting. De N-VA-fractie is geen rabiëte tegenstander van de invoering van een dergelijke rechtsfiguur maar is van oordeel dat in een periode van lopende zaken de tijd niet rijp is om dit te doen, vooral wegens de openstaande fiscale vragen. Mocht het in de toekomst toch aangewezen lijken om

code, il serait indispensable d'élaborer préalablement un cadre fiscal clair. Le gouvernement déposerait ensuite un projet de loi en la matière. Dans l'intervalle, il est proposé par voie d'amendement de retirer le chapitre relatif à la fiducie du code proposé.

Au cours des auditions, l'intervenant a demandé s'il ne serait pas possible d'envisager l'usage généralisé de comptes tiers parallèlement ou en remplacement de la fiducie. Le groupe N-VA a déposé une proposition de loi à ce sujet sous la législature précédente et envisage encore de redéposer cette proposition sous une forme légèrement modifiée, compte tenu des observations formulées.

Les orateurs ont cependant à nouveau pleinement rejoint le groupe N-VA, au cours de l'audition générale, à propos des réserves émises au sujet du droit de propriété autonomisé pour l'infrastructure relative aux impétrants, prévu à l'article 3.78, alinéa 3, de la proposition de loi à l'examen. Ce droit pourrait en effet ouvrir la porte à la commercialisation ou à l'hypothèque de nos infrastructures publiques critiques. Selon le groupe N-VA, les infrastructures publiques critiques devraient toutefois rester autant que possible sous le contrôle de l'État. On peut certainement admettre l'arrivée d'acteurs privés étrangers, dans une certaine mesure, mais nos pouvoirs publics doivent toujours pouvoir garder les commandes en fin de compte. Il s'agit d'une obligation du monde politique envers les actionnaires, et donc envers les contribuables. Un amendement sera également présenté à ce sujet.

Le groupe N-VA a déposé une proposition de loi visant à attribuer une compétence exclusive au juge de paix en matière de troubles de voisinage, alors que, dans l'état actuel du droit judiciaire, selon l'ordre de grandeur du dommage (principal inférieur ou supérieur à cinq mille euros), c'est tantôt le juge de paix, tantôt le tribunal de première instance qui est compétent, ce qui a déjà souvent été source de confusion et a fréquemment abouti à des assignations devant les mauvais tribunaux par le passé. Le juge de paix est cependant le juge naturel pour la plupart des autres questions de voisinage existantes, comme le prévoient les dispositions des deux autres sous-titres du titre "Relations de voisinage" du Code en question. La proposition du groupe N-VA visant à accorder au juge de paix une compétence exclusive en ce qui concerne les dispositions portant sur les troubles de voisinage a également bénéficié d'un large soutien durant les auditions. C'est pourquoi le groupe de l'intervenant profite de l'examen de cette proposition pour déjà inscrire cette compétence exclusive dans le Code judiciaire. Un amendement sera présenté à cet effet.

alsnog een hoofdstuk inzake fiducie in dit wetboek in te voegen dan is het daarbij onontbeerlijk dat eerst duidelijk het fiscaal kader wordt uitgewerkt en dat vervolgens de regering hiervoor een wetsontwerp indient. Intussen wordt bij wege van een amendement voorgesteld om het hoofdstuk betreffende de fiducie uit het voorgestelde wetboek te lichten.

Tijdens de hoorzittingen heeft de spreker gepeild of een veralgemeend gebruik van kwaliteitsrekeningen niet naast of in de plaats van de fiducie zou kunnen worden overwogen. De N-VA-fractie had ter zake een wetsvoorstel hieromtrent tijdens de vorige legislatuur ingediend en houdt het nog steeds in beraad om, rekening houdend met de gerezen opmerkingen, dat wetsvoorstel in een ietwat gewijzigde vorm opnieuw in te dienen.

Waar de sprekers tijdens de algemene hoorzitting de N-VA-fractie dan wel weer volmondig bijtraden, zijn de bedenkingen bij het verzelfstandigd eigendomsrecht voor nutsinfrastructuur dat in artikel 3.78, derde lid, van voorliggend wetsvoorstel is opgenomen. Dat kan mogelijks de deur openzetten naar het vermarkten of hypotheekeren van onze kritieke openbare infrastructuur. Voor de N-VA-fractie moet kritieke openbare infrastructuur echter zoveel mogelijk onder binnenlandse controle blijven. Een zekere intrede van buitenlandse privéspelers kan daarbij zeker, maar de eigen overheid moet uiteindelijk steeds de touwtjes in handen kunnen blijven houden. Dat zijn de politici verplicht aan de aandeelhouders, namelijk de belastingbetalers. Ook hier zal een amendement worden ingediend.

De N-VA-fractie heeft een wetsvoorstel neergelegd dat de bevoegdheid voor burenhinder exclusief bij de vrederechter wil leggen, daar waar, afhankelijk van de grootte van de schade (hoofdsom onder of boven de vijfduizend euro), volgens het huidige gerechtelijk recht nu eens de vrederechter, dan weer de rechtbank van eerste aanleg bevoegd is. Dat zorgde in het verleden al vaak voor verwarring en dagvaardingen voor verkeerde rechtbanken. De vrederechter is echter de natuurlijke rechter voor de meeste andere bestaande burenkwesties, zo ook de bepalingen van de twee andere ondertitels van de titel "burenrelaties" van het voorliggend wetboek. Het voorstel van de N-VA-fractie om de vrederechter exclusief bevoegd te maken voor de bepalingen rond burenhinder kreeg ook heel wat bijval tijdens de hoorzittingen. Vandaar dat zijn fractie de gelegenheid van dit wetsvoorstel te baat neemt om die exclusieve bevoegdheid alvast al in het Gerechtelijk Wetboek in te schrijven. Een amendement hiertoe zal worden ingediend.

M. Nabil Boukili (PVDA-PTB) considère de manière générale que ce texte est très illisible.

Il s'agit d'une nourriture pour les avocats spécialisés, bien qu'elle couvre également des questions telles que les troubles de voisinage ou la copropriété (qui concernent tous ceux qui, en achetant un appartement, deviennent copropriétaires), et ne s'adresse donc pas uniquement aux notaires, géomètres et promoteurs de projets. Il est inutile et antidémocratique d'écrire le texte d'une manière aussi technique, boisée et pleine de jargon. Ce texte est très sec et préparé par et pour des spécialistes. Cela n'est plus d'actualité et, surtout, c'est antidémocratique.

M. Boukili demande donc que le texte soit beaucoup plus clair. Il souhaite également que le niveau de néerlandais du texte, une reprise du projet de loi déposé par le ministre lors de la 54ème législature, puisse dépasser celui de français traduit.

IV. — DISCUSSION DES ARTICLES

CHAPITRE 1^{ER}

Disposition introductive

Article 1^{er}

Cet article fixe le fondement constitutionnel de la compétence.

Il ne donne lieu à aucune observation.

CHAPITRE 2

Insertion du livre 3 “Les biens” dans le nouveau Code civil

Art. 2

Titre 1^{er}: Dispositions générales

Sous-titre 1^{er}: Statut des dispositions

De heer Nabil Boukili (PVDA-PTB) geeft als algemene opmerking aan dat het wetsvoorstel helemaal niet bevattelijk is.

Dit is voer voor gespecialiseerde advocaten, hoewel eveneens vraagstukken aan bod komen als burenhinder of mede-eigendom. Aspecten inzake mede-eigendom zijn relevant voor eenieder die door de aankoop van een appartement mede-eigenaar wordt. Het wetsvoorstel is dus niet alleen bestemd voor notarissen, landmeters en projectontwikkelaars. Een dermate technisch en verwarrend taalgebruik en jargon is niet nuttig én antidemocratisch. Dit is een heel taaie tekst, geschreven door en voor specialisten. Zulks is niet langer van deze tijd en is bovenal antidemocratisch.

De heer Boukili vraagt derhalve dat de tekst veel duidelijker zou worden geformuleerd. Ook zou de Nederlandse tekst van dit wetsvoorstel, dat een tijdens de 54ste zittingsperiode door de minister ingediend wetsontwerp overneemt, minder sporen van de vertaling uit het Frans mogen dragen.

IV. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

HOOFDSTUK 1

Inleidende bepaling

Artikel 1

Dit artikel betreft de constitutionele bevoegdheidsgrondslag.

Er worden over dit artikel geen opmerkingen gemaakt.

HOOFDSTUK 2

Invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuwe Burgerlijk Wetboek

Art. 2

Titel 1. Algemene bepalingen

Ondertitel 1. Statuut van de bepalingen

Art. 3.1 et 3.2

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Sous-titre 2. Dispositions générales relatives aux droits réels

Art. 3.3. Système fermé des droits réels

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 5 (DOC 55 0173/002). L'auteur principal explique que le Livre 7 du nouveau Code civil n'ayant pas encore été adopté et les sûretés restant donc régies par les dispositions actuellement en vigueur, il ne serait pas opportun de se référer à ce Livre 7. Les sûretés réelles sont actuellement énumérées dans le Livre III, Titre XVII (gage et droit de rétention) et Titre XVIII (hypothèque et privilèges spéciaux).

Cet article ne donne lieu à aucune autre observation.

Art. 3.4 et 3.5

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 3.6. Pouvoir de disposition

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 6 (DOC 55 0173/002), qui tend à apporter une clarification de forme visant à augmenter la lisibilité de la disposition, afin que nul doute n'existe sur le fait que le cédant reste tenu à l'égard du propriétaire des obligations personnelles dues en contrepartie de la constitution du droit.

Cet article ne donne lieu à aucune autre observation.

Sous-titre 3. Dispositions générales relatives à l'objet des droits réels

Art. 3.7. Objet des droits réels

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Art. 3.1 en 3.2

Er worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

Ondertitel 2. Algemene bepalingen inzake zakelijke rechten

Art. 3.3. Gesloten stelsel van zakelijke rechten

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 5 (DOC 55 0173/002) in. De hoofdindiener legt uit dat aangezien Boek 7 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek nog niet is aangenomen en de overige zekerheden bijgevolg beheerst blijven door de thans toepasselijke bepalingen, het niet gepast is om te verwijzen naar dat Boek 7. De opgesomde zakelijke zekerheden worden thans geregeld in Boek III, Titel XVII (pandrecht, retentierecht) en Titel XVIII (hypotheek en bijzondere voorrechten).

Er worden voor het overige geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.4 en 3.5

Er worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.6. Beschikkingsbevoegdheid

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 6 in (DOC 55 0173/002) dat een tekstverduidelijking betreft teneinde de leesbaarheid van de bepaling te verhogen en geen twijfel te laten bestaan over het feit dat de overdrager jegens de eigenaar gehouden blijft tot de persoonlijke verbintenissen die de tegenprestatie voor de vestiging van dit recht vormen.

Er worden voor het overige geen opmerkingen gemaakt.

Ondertitel 3. Algemene bepalingen inzake het voorwerp van zakelijke rechten

Art. 3.7. Voorwerp van zakelijke rechten

Er worden over dit artikel geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.8. Spécialité et unité des droits réels

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n°7 (DOC 55 0173/002) tendant à remplacer le § 1^{er}. L'auteur principal explique que le § 2 de l'article 3.8 prévoit expressément que l'on ne peut déroger contractuellement au principe d'unité des droits réels.

L'amendement à l'examen tend à apporter une précision identique à propos du principe de spécialité des droits réels, qui est traité par le § 1^{er} de ce même article 3.8.

Cet article ne donne lieu à aucune autre observation.

Art. 3.9 à 3.12

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Sous-titre 4. Dispositions générales relatives à l'acquisition et l'extinction des droits réels

Art. 3.13 à 3.17

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Sous-titre 5. Publicité des droits réels

CHAPITRE 1^{ER}**Pouvoirs de fait sur les biens**

Section 1^{re}. Dispositions générales

Art. 3.18. Possession et détention: définition

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Art. 3.19. Acquisition, transmission ou extinction de la possession

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 8 (DOC 55 0173/002) qui concerne une correction matérielle visant à assurer la concordance des versions française et néerlandaise de cet article.

Art. 3.8. Specialiteit en eenheid van zakelijke rechten

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 7 in (DOC 55 0173/002) tot vervanging van paragraaf 1. De hoofdindieners verduidelijkt dat de tweede paragraaf van artikel 3.8 uitdrukkelijk bevestigt dat contractueel niet kan worden afgeweken van het goederenrechtelijke eenheidsbeginsel.

Dit amendement beoogt een identieke precisering aan te brengen met betrekking tot het goederenrechtelijke specialiteitsbeginsel, dat behandeld wordt in de eerste paragraaf van hetzelfde artikel 3.8.

Er worden voor het overige geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.9 tot 3.12

Er worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

Ondertitel 4. Algemene bepalingen inzake het verkrijgen en tenietgaan van zakelijke rechten

Art. 3.13 tot 3.17

Er worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

Ondertitel 5. Publiciteit van zakelijke rechten

HOOFDSTUK 1

Feitelijke macht over de goederen

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 3.18. Bezit en detentie: definitie

Er worden over dit artikel geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.19. Verkrijging, overdracht of tenietgaan van bezit

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 8 in (DOC 55 0173/002) dat een materiële rechtzetting betreft dewelke ertoe strekt de concordantie tussen de Franse en Nederlandse versie van het artikel te waarborgen.

Cet article ne donne lieu à aucune autre observation.

Art. 3.20 à 3.22

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Section 2. Rôle probatoire de la possession

Art. 3.23 et 3.24

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Section 3. Rôle de protection de la possession

Art. 3.25. Rôle de protection de la possession d'un droit réel immobilier en cas de violences ou voies de fait

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Section 4. Rôle acquisitif de la possession

Art. 3.26 à 3.29

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

CHAPITRE 2

Régime de la publicité foncière

Art. 3.30 à 3.33

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 3.34. Effets de la mention marginale pour les tiers

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 9 (DOC 55 0173/002). Il explique que le paragraphe 3 de l'article 3.34 régit l'opposabilité d'une résolution ou d'une annulation. La proposition de livre relatif aux obligations ayant toutefois pris du retard, il convient, à ce stade, de supprimer la référence à ce projet et de se référer à la résolution ou annulation extrajudiciaire.

Er worden voor het overige geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.20 tot 3.22

Er worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

Afdeling 2. Bewijsfunctie van bezit

Art. 3.23 en 3.24

Er worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

Afdeling 3. Beschermende functie van bezit

Art. 3.25. Beschermende functie van bezit van een onroerend zakelijk recht in geval van geweld of feitelijkheden

Er worden over dit artikel geen opmerkingen gemaakt.

Afdeling 4. Verkrijgende functie van bezit

Art. 3.26 tot 3.29

Er worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

HOOFDSTUK 2

Regime van de onroerende publiciteit

Art. 3.30 tot 3.33

Er worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.34. Gevolgen van kantmelding voor derden

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 9 in (DOC 55 0173/002). Hij legt uit dat paragraaf 3 van artikel 3.34 de tegenwerpelijke van de nietigheid of ontbinding bepaalt. Aangezien het voorstel inzake verbintenissen evenwel verdraging heeft opgelopen, past het, in dit stadium, om de verwijzing naar dit ontwerp weg te laten en te verwijzen naar de buitengerechtelijke ontbinding en/of nietigheid.

M. Christoph D'Haese (N-VA) constate qu'en cas d'adoption de l'amendement, l'article 3.34, § 3, sera formulé comme suit:

“§ 3. Si la nullité ou résolution d'un acte soumis à la transcription a lieu de manière extrajudiciaire, elle n'est opposable aux tiers qu'après la formalisation de la notification dans un acte authentique mentionné en marge dans les registres du bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale.”.

L'article 1583 du Code judiciaire prévoit que dans la procédure de saisie, le vendeur impayé doit dans les quinze jours, à partir de la sommation à lui faite, intenter la demande en résolution. Ne conviendrait-il toutefois pas de préciser dans cet article, eu égard à l'amendement n° 9, qu'aucune demande en résolution ne doit être intentée lorsque la résolution a lieu de manière extrajudiciaire et que l'article 3.34, § 3, du nouveau Code civil a été respecté?

Le professeur Vincent Sagaert répond qu'il s'agit, en l'espèce, d'une discussion technique portant sur la relation entre la procédure de saisie, d'une part, et la nullité ou la résolution, d'autre part. L'article 3.2 de la proposition de loi dispose explicitement que les dispositions de ce Livre ne portent pas préjudice aux dispositions d'autres codes. Par conséquent, cet article ne porte pas non plus atteinte aux règles particulières relatives au droit des saisies.

M. Khalil Aouasti (PS) demande qu'on s'assure qu'il n'y a pas de dérogations au droit des saisies. En effet, ce ne sont pas les mêmes procédures. Il y a des conséquences sur des questions de délais prévus au Code judiciaire en matière de droit des saisies. Les auteurs affirment qu'en vertu de l'article 3.2 du futur Code civil, rien n'est modifié à une disposition toujours maintenue dans le Code judiciaire, qui, elle, prévoit un délai de quinze jours.

Le professeur Vincent Sagaert indique que la possibilité d'avoir une résolution extra-judiciaire existe d'ores et déjà et a été reconnue de façon générale dans un récent arrêt de la Cour de cassation. On ne change pas le principe de départ.

Sous-titre 6. Patrimoine

De heer Christoph D'Haese (N-VA) stelt vast dat artikel 3.34, § 3, mits aanneming van de amendering als volgt zal luiden:

“§ 3. Indien de nietigheid of ontbinding van een aan overschrijving onderworpen akte buitengerechtelijk plaatsvindt, is deze slechts aan derden tegenwerpe-lijk nadat die kennisgeving in een authentieke akte is geformaliseerd en in de kant van de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is overgeschreven.”.

Art. 1583 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat in de beslagprocedure na aanmaning van de onbetaalde verkoper, deze binnen de 15 dagen de eis tot ontbinding moet instellen. Dient in dit artikel, ingevolge amendement nr. 9, evenwel niet te worden bepaald dat er geen eis tot ontbinding moet worden ingesteld indien de ontbinding buitengerechtelijk plaatsvindt en artikel 3.34, § 3, van het nieuw Burgerlijk Wetboek is nageleefd?

Professor Vincent Sagaert antwoordt dat het hier een technische discussie betreft aangaande de verhouding tussen de beslagprocedure enerzijds en de nietigheid of ontbinding anderzijds. Artikel 3.2 van het wetsvoorstel bepaalt uitdrukkelijk dat de bepalingen van dit Boek geen afbreuk doen aan de bepalingen van andere wetboeken. Derhalve doet dit artikel ook geen afbreuk aan de bijzondere regels inzake beslagrecht.

De heer M. Khalil Aouasti (PS) vraagt te waarborgen dat er geen uitzonderingen op het beslagrecht komen; het gaat immers niet om dezelfde procedures. Er zijn gevolgen in verband met vraagstukken aangaande in het Gerechtelijk Wetboek vermelde termijnen met betrekking tot het beslagrecht. De indieners beweren dat ingevolge artikel 3.2 van het toekomstige Burgerlijk Wetboek geen wijzigingen worden aangebracht aan een bepaling die nog steeds in het Gerechtelijk Wetboek staat en waarbij in een termijn van vijftien dagen wordt voorzien.

Professor Vincent Sagaert geeft aan dat een buitengerechtelijke ontbinding nu al bestaat en in een recent arrest van het Hof van Cassatie algemeen wordt erkend. Het uitgangspunt wordt niet gewijzigd.

Ondertitel 6. Vermogen

CHAPITRE 1^{ER}**Généralités**

Art. 3.35 et 3.36

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

CHAPITRE 2

Comptes tiers

Art. 3.37. Comptes tiers

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

CHAPITRE 3

Fiducie

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 10 *partim* (DOC 55 0173/002), qui tend à supprimer le chapitre 3 "Fiducie", qui contient les articles 3.38 à 3.51. L'auteur principal explique que dans le cadre des auditions, des interrogations ont été exprimées quant à la réelle nécessité d'introduire dans notre droit le mécanisme de la fiducie et quant aux possibles conséquences de celle-ci en matière fiscale. Il semble dès lors préférable, aux yeux des auteurs, de supprimer cet aspect de la proposition de loi.

M. Nabil Boukili (PVDA-PTB) précise que son groupe s'oppose à l'introduction, ou la généralisation, d'une nouvelle construction juridique incertaine dont la plus-value n'est pas claire, ni même la question de savoir pour qui celle-ci serait avantageuse ou simplement utile et ce, d'autant plus qu'elle s'apparente à la fondation ou au compte-tiers, déjà existant dans notre arsenal.

Mme Marijke Dillen (VB) indique que le groupe VB soutiendra l'amendement n° 10. Il est en effet ressorti des auditions qu'il convenait d'abord d'établir un cadre fiscal clair, ce qui n'est pas possible en période d'affaires courantes. Elle demande si l'objectif est toutefois, à terme, de réintroduire ces articles.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) répond que cette discussion s'inscrit dans le cadre de la proposition de

HOOFDSTUK 1

Algemeen

Art. 3.35 en 3.36

Er worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

HOOFDSTUK 2

Kwaliteitsrekeningen

Art. 3.37. Kwaliteitsrekeningen

Er worden over dit artikel geen opmerkingen gemaakt.

HOOFDSTUK 3

Fiducie

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 10 *partim* (DOC 55 0173/002) tot weglating van hoofdstuk 3 "Fiducie" in, dat de artikelen 3.38 tot 3.51 bevat. De hoofdindieners legt uit dat in het kader van de hoorzittingen vragen zijn gerezen met betrekking tot de noodzaak om in ons recht de figuur van de fiducie in te voeren en met betrekking tot de mogelijke gevolgen van een dergelijke figuur op fiscaal vlak. Het lijkt de indieners bijgevolg verkieslijk om dat aspect van het wetsvoorstel weg te laten.

De heer Nabil Boukili (PVDA-PTB) verduidelijkt dat zijn fractie zich verzet tegen de instelling of de algemene toepassing van een nieuwe en wankelende juridische constructie, waarvan de meerwaarde heel onzeker is. Het is zelfs niet duidelijk voor wie die constructie voordelig of zelfs maar nuttig zou zijn. Bovendien leunt de voorgestelde regeling aan bij de in ons arsenaal al voorhanden zijnde regelingen inzake de stichtingen en de derdenrekeningen.

Mevrouw Marijke Dillen (VB) deelt mee dat de VB-fractie amendement nr. 10 zal steunen. Uit de hoorzittingen is immers gebleken dat er eerst een duidelijk fiscaal kader dient te komen, wat gelet op deze periode van lopende zaken niet mogelijk is. Zij vraagt of het evenwel de bedoeling is om op termijn deze artikelen terug in te voeren.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) antwoordt dat deze bespreking het voorliggende wetsvoorstel betreft.

loi à l'examen. Il n'a pas immédiatement l'intention de déposer une proposition de loi distincte concernant la fiducie.

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) adoptera également l'amendement à l'examen. Compte tenu des auditions, son groupe n'est pas convaincu de la valeur ajoutée de cette figure juridique.

M. John Crombez (sp.a) fait observer que l'audition des experts fiscaux et les textes qu'ils ont mis à disposition à ce sujet ont été très éclairants. Son groupe soutiendra dès lors l'amendement à l'examen.

Art. 3.38 à 3.51

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 10 *partim* (DOC 55 0173/002) tendant à supprimer les articles 3.38 à 3.51.

Il est renvoyé à la discussion du Chapitre 3. Fiducie (voir plus haut).

Titre 2. Biens

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 11 (DOC 55 0173/002) tendant à remplacer, dans l'intitulé du Titre 2 du Livre 3 proposé, le mot "Biens" par les mots "Classifications des biens". L'auteur principal précise que, le Livre 3 étant lui-même intitulé "Les Biens", il convient d'attribuer au Titre 2 de ce Livre un intitulé plus spécifique qui reflètera mieux son véritable contenu.

Sous-titre 1^{er}. Catégories générales

Art. 3.52. Choses

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Art. 3.53. Animaux

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) présente l'amendement n° 1 (DOC 55 0173/002), qui tend à insérer, dans l'article 3.53 proposé, avant l'alinéa 1^{er}, un nouvel alinéa 1^{er} rédigé comme suit:

"Les animaux sont doués de sensibilité et ont des besoins biologiques."

Le membre explique que partout dans le monde, le regard aujourd'hui porté sur le bien-être animal n'est pas

Hij heeft niet onmiddellijk de intentie om een afzonderlijk wetsvoorstel met betrekking tot de fiducie neer te leggen.

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) zal eveneens het amendement aannemen. Gelet op de hoorzittingen is zijn fractie niet overtuigd van de meerwaarde van deze rechtsfiguur.

De heer John Crombez (sp.a) merkt op dat de hoorzitting van de fiscale experts en de door hen ter beschikking gestelde teksten op dit vlak heel verhelderend zijn geweest. Zijn fractie zal het amendement dan ook steunen.

Art. 3.38 tot 3.51

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient op deze artikelen amendement nr. 10 *partim* (DOC 55 0173/002) tot weglating van de respectieve artikelen 3.38 tot 3.51, in.

Er wordt verwezen naar de bespreking van Hoofdstuk 3. Fiducie (zie *supra*).

Titel 2. Goederen

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 11 in (DOC 55 0173/002) dat ertoe strekt om in het opschrift van Titel 2 van het voorgestelde Boek 3, het woord "Goederen" te vervangen door de woorden "Indelingen van goederen". De hoofdindieners verduidelijkt dat aaangezien Boek 3 zelf het opschrift "Goederen" draagt, het past om Titel 2 van dat Boek een specifiek opschrift toe te kennen, dewelke de werkelijke inhoud beter weerspiegelt.

Ondertitel 1. Algemene categorieën

Art. 3.52. Voorwerpen

Er worden over dit artikel geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.53. Dieren

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) dient amendement nr. 1 (DOC 55 0173/002) in dat ertoe strekt om in het voorgestelde artikel 3.53, voor het eerste lid, een nieuw eerste lid in te voegen, luidende:

"Dieren hebben een gevoeligheid en hebben biologische noden".

Het lid legt uit dat vandaag de wereld anders kijkt naar dierenwelzijn dan honderd jaar geleden. Maatschappelijk

le même qu'il y a cent ans et que, dans la société, les animaux sont de plus en plus considérés comme des êtres vivants doués de sensibilité et ayant des besoins spécifiques. C'est pourquoi, ces dernières années, tous les systèmes juridiques modernes ont prêté attention au statut juridique de l'animal. Éloquentes à cet égard, les législations française, néerlandaise et allemande prévoient les dispositions suivantes:

Art. 515-14 du Code civil français:

“Les animaux sont des êtres vivants doués de sensibilité. Sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des biens”.

Art. 3:2a du Nederlands Burgerlijk Wetboek (code civil néerlandais):

“1. Dieren zijn geen zaken.

2. Bepalingen met betrekking tot zaken zijn op dieren van toepassing, met in achtneming van de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen, verplichtingen en rechtsbeginselen, alsmede de openbare orde en de goede zeden”.

§ 90a du BGB (code civil allemand):

„Tiere sind keine Sachen. Sie werden durch besondere Gesetze geschützt. Auf sie sind die für Sachen geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist”.

Une disposition similaire s'applique également au Québec:

Article 898.1 du Code civil du Québec:

“Les animaux ne sont pas des biens. Ils sont des êtres doués de sensibilité et ils ont des impératifs biologiques. Outre les dispositions des lois particulières qui les protègent, les dispositions du présent code et de toute autre loi relative aux biens leur sont néanmoins applicables”.

En Belgique, à la fin de l'année dernière, le Parlement bruxellois a déjà adopté, pour la Région de Bruxelles-Capitale, une modification de la loi relative à la protection et au bien-être des animaux qui s'énonce comme suit:

“un animal est un être vivant doué de sensibilité, de propres intérêts et d'une propre dignité, qui bénéficie d'une protection particulière.”.

worden dieren steeds meer beschouwd als levende wezens met gevoeligheid en noden. Alle moderne rechtstelsels hebben daarom de afgelopen jaren aandacht besteed aan het juridisch statuut van het dier. Sprekend zijn de Franse, Nederlandse, en Duitse wetgeving ter zake, die luiden als volgt:

Art. 515-14 van de Code civil français (Frans Burgerlijk Wetboek):

“Les animaux sont des êtres vivants doués de sensibilité. Sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des biens”.

Art. 3:2a van het Nederlands Burgerlijk Wetboek:

“1. Dieren zijn geen zaken.

2. Bepalingen met betrekking tot zaken zijn op dieren van toepassing, met in achtneming van de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen, verplichtingen en rechtsbeginselen, alsmede de openbare orde en de goede zeden”.

§ 90a BGB (Duits Burgerlijk Wetboek):

„Tiere sind keine Sachen. Sie werden durch besondere Gesetze geschützt. Auf sie sind die für Sachen geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist”.

Ook in Québec geldt een dergelijke bepaling:

Artikel 898.1 van de Code civil du Québec (Burgerlijk Wetboek van Quebec):

“Les animaux ne sont pas des biens. Ils sont des êtres doués de sensibilité et ils ont des impératifs biologiques. Outre les dispositions des lois particulières qui les protègent, les dispositions du présent code et de toute autre loi relative aux biens leur sont néanmoins applicables”.

Nog in eigen land keurde het Brussels parlement eind vorig jaar reeds een wijziging aan de Brusselse wet betreffende de bescherming en het welzijn der dieren, goed die stelt:

“een dier is een levend wezen met gevoel, eigen belangen en waardigheid dat bijzondere bescherming geniet”.

Dans ce contexte international changeant, le droit belge doit également évoluer, d'autant plus que cette question suscite un grand intérêt parmi les citoyens. Il convient toutefois de laisser au droit des biens la place qui lui revient dans ce domaine. Il n'appartient en effet pas au droit des biens de prévoir de nouvelles dispositions très élaborées en matière de bien-être animal.

En outre, la discussion juridique sur la qualification exacte des animaux en droit des biens n'est pas close: il est notamment question d'un statut de "bien spécial" (ou quasi-bien: cf. J. VAN DE VOORDE, "*Dieren als quasi-goederen. Beschouwingen over de juridisch-technische wenselijkheid van een bijzonder statuut voor dieren tussen goederen en rechtssubjecten*", R.W., 2016-17, pp. 903-916), d'une catégorie *sui generis* située entre les personnes et les objets ou encore d'une approche comportant une part de personnification de l'animal (cf. E. LANGENAKEN, "L'animal en droit civil: les amorces d'un nouveau statut", *op. cit.*, n° 18).

Dans la disposition qui précède (art. 3.52), le législateur opère déjà une distinction claire entre les choses et les animaux. Dans sa forme actuelle, l'article 3.53 prévoit par ailleurs que les dispositions relatives aux choses corporelles s'appliquent aux animaux.

Or, il n'est expliqué nulle part comment distinguer les animaux des choses. L'amendement à l'examen tend précisément à clarifier la distinction entre les choses et les animaux en attribuant aux animaux vivants certaines caractéristiques: "les animaux sont doués de sensibilité et ont des besoins biologiques".

Pour le reste, la réserve faite pour toutes les dispositions qui protègent les animaux, quel que soit le législateur compétent, ainsi que pour la protection de l'ordre public et des bonnes mœurs, est maintenue.

L'intervenant conclut en indiquant que la disposition proposée par son groupe, qui est dotée d'un champ d'application plus restreint que les dispositions existant à l'étranger, tient aussi compte de la structure de l'État belge, en vertu de laquelle le bien-être animal constitue une matière régionale.

M. Christoph D'Haese (N-VA) rappelle aux membres les mots du Mahatma Gandhi: "On reconnaît le degré de civilisation d'un peuple à la manière dont il traite ses animaux".

L'intervenant exprime toute sa sympathie pour cet amendement du groupe Ecolo-Groen et indique que nul n'ignore que le groupe N-VA est un parti pionnier dans le domaine du bien-être animal. Son groupe est dès lors disposé à collaborer à toute mesure favorisant

In deze veranderende internationale context, moet het Belgische recht mee evolueren, te meer daar aan dit vraagstuk bij de burgers een grote belangstelling toekomt. Toch moet ook de plaats van het goederenrecht in deze worden gerespecteerd. Het komt het goederenrecht immers niet toe verregaande, nieuwe bepalingen inzake dierenwelzijn vast te stellen.

De juridische discussie over de exacte kwalificatie van dieren binnen het goederenrecht blijft bovendien onbeslecht, en voorziet de mogelijkheden van een kwalificatie van bijzonder goed (of quasi-goed: J. VAN DE VOORDE, "*Dieren als quasi-goederen. Beschouwingen over de juridisch-technische wenselijkheid van een bijzonder statuut voor dieren tussen goederen en rechtssubjecten*", R.W., 2016-17, blz. 903-916), een categorie *sui generis* tussen personen en voorwerpen of een personificerende benadering van het dier (zie. E. LANGENAKEN, "L'animal en droit civil: les amorces d'un nouveau statut", *op. cit.*, nr. 18).

In de voorgaande bepaling (art 3.52) wordt door de wetgever reeds een duidelijk onderscheid gemaakt tussen voorwerpen en dieren. Het huidige artikel 3.53 bepaalt verder dat bepalingen met betrekking tot zaken op dieren van toepassing zijn.

Nergens wordt echter verklaard hoe dieren dan wel van voorwerpen te onderscheiden zijn. Dit amendement wil het onderscheid tussen voorwerpen en dieren verduidelijken, door levende dieren bepaalde specifieke kenmerken toe te schrijven: "dieren hebben een gevoeligheid en hebben biologische noden".

Verder blijft er voorbehoud voor alle bepalingen die hen beschermen, ongeacht de bevoegde wetgever, en voor de openbare orde en goede zeden.

Tot slot stipt hij aan dat de door zijn fractie voorgestelde bepaling die beperkter is dan wat gangbaar in het buitenland is ook rekening houdt met de Belgische staatsstructuur waarbij dierenwelzijn een gewestelijke materie is.

De heer Christoph D'Haese (N-VA) herinnert de leden aan de woorden van Mahatma Gandhi die zei dat de beschaving van een samenleving af te meten valt aan de wijze waarop ze omgaat met dieren.

De spreker heeft alle sympathie voor dit amendement van de Ecolo-Groen-fractie. Het is geen geheim dat de N-VA-fractie een voortrekker is op het gebied van dierenwelzijn. Zijn fractie is dan ook bereid om mee te werken aan iedere maatregel die het welzijn van dieren

le bien-être animal sans évidemment que cela ne porte gravement atteinte à d'autres intérêts particuliers.

Mais l'opinion de son groupe à l'égard de cet amendement ne peut pas aller au-delà de la sympathie. En effet, les codes doivent fixer des règles et les positions ou les constats n'y ont pas leur place. Peut-on en outre établir que tous les animaux sont doués de sensibilité et ont des besoins biologiques? De quels besoins biologiques s'agit-il d'ailleurs et quelle est en outre la portée cachée de ce constat? Quelles obligations les juges vont-ils en déduire? L'intervenant estime que cette disposition a plutôt sa place dans la législation relative au bien-être animal, où les intérêts en cause sont soupesés et font l'objet de règles. Dans le cadre de cette législation, cette question est pertinente, surtout en vue d'une interprétation correcte des autres dispositions de la réglementation relative au bien-être animal. Le législateur fédéral est-il d'ailleurs compétent pour inscrire cette disposition concernant le bien-être animal, compétence régionale, dans une loi? Elle aura simplement une valeur symbolique sans avoir le moindre impact pratique sur le bien-être animal. Le membre conclut en indiquant que le groupe N-VA ne soutiendra dès lors pas l'amendement à l'examen.

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) indique que le fait que le bien-être animal soit une compétence régionale a bien été pris en compte lors de la rédaction de l'amendement à l'examen. Celui-ci ne porte dès lors nullement atteinte à la législation du niveau régional. L'amendement à l'examen vise seulement à ce qu'une distinction soit opérée entre les choses classiques, d'une part, et les animaux, d'autre part, lorsqu'il est question de choses. Un statut juridique distinct est pas prévu non plus. Il signale en outre qu'une disposition de cette nature a déjà été inscrite dans des codes civils modernes d'autres pays et ajoute qu'il est parfois bon de mettre un principe en évidence.

M. John Crombez (sp.a) estime que l'adoption de l'amendement n° 1 ne pourra pas donner lieu à des conflits de compétences. L'intervenant demande aux experts quelles seront les implications éventuelles de l'amendement à l'examen. S'agira-t-il d'un véritable élargissement? Dans quels cas l'amendement à l'examen pourrait-il avoir des conséquences concrètes?

Le professeur Vincent Sagaert précise que la proposition de loi, indépendamment de l'amendement n° 1, apportera des améliorations, non seulement grâce à l'article 3.53, mais aussi grâce à l'article 3.52 distinguant les choses des animaux. Selon le professeur Sagaert, l'amendement à l'examen est cependant plutôt de nature symbolique. Ses implications concrètes seront donc inexistantes. Il fait observer que ce n'est que dans une perspective de droit comparé que les experts ont constaté

bevoordert zonder daarbij vanzelfsprekend andere geëigende belangen ernstig aan te tasten.

Maar meer dan sympathie kan zijn fractie helaas voor dit amendement niet hebben. Immers, in een wetboek moeten regels worden vastgelegd, geen stellingen of vaststellingen. Het is ook maar de vraag of kan worden vastgesteld dat alle dieren gevoelens en biologische noden hebben? Over welke biologische noden gaat het hier trouwens? Wat is trouwens de verborgen draagwijdte van die vaststelling? Welke verplichtingen gaan rechters daaruit afleiden? Een dergelijke bepaling hoort volgens de spreker eerder thuis in de wetgeving op dierenwelzijn, waar de ter zake spelende belangen worden afgewogen en in regels gegoten. In die wetgeving heeft zij haar waarde, vooral met het oog op een juiste interpretatie van de andere bepalingen van de regelgeving rond dierenwelzijn. Is federale wetgever overigens bevoegd om deze bepaling, die verband houdt met dierenwelzijn, een gewestbevoegdheid, in een wet in te schrijven? Het blijft louter een symboolwaarde hebben zonder een enkele invloed in de praktijk op het welzijn van de dieren. Het lid besluit dat de N-VA-fractie dit amendement dan ook niet zal aannemen.

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) beaamt dat bij de redactie van het amendement er wel degelijk rekening mee is gehouden dat dierenwelzijn een gewestelijke bevoegdheid is. Het amendement raakt dan ook helemaal niet aan de wetgeving op regionaal niveau. Het enige wat het amendement beoogt, is dat wanneer men het heeft over zaken, een onderscheid wordt gemaakt tussen de klassieke voorwerpen enerzijds en de dieren anderzijds. Er wordt ook niet in een apart juridisch statuut voorzien. Hij merkt nog op dat in moderne Burgerlijke Wetboeken van andere landen een dergelijke bepaling reeds is opgenomen. Soms is het goed om een principe naar voren te schuiven.

De heer John Crombez (sp.a) is van oordeel dat de aanneming van amendement nr. 1 geen aanleiding kan geven tot bevoegdheidsconflicten. De spreker wenst van de experts te vernemen wat de mogelijke implicaties van het amendement zijn. Gaat het hier over een echte uitbreiding? In welke gevallen kan dit amendement concrete gevolgen hebben?

Professor Vincent Sagaert verduidelijkt dat het wetsvoorstel, los van amendement nr. 1, een vooruitgang betekent en dit niet alleen door artikel 3.53 maar ook door artikel 3.52, dat voorwerpen onderscheidt van dieren. Het amendement is volgens de professor eerder symbolisch van aard. De concrete implicaties zijn dan ook nihil. Hij merkt op dat de experts alleen vanuit rechtsvergelijkend perspectief hebben vastgesteld dat in een aantal van de ons omringende landen in moderne Burgerlijke

qu'une disposition de cette nature était inscrite dans les Codes civils modernes de certains pays voisins, ainsi que, par exemple, au Québec. L'ajout proposé par M. Van Hecke est une version allégée de ce que prévoient ces Codes. Selon le professeur Sagaert, aucun problème de compétence ne se posera, et il estime en outre que les implications concrètes seront négligeables. En ce qui concerne les Codes civils étrangers, il indique par ailleurs qu'il y est souvent aussi indiqué qu'il s'agit d'une disposition symbolique.

Le professeur Pascale Lecocq ajoute que l'amendement proposé est en fait une définition. C'est en soi une règle juridiquement de base qui ne touche pas aux règles qui vont utiliser cette définition pour octroyer des droits ou imposer des obligations, ce qui relève des compétences régionales. D'après la littérature scientifique, le mot "sensibilité" est l'"aptitude d'un organisme à réagir à des excitations externes ou internes".

M. Christoph D'Haese (N-VA) souligne que le justiciable a besoin d'une réglementation sur laquelle il puisse s'appuyer, plutôt que, par exemple, sur les sentiments ou la sensibilité d'un magistrat. Cette disposition ne posera sans doute pas de gros problèmes de compétence mais il convient néanmoins de se demander si l'inscription d'une disposition ayant une valeur symbolique dans une réglementation technique ne sera pas à l'origine d'attentes non fondées.

M. John Crombez (sp.a) constate que, selon les experts, l'adoption de l'amendement n° 1 n'aura aucune implication. Il préconise dès lors d'adopter l'amendement à l'examen. Il convient que tout Code civil moderne tienne compte des évolutions de la société.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) souligne que la proposition de loi à l'examen opère une distinction entre les choses, les animaux et les personnes, tandis qu'auparavant, les choses et les animaux étaient rangés dans la même catégorie. Il s'agit donc déjà d'une avancée importante. L'amendement proposé est certes symbolique, mais il s'agit d'une symbolique importante qui ne porte pas préjudice à la répartition des compétences. L'intervenant peut dès lors soutenir cet amendement.

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) attire l'attention sur le fait qu'il s'agit d'une définition. Comme M. Crombez l'a indiqué, c'est une façon de tenir compte d'une évolution sociale qui a déjà été traduite dans les codes civils modernes de plusieurs pays. Les Régions, qui sont compétentes en matière de bien-être animal, transposeront cette disposition de manière beaucoup plus spécifique

Wetboeken en ook bijvoorbeeld in Québec een bepaling hieromtrent is ingeschreven. De door de heer Van Hecke voorgestelde toevoeging is een afgezwakte versie van wat in die Wetboeken is ingeschreven. Er stelt zich volgens de professor geen bevoegdheidsprobleem en hij meent ook dat de concrete implicaties te verwaarlozen zijn. Wat de buitenlandse Burgerlijke Wetboeken betreft, geeft hij nog mee dat daar ook vaak wordt aangegeven dat het om een symbolische bepaling gaat.

Professor Pascale Lecocq voegt eraan toe dat het voorgestelde amendement in feite een definitie is. Op zich is het een juridische basisregel die geen betrekking heeft op de regels die krachtens die definitie rechten toekennen of verplichtingen opleggen; dat is een gewestbevoegdheid. Volgens de wetenschappelijke literatuur stemt het begrip "gevoeligheid" overeen met het vermogen van een organisme om te reageren op externe of interne prikkels.

De heer Christoph D'Haese (N-VA) stipt aan dat een rechtzoekende nood heeft aan een regelgeving waarop hij zich kan steunen en niet op de gevoelens of gevoeligheid van bijvoorbeeld een magistraat. Wellicht zal deze bepaling geen grote problemen omtrent bevoegdheid geven maar de vraag moet worden gesteld of het inschrijven van een bepaling met een symbolische waarde in een technische regelgeving geen onterechte verwachtingen zal creëren.

De heer John Crombez (sp.a) stelt vast dat de implicaties van de aanneming van amendement nr. 1 volgens de experts nihil zijn. Hij pleit er dan ook voor om het amendement aan te nemen. Het betaamt een modern Burgerlijk Wetboek om rekening te houden met de maatschappelijke evoluties.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) merkt op dat het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel een onderscheid maakt tussen voorwerpen, dieren en personen; terwijl vroeger voorwerpen en dieren in eenzelfde categorie werden gestoken. Dit is dus al een belangrijke vooruitgang. Het voorgestelde amendement is weliswaar symbolisch maar betreft een belangrijke symboliek die geen afbreuk doet aan de bevoegdheidsverdeling. In die zin kan hij met het amendement instemmen.

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) vestigt er de aandacht op dat het gaat om een definitie. Net zoals de heer Crombez heeft gesteld, wordt aldus rekening gehouden met een maatschappelijke evolutie die al vertaling heeft gekregen in de moderne Burgerlijke Wetboeken van sommige landen. De regio's die bevoegd zijn voor dierenwelzijn zullen deze bepaling veel

dans la pratique. Rien n'empêche donc, selon lui, d'introduire cette définition introduisant une distinction.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) fait observer que lorsque le législateur décrétal renforce, modifie ou complète des règles relatives au bien-être animal, il ne s'agit pas d'une transposition de cet article 3.53 tel qu'il pourrait être amendé. En effet, depuis la 6^e réforme de l'État, le bien-être animal relève exclusivement de la compétence des Régions. Comme le droit des biens relève en revanche exclusivement de la compétence du législateur fédéral, ces deux domaines sont, en tant que tels, distincts l'un de l'autre.

Art. 3.54 à 3.56

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Sous-titre 2. Classifications quant à l'usage ou à l'appropriation

Art. 3.57. Choses communes et biens sans maître

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) présente l'amendement n° 2 (DOC 55 0173/002) afin de faire en sorte que les choses communes soient utilisées en prêtant attention à l'intérêt des générations futures. Le membre fait en effet observer que l'évolution actuelle de la société est telle que l'on prête toujours plus attention aux biens communs ou collectifs. Le changement climatique et une prise de conscience écologique et sociale croissante au sein de la population poussent de plus en plus de citoyens à gérer en commun des biens tels que les semences, les connaissances ou l'utilisation des sols, en prenant en compte les intérêts des générations futures. Son amendement vise à introduire une définition établissant la manière dont il convient, au 21^e siècle, de se comporter à l'égard des biens communs et précisant quelle est leur importance.

Cet amendement ne donne lieu à aucune autre observation.

Art. 3.58. Choses fongibles, choses consommables et choses de genre

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

spécifieer omzetten naar de praktijk toe. Er is volgens hem dan ook geen bezwaar om deze definitie in te voeren teneinde een onderscheid te maken.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) merkt op dat als de decreetgever regels omtrent dierenwelzijn verscherpt, verandert dan wel bijkomend aanbrengt dit niet de omzetting van dit artikel 3.53, zoals desgevallend geamendeerd, betreft. Immers, sinds de Zesde Staatshervorming is dierenwelzijn een exclusieve bevoegdheid van de regio's, het zakenrecht behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de federale wetgever en staan deze domeinen als dusdanig los van elkaar.

Art. 3.54 tot 3.56

Er worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

Ondertitel 2. Kwalificaties volgens gebruik of toe-eigeningsmogelijkheid

Art. 3.57. Gemene voorwerpen en goederen zonder eigenaar

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) dient amendement nr. 2 (DOC 55 0173/002) in teneinde ervoor te zorgen dat gemene voorwerpen worden gebruikt met aandacht voor het belang van toekomstige generaties. Het lid merkt immers op dat hedendaagse maatschappelijke evoluties steeds meer aandacht schenken aan gemene of collectieve goederen. De klimaatverandering en een groeiend ecologisch en sociaal bewustzijn onder de bevolking nopen burgers ertoe steeds vaker goederen als zaden, kennis, en grondgebruik op een gemeenschappelijke manier te beheren, met aandacht voor de belangen van toekomstige generaties. Zijn amendement beoogt de invoering van een definitie van hoe in de 21^{ste} eeuw moet worden omgegaan met gemene goederen en wat hun belang is.

Er worden voor het overige geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.58. Vervangbare goederen, verbruikbare goederen en soortgoederen

Er worden over dit artikel geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.59. Biens publics et biens privés

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n°12 (DOC 55 0173/002), qui vise à limiter l'article 3.59 aux questions de droit des biens, afin d'éviter que cet article se prononce sur les modes d'affectation de biens au domaine public. Cette question semble, en effet, ne pas relever du Code civil.

M. Khalil Aouasti (PS) indique que l'amendement dit simplement que les biens publics sont ceux qui sont affectés au domaine public. C'est une tautologie, alors que l'avis du Conseil d'État sur la définition des biens appartenant au domaine public contenait toute une série de notions qui aujourd'hui n'existent pas dans cette définition. C'est le cas notamment de la question de l'affectation au service public, de l'affectation à l'usage de tous, de l'affectation particulière et des biens qui ont une disposition intrinsèque relevant de la domanialité publique. Qu'est ce qui relève encore du domaine public aujourd'hui? Ne vaut-il pas mieux renvoyer à une des définitions proposées dans l'avis du Conseil d'État?

Mme Marijke Dillen (VB) fait observer qu'au cours des auditions, plusieurs orateurs ont explicitement appelé à davantage de clarté. C'est ainsi notamment que l'*Orde van Vlaamse Balies* a indiqué que le domaine public a un statut d'exception et que les exceptions doivent être appliquées de manière très restrictive. L'intervenante estime cependant que l'amendement proposé ne répond pas à ce critère. Au cours des auditions, il a aussi été demandé explicitement d'introduire dans le Code civil une définition du service public. Il a également été demandé d'apporter des éclaircissements concernant le statut existant de certains biens.

Le professeur Pascale Lecocq répond qu'il ne s'agit pas d'une tautologie, mais bien d'affirmer le caractère exceptionnel des biens du domaine public, qui les distingue du domaine privé, ce qui n'est pas évident pour le citoyen. Il s'agit d'affirmer cette différence importante au niveau de la distinction des biens.

Pour le reste, les auteurs n'ont effectivement pas été aussi loin que la définition initiale qui avait simplement repris la définition de la Cour de cassation, sur laquelle il n'y a pas nécessairement d'accord en doctrine. Cela a été en partie reproché aux experts, en raison du fait que cela ne relevait pas du droit des biens privé ni du Code civil. Pour cette raison, ce n'est pas au Code civil à définir le service public. Les experts se sont donc contentés d'indiquer les conséquences de droit des biens, en termes de prescription, et de compatibilité de

Art. 3.59. Publieke en private goederen

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 12 in (DOC 55 0173/002). Het voorgestelde amendement beoogt artikel 3.59 tot de vragen van goederenrecht te beperken, om te vermijden dat dat artikel zich uitspreekt over de wijze waarop goederen tot het openbare domein worden bestemd. Die vraag lijkt immers niet binnen het Burgerlijk Wetboek te vallen.

De heer Khalil Aouasti (PS) geeft aan dat het amendement gewoon stelt dat de publieke goederen tot het openbaar domein behoren. Dat is een tautologie, terwijl het advies van de Raad van State over de definitie van de goederen die tot het openbaar domein behoren, diverse begrippen bevatte die thans niet in de definitie voorkomen; zulks geldt met name voor de bestemming tot een openbare dienst, de bestemming tot het gebruik van allen, de bijzondere bestemming en de goederen die intrinsiek onder het openbaar domein ressorteren. Wat behoort thans nog tot het openbaar domein? Waarom niet verwijzen naar één van de definities die in het advies van de Raad van State worden voorgesteld?

Mevrouw Marijke Dillen (VB) merkt op dat tijdens de hoorzittingen uitdrukkelijk naar meer duidelijkheid werd gevraagd. Zo heeft onder meer de Orde van Vlaamse Balies gesteld dat het openbaar domein een uitzonderingsstatuut heeft en dat uitzonderingen heel restrictief moeten worden toegepast. De spreekster meent evenwel dat het voorgestelde amendement hier niet aan tegemoetkomt. Tijdens de hoorzitting werd ook uitdrukkelijk gevraagd om een definitie van openbare dienst in te stellen. Ook werd gevraagd om verduidelijking te geven betreffende het bestaande statuut van bepaalde goederen.

Professor Pascale Lecocq antwoordt dat het in dezen niet om een tautologie gaat. Het is de bedoeling de uitzonderlijke aard van de goederen van het openbaar domein duidelijk tot uitdrukking te brengen, hetgeen ze van het privaat domein onderscheidt. Dat is voor de burger niet vanzelfsprekend. Het komt erop aan dit belangrijke verschil aan te geven in het onderscheid tussen de goederen.

Voor het overige zijn de indieners inderdaad niet zover gegaan als de aanvankelijke definitie, waarbij gewoon de definitie van het Hof van Cassatie werd overgenomen. Daarover is in de rechtsleer niet echt overeenstemming. Dat werd de deskundigen gedeeltelijk aangerekend, omdat het niet tot het privaat goederenrecht of tot het Burgerlijk Wetboek behoort. Om die reden komt het niet het Burgerlijk Wetboek toe de 'openbare dienst' te definiëren. De deskundigen hebben er zich dus toe beperkt de gevolgen van het goederenrecht aan te

certaines droits réels avec les biens du domaine public dans la foulée notamment des arrêts de la Cour de cassation, en laissant les définitions du service public aux spécialistes du droit public.

Le professeur Vincent Sagaert précise que lorsqu'il est question du domaine public, il y a autant de définitions qu'il y a d'auteurs. La définition reprise dans la proposition initiale visait à être la plus neutre possible et se limitait à la celle que l'on retrouve dans la jurisprudence de la Cour de cassation, telle qu'elle a encore été confirmée dernièrement dans l'arrêt du 15 mars 2018. Les experts ont toutefois constaté que chaque auteur individuel estimait que cette définition était soit trop large – c'est notamment le cas de l'Orde van Vlaamse Balies – soit beaucoup trop restrictive. De plus, beaucoup estimaient qu'il revient au droit administratif de déterminer la manière dont un bien est affecté au domaine public ou extrait du domaine public. La nouvelle définition proposée se limite par conséquent à confirmer le principe selon lequel les biens publics appartiennent au domaine privé, sauf s'ils sont affectés au domaine public. Pour le reste, les experts ont adopté une position neutre à l'égard des questions relatives au droit administratif, à l'égard notamment de la question de savoir ce qu'il faut entendre par "service public". Il serait dès lors particulièrement dangereux de donner une définition de ce qui constitue un service public dans une disposition du droit privé.

Étant donné qu'il n'y a plus de définition de ce qui constitue un bien du domaine public et du domaine privé, aucune modification n'est apportée, sur le plan du droit matériel, au statut de certains biens publics existants.

M. Khalil Aouasti (PS) souligne que de nombreuses administrations publiques font appel au droit privé dans les contrats qu'elles concluent quotidiennement. Cela les met dans des situations de faiblesse, dans des hypothèses contentieuses systématiques où il n'y a plus de présomption dans un certain cadre. Elles devront systématiquement démontrer que le bien qui pourrait faire l'objet d'une situation contentieuse a été affecté au domaine public. Là où la jurisprudence avait essayé de rétablir un équilibre au profit des administrations publiques, par cette réforme, on revient à une interprétation trop restrictive qui défait cet équilibre.

Le professeur Pascale Lecocq répond que le texte ne donne pas de définition. Il indique seulement qu'il y a deux catégories: la catégorie de principe et la catégorie d'exception. Les experts de droit public ont tous eu un avis différent sur cette question de la définition et ont affirmé que cela ne devait pas être fait dans le cadre de

given inzake verjaring en inzake verenigbaarheid van bepaalde zakelijke rechten met de goederen van het openbaar domein, met name in aansluiting op de arresten van het Hof van Cassatie, waarbij de definities van 'openbare dienst' aan de specialisten publiekrecht werd overgelaten.

Professor Vincent Sagaert verduidelijkt dat als het over het openbaar domein gaat er evenveel meningen als auteurs zijn. De definitie die was opgenomen in het oorspronkelijk voorstel beoogde zo neutraal mogelijk te zijn en beperkte zich tot de definitie die in de cassatierechtspraak voorkomt, recentelijk nog in het arrest van 15 maart 2018. De experts hebben evenwel vastgesteld dat iedere individuele auteur de mening was toegedaan dat of deze definitie te ruim was, zoals ook de Orde van Vlaamse Balies, dan wel dat de definitie veel te beperkend was. Daarenboven waren ook velen de mening toegedaan dat het een kwestie van administratief recht was om te bepalen hoe een goed wordt geaffecteerd dan wel gedesaffectedeerd vanuit het openbaar domein. De nu voorgestelde definitie beperkt zich dan ook tot de bevestiging van het principe dat overheidsgoederen behoren tot het privaat domein behalve als ze worden geaffecteerd. Voor het overige hebben de experts zich neutraal opgesteld ten aanzien van de vragen met betrekking tot het administratief recht, met name de vraag van wat onder een openbare dienst moet worden begrepen. Het zou dan ook bijzonder gevaarlijk zijn om in een privaatrechtelijke bepaling een definitie te geven van wat een openbare dienst uitmaakt.

Aangezien er geen omschrijving meer is van wat een openbaar en privaat domeingoed is, wordt materieelrechtelijk niets gewijzigd aan het statuut van bestaande overheidsgoederen van bepaalde goederen.

De heer Khalil Aouasti (PS) beklemtoont dat talrijke overheidsdiensten het privaatrecht aanwenden in de overeenkomsten die zij dagelijks sluiten. De afwezigheid van een vermoeden in een bepaald kader zet die diensten bij systematische betwistingen in een zwakke positie. Zij zullen stelselmatig moeten aantonen dat het goed waarover betwisting zou kunnen bestaan, aan het openbaar domein is toegewezen. In de rechtspraak werd gepoogd om ten bate van de overheidsdiensten de zaken opnieuw in balans te brengen, maar die balans wordt door deze hervorming verstoord aangezien men terugkeert naar een te beperkende interpretatie.

Professor Pascale Lecocq antwoordt dat in het wetsvoorstel geen definitie wordt gegeven. Er wordt louter gesteld dat er twee categorieën bestaan, namelijk één die in beginsel zal gelden en één uitzonderingscategorie. De specialisten publiekrecht hadden heel uiteenlopende meningen omtrent de definitie. Ze stelden dat dit niet in

cette réforme. Il est donc difficile de fournir une définition contre l'avis des experts de droit public qui veulent la prévoir dans le cadre du droit administratif.

Sous-titre 3. Classification en immeubles ou meubles

Art. 3.60. Caractère résiduel de la catégorie de biens meubles

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Art. 3.61. Immeubles par nature, par incorporation et par destination: définition

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 13 (DOC 55 0173/002). L'auteur principal précise que l'article 3.61 définit la notion d'incorporation en tant qu'elle constitue une perte d'individualité. Dans un souci de cohérence, il semble toutefois préférable de définir cette notion par le recours au concept de "composante inhérente", tel que l'article 3.8 le définit, pour consacrer le principe d'unité des droits réels.

Mme Marijke Dillen (VB) souhaiterait connaître le point de vue des experts concernant l'amendement à l'examen.

Le professeur Vincent Sagaert explique que l'amendement fait suite aux auditions et à la proposition du professeur Koen Swinnen de formuler l'article de manière positive afin de l'harmoniser avec l'article 3.8.

Art. 3.62. Cessation de l'immobilisation par incorporation

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 14 (DOC 55 0173/002). Le membre explique qu'en tant qu'il précise quand prend fin l'immobilisation par incorporation, l'article 3.62 n'est pas véritablement utile puisque l'article 3.61 définit positivement l'immobilisation par incorporation. Il apparaît donc préférable de limiter la portée de cet article à l'énoncé de règles spécifiques sur la distinction entre les meubles et les immeubles.

het raam van deze hervorming moest worden geregeld. Een omschrijving voorstellen in weerwil van het advies van de specialisten publiekrecht (die een dergelijke definitie in het administratief recht willen opnemen) is dus allesbehalve evident.

Ondertitel 3. Kwalificatie volgens onroerende of roerende aard

Art. 3.60. Residuaire aard van de categorie van roerende goederen

Er worden over dit artikel geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.61. Onroerende goederen uit hun aard, door incorporatie of door bestemming: definitie

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 13 in (DOC 55 0173/002). De hoofdindiener verduidelijkt dat artikel 3.61 het begrip incorporatie definieert in de mate dat dit neerkomt op een verlies van individualiteit. Omwille van de coherentie, lijkt het evenwel verkieslijk om dat begrip te definiëren aan de hand van het concept "inherent bestanddeel", zoals artikel 3.8 het definieert, om het goederenrechtelijke eenheidsbeginsel te verankeren.

Mevrouw Marijke Dillen (VB) had over dit amendement graag het standpunt van de experts gekend.

Professor Vincent Sagaert legt uit dat het amendement er is gekomen in navolging van de hoorzittingen en het voorstel van professor Koen Swinnen om het artikel positief te formuleren opdat het aldus beter wordt afgestemd op artikel 3.8.

Art. 3.62. Einde van de onroerendmaking door incorporatie

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 14 in (DOC 55 0173/002). Het lid legt uit dat in de mate dat artikel 3.62 preciseert wanneer de onroerendmaking door incorporatie een einde neemt, dat artikel niet daadwerkelijk nuttig is. Artikel 3.61 definieert immers op positieve wijze de onroerendmaking door incorporatie. Het lijkt bijgevolg verkieslijk om de draagwijdte van dit artikel te beperken tot bijzondere regels voor het onderscheid tussen roerende goederen en onroerende goederen.

Le professeur Vincent Sagaert explique que l'amendement à l'examen répond à une observation formulée au cours des auditions par Me Sophie Boufflette.

Art. 3.63. Immeubles par leur objet

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Titre 3. Droit de propriété

Sous-titre 1^{er}. Dispositions générales

Art. 3.64 à 3.66

Ces articles ne font l'objet d'aucune observation.

Art. 3.67. Expropriation et limitations de la propriété

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 15 (DOC 55 0173/002), qui tend à supprimer cet article. L'intervenant explique que, dans son avis, le Conseil d'État a souligné qu'il n'est pas indiqué de se référer à des normes supérieures. En outre, des doutes ont été exprimés lors des auditions quant au commentaire du paragraphe 2 de cette disposition, relatif aux limitations du droit de propriété. Il a en effet été indiqué que ce commentaire pourrait laisser penser, à tort, qu'il existe une obligation générale d'indemnisation préalable pour les limitations apportées au droit de propriété. Sous cet aspect, la proposition serait donc susceptible de porter atteinte au pouvoir de décision des entités fédérées. Il paraît dès lors préférable de supprimer cet article. L'intervenant insiste sur le fait que cette suppression ne change rien au fond.

M. Nabil Boukili (PVDA-PTB) rappelle que les experts auditionnés ont attiré l'attention des membres sur le fait que cet article est inutile et doit être omis. Cela a été confirmé par le Conseil d'État. Il plaide donc dans ce sens.

Mme Marijke Dillen (VB) se réjouit que les auteurs de la proposition de loi s'efforcent de répondre aux préoccupations fondées qui ont été exprimées au cours des auditions. Elle fait toutefois observer que l'*Orde van Vlaamse Balies* a proposé de modifier la disposition de sorte que le propriétaire reçoive une indemnisation préalable et équitable lorsque des droits réels d'usage "perpétuels" sont autorisés.

Le professeur Vincent Sagaert souligne qu'il s'agit de deux situations différentes. Dans la situation visée

Professor Vincent Sagaert verduidelijkt dat dit amendement tegemoetkomt aan een tijdens de hoorzitting door meester Sophie Boufflette gemaakte opmerking.

Art. 3.63. Onroerend door hun voorwerp

Er worden over dit artikel geen opmerkingen gemaakt.

Titel 3. Eigendomsrecht

Ondertitel 1. Algemene bepalingen

Art. 3.64 tot 3.66

Er worden over dit artikel geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.67. Onteigening en eigendomsbeperkingen

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 15 in (DOC 55 0173/002) tot weglating van het artikel. De spreker legt uit dat de Raad van State in zijn advies heeft benadrukt dat het niet raadzaam is om te verwijzen naar hogere normen. Bovendien zijn naar aanleiding van de hoorzittingen twijfels gerezen over de toelichting bij paragraaf 2 van die bepaling, met betrekking tot de beperkingen van het eigendomsrecht. Er staat inderdaad vermeld dat die toelichting ten onrechte zou kunnen doen vermoeden dat er een algemene voorafgaande verplichting tot schadeloosstelling zou gelden voor de beperkingen die worden aangebracht aan het eigendomsrecht. Vanuit die invalshoek zou het voorstel mogelijk dus afbreuk kunnen doen aan de bevoegdheid van de deelstaten. Het lijkt bijgevolg verkieslijk om dat artikel weg te laten. De spreker benadrukt dat deze weglating niets ten gronde wijzigt.

De heer Nabil Boukili (PVDA-PTB) wijst erop dat de gehoorde deskundigen de leden erop hebben gewezen dat dit artikel nutteloos is en dient te worden weggelaten; de Raad van State heeft dat bevestigd. De spreker bepleit derhalve de weglating van dit artikel.

Mevrouw Marijke Dillen (VB) is tevreden dat de indieners van het wetsvoorstel ingaan op de tijdens de hoorzittingen geformuleerde terechte bekommernissen. Zij merkt evenwel op dat de Orde van Vlaamse Balies heeft voorgesteld om de bepaling te wijzigen in de zin dat de eigenaar een voorafgaande en billijke vergoeding ontvangt wanneer eeuwigdurende zakelijke gebruiksrechten worden toegestaan.

Professor Vincent Sagaert stipt aan dat het om twee verschillende situaties gaat. De situatie die in artikel 3.67

à l'article 3.67, il s'agit de limitations ou de privations légales du droit de propriété pour lesquelles l'article 16 de la Constitution et l'article 1^{er} du premier Protocole de la CEDH offrent un certain nombre de garanties aux propriétaires qui sont confrontés contre leur volonté à une mesure de droit public. L'*Orde van Vlaamse Balies* évoque à cet égard les droits de superficie, qui ne sont pas limités dans le temps et qui sont accordés par convention. Si un droit de superficie est établi contractuellement, il appartient au constituant du droit de choisir librement s'il veut fixer les conditions auxquelles il accorde ce droit de superficie et s'il demande ou non une rétribution en contrepartie. Autrement dit, l'article 3.67 concerne une mesure imposée, tandis que dans le droit de superficie, il s'agit d'un droit réel accordé librement.

Art. 3.68 à 3.70

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Sous-titre 2. Dispositions générales relatives à la propriété mobilière

Art. 3.71 à 3.74

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 3.75. Choses non enlevées

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 16 (DOC 55 0173/002). L'auteur principal explique que cet amendement vise à clarifier la portée de l'article 3.75 afin de l'aligner davantage sur les dispositions actuelles de la loi du 21 février 1983 relative à la vente de certains objets abandonnés. Il est ainsi précisé qu'au terme de l'année à dater de la lettre recommandée adressée par le détenteur au propriétaire pour l'inviter à récupérer les choses, le détenteur peut faire vendre les choses aux conditions et délais prévus à l'article 3.73, § 3. A l'instar de l'article 4 de la loi du 21 février 1983, il est également précisé que le détenteur est payé par préférence sur le produit de la vente à concurrence du montant de sa créance, cette dernière incluant les frais de conservation mais aussi la rémunération de tous les services prestés à l'égard des choses.

M. Khalil Aouasti (PS) demande quelles sont les interactions de cet article 3.75 avec l'article 3.73, l'actuel

wordt gevisieerd gaat over wettelijke beperkingen of ontnemingen van het eigendomsrecht waarvoor artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM een aantal waarborgen bieden aan een eigenaar die tegen zijn wil wordt geconfronteerd met een publiekrechtelijke maatregel. De Orde van Vlaamse Balies verwijst naar de opstalrechten die niet in de tijd beperkt zijn en die conventioneel worden toegestaan. Als een contractueel opstalrecht wordt opgegaan, is het een kwestie van de vrije wil van de opstalgever om de voorwaarden te bepalen waartegen hij dat opstalrecht toestaat en of hij daarvoor al dan niet een vergoeding vraagt. Artikel 3.67 gaat dus over een opgedrongen maatregel terwijl het opstalrecht gaat over een vrijwillig toegestaan zakelijk recht.

Art. 3.68 tot 3.70

Er worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

Ondertitel 2. Algemene bepalingen inzake roerende eigendom

Art. 3.71 tot 3.74

Er worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.75. Niet-opgehaalde zaken

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 16 in (DOC 55 0173/002). De hoofdindieners verduidelijkt dat dit amendement de draagwijdte van artikel 3.75 beoogt te verduidelijken, teneinde het af te stemmen op de huidige bepalingen van de wet van 21 februari 1983 betreffende de verkoop van sommige achtergelaten voorwerpen. Aldus wordt verduidelijkt dat na verloop van het jaar te rekenen van de aangetekende brief verstuurd door de detentor naar de eigenaar om hem uit te nodigen om de voorwerpen op te halen, de detentor de voorwerpen kan doen verkopen overeenkomstig de vereisten en termijnen opgelegd door artikel 3.73, § 3. Naar het voorbeeld van artikel 4 van de wet van 21 februari 1983, wordt eveneens bepaald dat de detentor bij voorrang wordt betaald uit de opbrengst van de verkoop ten belope van zijn schuldvordering, waarbij die laatste zowel de kosten voor bewaring als de vergoeding voor alle diensten verleend in verband met die voorwerpen, omvat.

De heer Khalil Aouasti (PS) vraagt in welk opzicht er sprake is van interactie tussen dit artikel 3.75 en

article 2279 du Code civil et la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion, qui prévoit que les communes deviennent propriétaire du bien trouvé au bout d'un délai de six mois. Cet article vient modifier l'équilibre. Ne porte-t-on pas atteinte à l'article 2 de la loi du 30 décembre 1975?

Le professeur Pascale Lecocq souligne qu'il faut lire l'amendement n° 16 avec l'ensemble de l'article 3.74 et avec l'article 3.73. Les auteurs ont tenté d'intégrer les différentes législations dans cet article, en les reprenant parfois telles quelles. Ces articles visent à faciliter les choses en amont: il oblige chacun à faire une série de démarches, même s'il ne sait pas encore si la chose est perdue, cachée ou abandonnée. L'attribution en propriété se fait, souvent, à droit constant, mais elle est intégrée dans un seul article. L'amendement n° 16 est justifié par le fait qu'on n'avait pas repris l'intégralité de la loi du 21 février 1983.

M. Khalil Aouasti (PS) réplique que l'article 3.73, § 3, prévoit que "Six mois après la découverte, le trouveur ou la commune, selon le cas, peut faire vendre la chose de bonne foi et d'une manière économiquement justifiée." Mais cela ne veut pas dire qu'il peut faire vendre la chose en qualité de propriétaire: ce sont deux choses différentes.

Le professeur Pascale Lecocq ajoute que l'article 3.73 concerne les obligations et l'article 3.74 concerne l'attribution de propriété.

M. John Crombez (sp.a) indique que l'amendement à l'examen lui rappelle la loi du 24 juillet 2008 portant des dispositions diverses (I), qui prévoit les principes généraux concernant les comptes dormants, les coffres dormants et les contrats d'assurances dormants. Contrairement à cette loi, qui oblige les banques à envoyer plusieurs rappels, il prévoit qu'une seule lettre recommandée suffira. Appliqué aux patrimoines, il entraînera une limitation de la procédure prescrite pour les comptes dormants.

Le professeur Vincent Sagaert précise que cette disposition ne s'applique pas aux comptes bancaires. En effet, pour les comptes bancaires, il n'existe pas d'obligation de restitution au titulaire du compte. Il ne s'agit, le cas échéant, que de biens confiés à un détenteur aux fins de conservation, de travaux, de réparation ou de nettoyage. L'article 3.75 reproduit la réglementation

artikel 3.73, het huidige artikel 2279 van het Burgerlijk Wetboek en de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting, die bepaalt dat de gemeente na zes maanden eigenaar wordt van het gevonden goed. Dit artikel zal de zaken uit balans brengen. Houdt zulks geen schending in van artikel 2 van die wet van 30 december 1975?

Professor Pascale Lecocq benadrukt dat amendement nr. 16 in samenhang moet worden gelezen met de artikelen 3.74 en 3.73. De indieners hebben de verschillende wetgevingen in die bepalingen trachten op te nemen door ze soms ongewijzigd over te nemen. Die bepalingen strekken ertoe de zaken op voorhand gemakkelijker te maken door eenieder te verplichten een aantal stappen te ondernemen, ook al is nog niet duidelijk of het om een verloren dan wel een verborgen of een achtergelaten voorwerp betreft. De toekenning in eigendom zou gebeuren in lijn met het thans geldend recht, maar zou in één enkel artikel worden opgenomen. Amendement nr. 16 valt te verantwoorden doordat de wet van 21 februari 1983 niet integraal was overgenomen.

De heer Khalil Aouasti (PS) repliceert dat artikel 3.73, § 3, het volgende bepaalt: "Indien zes maanden sinds de vondst verstreken zijn, kan, naargelang het geval, de vinder dan wel de gemeente de zaak doen verkopen te goeder trouw en op een economisch verantwoorde wijze.". Zulks betekent evenwel niet dat de vinder als eigenaar het voorwerp mag verkopen; dat zijn twee verschillende zaken.

Professor Pascale Lecocq voegt eraan toe dat artikel 3.73 betrekking heeft op de verplichtingen en artikel 3.74 op de toewijzing van eigendom.

De heer John Crombez (sp.a) merkt op dat het amendement hem herinnert aan de wet van 24 juli 2008 houdende diverse bepalingen (I) dat de algemene principes met betrekking tot slapende rekeningen, slapende safes en slapende verzekeringsovereenkomsten bevat. In tegenstelling tot deze wet die de banken verplicht tot het versturen van meerdere herinneringen volstaat hier 1 aangetekende brief. Als dit van toepassing is op vermogens dan houdt dit een beperking in van de procedure voorgeschreven voor slapende rekeningen.

Professor Vincent Sagaert verduidelijkt dat deze bepaling niet op bankrekeningen van toepassing is. Immers, bij bankrekeningen bestaat er geen teruggaveverplichting naar de rekeninghouder toe. In voorkomend geval gaat het enkel over goederen die aan een detentor worden toevertrouwd om te worden bewaard, bewerkt, hersteld of gereinigd. Artikel 3.75 betreft de herneming van de

prévue dans la loi du 21 février 1983 relative à la vente de certains objets abandonnés. Certains éléments ont toutefois été oubliés à cette occasion. L'amendement n° 16 répare cet oubli. La loi précitée vise à éviter des coûts de conservation élevés pour le détenteur dès lors que le bien est abandonné chez lui durant une période prolongée (dont la durée peut aller jusqu'à trente ans).

M. John Crombez (sp.a) rappelle que la procédure proposée ressemble à la procédure prescrite pour les comptes dormants étant entendu qu'un seul signalement suffit dans le cadre de cette procédure, à savoir une lettre recommandée.

Le professeur Vincent Sagaert rappelle que l'article se borne à reproduire une règle existante qui ne faisait l'objet d'aucune critique. Il estime que la question de savoir si un signalement suffit ou si des signalements supplémentaires sont nécessaires est plutôt de nature politique.

SOUS-TITRE 3

Dispositions générales relatives à la propriété immobilière

Art. 3.76. Étendue horizontale de la propriété foncière

M Servais Verherstraeten et consorts déposent l'amendement n° 17 (DOC 55 0173/002). Il est renvoyé à la justification.

Art. 3.77. Empiètement

M. John Crombez (sp.a) se penche sur une observation émise par la Fédération royale du Notariat belge, qui se demande, au sujet de la disposition proposée, "si elle offre également une solution pour les situations où un empiètement pour des raisons techniques et/ou administratives ne peut être évité, notamment un empiètement suite à l'isolation requise (légalement) de la façade extérieure d'une habitation." À cet égard, la Fednot a en outre indiqué ce qui suit: "Vu ce manque de clarté, il semble indiqué de clarifier, dans l'exposé des motifs, la notion de "titre légal" au moyen de plusieurs exemples concrets, au moins de confirmer qu'en cas de raisons techniques et/ou administratives le propriétaire est de bonne foi."

M. Crombez demande également s'il n'aurait pas été préférable d'ancrer ce point dans le texte de loi proprement dit.

regelgeving van de wet van 21 februari 1983 betreffende de verkoop van sommige achtergelaten voorwerpen. Bij de herneming werd evenwel een gedeelte vergeten dat nu met amendement nr. 16 wordt rechtgezet. Voormelde wet beoogt hoge bewaarkosten voor de detentor te verhinderen omdat het goed voor een langere tijd (kan tot dertig jaar) bij hem wordt achtergelaten.

De heer John Crombez (sp.a) herhaalt dat de voorgestelde procedure lijkt op de procedure die wordt voorgeschreven bij slapende rekeningen met dien verstande dat in de hier besproken procedure slechts een melding, namelijk 1 aangetekende brief volstaat.

Professor Vincent Sagaert herhaalt dat het artikel zich beperkt tot de overname van een bestaande regel waarover geen kritiek bestond. De kwestie of 1 melding volstaat dan wel of er bijkomende meldingen nodig zijn, is volgens hem eerder van politieke aard.

ONDERTITEL 3

Algemene bepalingen inzake onroerende eigendom

Art. 3.76. Horizontale omvang van grondeigendom

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr 17 (DOC 55 0173/002) in. Er wordt verwezen naar de verantwoording.

Art. 3.77. Grensoverschrijding

De heer John Crombez (sp.a) staat stil bij een opmerking van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, die zich afvraagt of met de voorgestelde bepaling "ook een oplossing wordt geboden voor situaties waarbij een grensoverschrijding om bouwtechnische en/of administratiefrechtelijke redenen niet kan worden vermeden. Te denken valt aan een grensoverschrijding als gevolg van de (wettelijke) vereiste isolatie van de buitengevel van een woning." FedNot stelde hierover verder het volgende: "Gelet op deze onduidelijkheid, lijkt het aangewezen om in de memorie van toelichting het begrip "wettelijke titel" te verduidelijken met een aantal concrete voorbeelden, minstens om te verduidelijken dat in geval van bouwtechnische en/of administratiefrechtelijke redenen de eigenaar te goeder trouw is."

De heer Crombez vraagt ook of het niet beter ware om dit in de wettekst zelf te verankeren.

Mme Marijke Dillen (VB) se joint à la question de M. Crombez.

Le professeur Vincent Sagaert répond qu'il n'est pas indiqué de l'inscrire expressément dans la loi. L'éventail de situations possibles est trop grand pour cela et il existe, en outre, des situations d'empiètement qui ne bloquent pas les propriétaires riverains. Il ne semble dès lors pas possible de régler *in abstracto* le problème exposé par M. Crombez. L'orateur souligne que la théorie de l'abus de droit doit être appliquée dans de telles situations.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) se rallie à ce point de vue. Il insiste sur le fait que lorsqu'il existe une réglementation émanant des pouvoirs publics rendant l'isolation obligatoire, voire lorsque l'empiètement est motivé par des considérations écologiques ou de durabilité, il faut aussi toujours tenir compte de l'aspect de l'intérêt général dans l'évaluation de la situation.

Art. 3.78. Étendue verticale de la propriété foncière

M. Christoph D'Haese et consorts présentent l'amendement n° 18 (DOC 55 0173/002) tendant à supprimer l'alinéa 3 de l'article 3.78 proposé. M. D'Haese estime que les pouvoirs publics doivent avoir autant que possible voix au chapitre en ce qui concerne les reprises stratégiques d'infrastructures critiques. En guise d'illustration, il évoque l'entrée possible de la société chinoise *State Grid* dans Eandis il y a quelques années. Elle a heureusement été empêchée à temps. De même, lorsque certains impétrants doivent être déplacés, il est préférable que les autorités aient leur mot à dire; dans certaines situations, certains opérateurs de services d'utilité publique peuvent en effet avoir des intérêts contradictoires et il est indiqué que les pouvoirs publics puissent jouer le rôle d'arbitre. Les réactions des orateurs lors de l'audition du 15 octobre 2019 étaient très claires. La prudence est de rigueur en l'espèce.

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 19 (DOC 55 0173/002) tendant à remplacer les mots "installateur compétent de ce réseau ou à son ayant droit" par les mots "opérateur de service d'utilité publique agréé compétent pour installer le réseau".

M. Verherstraeten indique qu'une nouvelle réglementation légale doit tenir compte des éléments suivants: l'importance d'un fonctionnement efficace des intercommunales et le risque que celles-ci tombent entre des mains étrangères par le biais d'acquisitions.

Mevrouw Marijke Dillen (VB) sluit zich aan bij de vraag van de heer Crombez.

Professor Vincent Sagaert antwoordt dat het niet aangewezen is om dit uitdrukkelijk in de wet op te nemen. Daarvoor is de veelheid aan mogelijke situaties te groot en bovendien zijn er situaties van grensoverschrijding die de aanpalende eigenaars niet blokkeren. Het lijkt dus niet mogelijk om het probleem dat de heer Crombez aankaart, *in abstracto* te regelen. De spreker wijst erop dat in dergelijke situaties de theorie van het rechtsmisbruik moet worden toegepast.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) sluit zich hierbij aan. Hij benadrukt dat in gevallen waarin er een overheidsreglementering is die isolatie verplicht maakt, of zelfs wanneer dit gebeurt op grond van ecologische redenen of duurzaamheidsmotieven, ook altijd het aspect van het algemeen belang mee in rekening moet worden gebracht bij de beoordeling van de situatie.

Art. 3.78. Verticale omvang van grondeigendom

De heer Christoph D'Haese c.s. dient amendement nr. 18 (DOC 55 0173/002) tot weglating van het derde lid van het voorgestelde artikel 3.78 in. In de ogen van de heer D'Haese dient de overheid zoveel mogelijk zeggenschap te behouden wanneer het strategische overnames van kritieke infrastructuur betreft. Ter illustratie wordt verwezen naar de mogelijke intrede van het Chinese *State Grid* in Eandis een aantal jaar geleden. Die werd gelukkig op tijd verhinderd. Ook wanneer bepaalde nutsleidingen dienen te worden verlegd, behoudt de overheid best zeggenschap; in bepaalde situaties kunnen bepaalde nutsoperatoren immers tegenstrijdige belangen hebben en is het aangewezen dat de overheid als scheidsrechter kan fungeren. De reacties van de sprekers tijdens de hoorzitting van 15 oktober 2019 waren zeer duidelijk. Hier is behoedzaamheid geboden.

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 19 (DOC 55 0173/002) in teneinde de woorden "bevoegde aanlegger van dat net dan wel aan diens rechtsopvolger" te vervangen door de woorden "erkende nutsoperator die het net op bevoegde wijze heeft aangelegd".

De heer Verherstraeten wijst erop dat een nieuwe wetelijke regeling rekening moet houden met de volgende elementen: het belang van een doeltreffende werking van de intercommunale verenigingen en het gevaar dat deze in buitenlandse handen terechtkomen via overnames.

S'agissant de ce fonctionnement efficace, l'intervenant indique que la législation en vigueur est morcelée et qu'aucune solution univoque n'est disponible pour la question évoquée.

Il cite les dispositions suivantes.

— Art. 97 de la loi du 21 mars 1991. Entreprises publiques économiques mixtes

Cette disposition confère un droit de propriété autonome aux opérateurs de services d'utilité publique qui installent des câbles de communication (et, par le biais d'une disposition charnière, également des impétrants).

“§ 1. Dans les conditions prévues dans ce chapitre, (tout opérateur d'un réseau public de télécommunications) est autorisé à faire usage du domaine public et des propriétés pour établir des câbles, lignes aériennes et équipements connexes et exécuter tous les travaux y afférents, dans le respect de leur destination et des dispositions légales et réglementaires régissant leur utilisation.

Font partie de ces travaux, ceux qui sont nécessaires au maintien, à la modification, à la réparation, à l'enlèvement et au contrôle des câbles, lignes aériennes et équipements connexes.

§ 2. Les câbles, lignes aériennes et équipements connexes établis restent la propriété de (l'opérateur du réseau public de télécommunications concerné).”

— Art. 4.1.23, § 4, du décret flamand sur l'énergie

Cette disposition confère également, en Région flamande, un droit de superficie légal au gestionnaire de réseau en ce qui concerne l'infrastructure électrique.

“§ 4. Les câbles, lignes, conduites aménagés et les équipements correspondants restent la propriété du gestionnaire. Il est autorisé à exécuter les travaux de maintien nécessaires à cet effet.”

— Art. 11 de la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisations

Cette disposition mentionne une servitude légale d'utilité publique, à laquelle un droit de superficie accessoire est associé:

“L'occupation partielle du domaine public ou des terrains privés doit respecter l'usage auquel ceux-ci sont affectés. Elle n'entraîne aucune dépossession mais est constitutive d'une servitude légale d'utilité publique

Wat die doeltreffende werking betreft, wijst de spreker erop dat de vigerende wetgeving versnipperd is en geen eenduidige oplossing aanreikt voor de voorliggende kwestie.

Er wordt melding gemaakt van de volgende bepalingen.

— Artikel 97 van de wet van 21 maart 1991 Gemengde Economische Overheidsbedrijven

Deze bepaling verleent een autonoom eigendomsrecht aan de nutsoperatoren van communicatieleidingen (en, via een schakelbepaling, ook van nutsleidingen).

“§ 1. Onder de voorwaarden bepaald in dit hoofdstuk, is (elke operator van een openbaar telecommunicatienet) gemachtigd om, mits eerbiediging van hun bestemming en de wettelijke en reglementaire bepalingen die hun gebruik regelen, het openbaar domein en de eigendommen te gebruiken om kabels, bovengrondse lijnen en bijbehorende uitrustingen aan te leggen en alle nodige werken hieraan uit te voeren.

Tot deze werken behoren die welke nodig zijn voor de instandhouding, de wijziging, de herstelling, de opruiming en de controle op de kabels, bovengrondse lijnen en bijbehorende uitrustingen.

§ 2. De aangelegde kabels, bovengrondse lijnen en bijbehorende uitrustingen blijven eigendom van (de operator van het betrokken openbaar telecommunicatienet.”

— Artikel 4.1.23, § 4 van het Vlaams Energiedecreet

Ook deze bepaling verleent in het Vlaams Gewest een wettelijk opstalrecht aan de netbeheerder bij elektriciteitsinfrastructuur.

“§ 4. De aangelegde kabels, lijnen, leidingen en de bijbehorende uitrustingen blijven eigendom van de netbeheerder. Hij is ertoe gemachtigd alle nodige instandhoudingswerken daarvoor uit te voeren.”

— Artikel 11 van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten

Deze bepaling maakt gewag van een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut, waaraan een accessoir opstalrecht is gekoppeld:

“Het gebruik waartoe het openbaar domein of privéterreinen die gedeeltelijk worden bezet, is bestemd, moet worden geëerbiedigd. Deze bezetting brengt generlei bezitsberoving mee, maar vormt een wettelijke

interdisant tout acte de nature à nuire aux installations de transport de gaz ou à leur exploitation.”.

Cette loi s'applique également aux conduites des eaux usées.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) fait observer que les Pays-Bas ont également opté en faveur d'une approche uniformisée dans le Code civil. L'article 5:20, alinéa 2, du Code civil néerlandais prévoit un droit de propriété autonome pour l'installateur compétent: “Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, la propriété d'un réseau constitué d'un ou de plusieurs câbles ou conduites, destiné au transport de substances solides, liquides ou gazeuses, d'énergie ou d'informations, installé dans, sur ou au-dessus du terrain d'autrui appartient à l'installateur compétent de ce réseau ou à son ayant droit.” (traduction)

En ce qui concerne le risque que ces intercommunales soient reprises par des entités étrangères, M. Verherstraeten explique qu'il est proposé que la propriété revienne uniquement aux “opérateurs de service d'utilité publique agréés”. Les opérateurs non agréés ne pourront dès lors pas faire valoir leurs droits. Cela permettra de trouver une solution face aux situations redoutées par M. D'Haese.

M. Christoph D'Haese (N-VA) n'est pas convaincu par cette argumentation. L'amendement soulève plutôt des questions et des observations supplémentaires.

— Qu'est-ce qu'un “opérateur agréé”? Il est renvoyé, à titre d'exemple, à la distinction entre *Elia System Operator*, qui n'est pas propriétaire du réseau de transport, et *Elia Assets*. Cela signifie-t-il qu'*Elia Assets* ne pourra jamais devenir propriétaire parce qu'elle n'est pas un “opérateur agréé”? On peut encore citer l'exemple de la société d'exploitation flamande Fluvius, qui est un “opérateur” au nom et pour le compte des gestionnaires de réseaux de distribution.

— L'amendement n° 19 n'évoque plus l'ayant droit. Il n'est pas non plus exclu que les conduites soient cédées. Lorsqu'un “opérateur agréé” est propriétaire, ne peut-il pas disposer de ses biens au sens le plus large du terme? Quelles sont les dispositions légales qui lui interdisent d'aliéner sa propriété ou de la grever de sûretés? Une interdiction d'aliénation implicite ou non est-elle conforme à la Constitution et à l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel de la CEDH? La limitation éventuelle de la propriété donnera-t-elle lieu à une indemnisation?

— L'inscription d'un droit de propriété “distinct” dans l'alinéa 3 n'a-t-elle pas pour effet de permettre également

erfdienstbaarheid van openbaar nut die elke daad verbiedt welke de gasvervoerinstallatie of de exploitatie ervan kan schaden.”.

Deze wet is ook van toepassing op de leidingen betreffende de afvalwateren.”

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) merkt op dat men in Nederland ook heeft geopteerd voor een eenvormig gemaakte benadering in het Burgerlijk Wetboek: artikel 5:20, lid 2 NBW voorziet in een autonoom eigendomsrecht voor de bevoegde aanlegger: “In afwijking van lid 1 behoort de eigendom van een net, bestaande uit een of meer kabels of leidingen, bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of van informatie, dat in, op of boven de grond van anderen is of wordt aangelegd, toe aan de bevoegde aanlegger van dat net dan wel aan diens rechtsopvolger.”

In verband met het gevaar dat deze intercommunale verenigingen worden overgenomen door buitenlandse entiteiten, geeft de heer Verherstraeten aan dat wordt voorgesteld dat de eigendom slechts zal toekomen aan de “erkende nutsoperator”. Operatoren die niet erkend zijn, zullen dus geen aanspraken kunnen doen gelden. Daarmee kan men bijgevolg tegemoetkomen aan de toestanden die de heer D'Haese vreest.

De heer Christoph D'Haese (N-VA) is niet overtuigd. Het amendement roept eerder extra vragen en bedenkingen op.

— Wat is een “erkende operator”? Ter illustratie wordt verwezen naar het onderscheid tussen *Elia System Operator*, die geen eigenaar is van het transmissienet, en *Elia Assets*. Betekent dit dat *Elia Assets* nooit eigenaar kan zijn, omdat het geen “erkende operator is”? Nog een ander voorbeeld: de Vlaamse werkmaatschappij Fluvius die “operator” is in naam en voor rekening van de distributienetbeheerders.

— In amendement nr. 19 wordt er niet langer gesproken over de rechtsopvolger. Tegelijk wordt evenmin uitgesloten dat de leidingen worden vervreemd. Als een “erkende operator” eigenaar is, kan hij dan niet over zijn eigendom beschikken in de ruimste zin van het woord? Waar in de wet staat dat hij zijn eigendom niet mag vervreemden of met zekerheid bezwaren? Is een al dan niet impliciet vervreemdingsverbod wel in overeenstemming met de Grondwet en met artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol van het EVRM? Wordt een eventuele beperking van de eigendom vergoed?

— Heeft de inschrijving van een “afgezonderd” eigendomsrecht in het derde lid niet tot gevolg dat de eigenaar

au propriétaire d'aliéner ce droit ou de le grever de sûretés? M. D'Haese souligne que son parti entend éviter cette situation. Dans ce cas, le législateur doit faire passer les intérêts des citoyens – contribuables – avant ceux des sociétés d'équipements d'utilité publique, des dispensateurs de crédit ou des "investisseurs étrangers";

M. D'Haese fait également observer que le Conseil d'État s'est montré critique dans son avis sur l'alinéa 3 de l'article 3.78 proposé, où il a suggéré de considérer le droit de propriété comme un accessoire à la licence, à la déclaration ou à l'autorisation (déjà prévue par la réglementation sectorielle régionale). L'opérateur reste donc propriétaire tant qu'il est opérateur et à condition d'être opérateur. La propriété suit dès lors le statut, qui est temporaire et précaire.

Enfin, l'intervenant souligne que la modification proposée touche aux compétences des Régions. Il se demande si l'amendement n° 19 est bien conforme aux règles relatives à la répartition des compétences.

M. John Crombez (*sp.a*) indique qu'il a cosigné les deux amendements. Pour l'heure, il ignore la portée précise de la disposition initialement proposée. Il fait observer qu'il ressort de divers contacts qu'il a eus avec différents opérateurs de service d'utilité publique que jusqu'à présent, les dispositions légales actuellement en vigueur n'ont jamais posé problème. Toute modification législative – que ce soit l'alinéa 3 initialement proposé ou les modifications proposées par les amendements n°s 18 et 19 – doit en tenir compte. M. Crombez demande que les experts apprécient à la lumière de cela, l'alinéa 3 proposé et les modifications proposées.

Mme Marijke Dillen (VB) fait sienne la position de M. Crombez.

M. Stefaan Van Hecke (*Ecolo-Groen*) constate que l'objectif à atteindre fait manifestement l'objet d'un consensus, mais pas la manière d'y arriver. Il demande, lui aussi, des précisions.

M. Khalil Aouasti (PS) rappelle que, lors des auditions, les articles 3.78 et l'ancien article 3.59 avaient été examinés en parallèle. L'article 3.59 a fait l'objet d'un amendement qui modifie la terminologie et le cadre dans lequel on définit aujourd'hui les biens appartenant au domaine public. Comment doit-on voir l'interaction avec ce nouveau cadre de l'article 3.59? En outre, lors des auditions, il avait été indiqué plusieurs options quant à cet alinéa 3: la suppression; le retour à d'anciennes législations voire à des situations réglées actuellement

dit droit ook kan vervreemden of met zekerheden bezwaren? De heer D'Haese merkt op dat zijn partij dit wil vermijden. De wetgever moet in dit geval de belangen van de burgers – de belastingbetalers – laten voorgaan op die van de nutsmaatschappijen, kredietverstrekkers, of "buitenlandse investeerders";

Daarenboven merkt de heer D'Haese op dat de Raad van State in zijn advies kritisch was over het derde lid van het voorgestelde artikel 3.78. De Raad suggereerde om het eigendomsrecht gewoon accessoir te laten aan de vergunning/aanmelding/toelating (zoals nu al geregeld via de gewestelijke sectorale regelgeving). Dan is men eigenaar zolang men operator is, en op voorwaarde dat men operator is. De eigendom volgt dan het statuut, dat tijdelijk en precair is.

Tot slot wijst de spreker erop dat de voorgestelde wijziging raakvlakken heeft met de bevoegdheden van de gewesten. Hij vraagt zich af of amendement nr. 19 wel volledig in overeenstemming is met de bevoegdheidsverdelende regels.

De heer John Crombez (*sp.a*) stipt aan dat hij medeondertekenaar is van beide amendementen. Het is hem op dit ogenblik niet duidelijk wat de precieze strekking is van de oorspronkelijk voorgestelde bepaling. Hij wijst erop dat uit diverse contacten met verschillende nutsoperatoren blijkt dat er zich tot op heden geen problemen hebben voorgedaan met de wettelijke bepalingen die vandaag van kracht zijn. Elke wetswijziging – of het nu gaat om het oorspronkelijk voorgestelde derde lid dan wel om de wijzigingen voorgesteld door de amendementen nrs. 18 of 19 – dient daarmee rekening te houden. De heer Crombez vraagt dat de deskundigen het voorgestelde derde lid en de voorgestelde wijzigingen in het licht daarvan beoordelen.

Mevrouw Marijke Dillen (VB) sluit zich aan bij het standpunt van de heer Crombez.

De heer Stefaan Van Hecke (*Ecolo-Groen*) stelt vast dat er blijkbaar wel eensgezindheid is over het doel dat moet worden gewaarborgd, maar niet over de manier waarop. Hij vraagt eveneens toelichting.

De heer Khalil Aouasti (PS) wijst erop dat artikel 3.78 tijdens de hoorzittingen samen met het oude artikel 3.59 aan bod is gekomen. Artikel 3.59 werd geamendeerd met het oog op een wijziging van de terminologie en van het raamwerk waarin thans de tot het openbaar domein behorende goederen worden omschreven. Hoe moet de interactie met dat nieuwe raamwerk van artikel 3.59 worden opgevat? Bovendien werd er tijdens de hoorzittingen op gewezen dat inzake dit derde lid meerdere opties mogelijk zijn, met name de opheffing,

par le droit des servitudes, notamment pour une série de passages en sous-sol. En cas de suppression de cet alinéa, quelle est la conséquence sur l'état actuel du droit des servitudes pour ces opérateurs publics?

Le professeur Vincent Sagaert indique que la disposition a été reprise d'une disposition analogue du Code civil néerlandais. Aux Pays-Bas, elle y a été insérée en 2006 précisément dans le but de régler l'étendue verticale de la propriété foncière. En vertu de cette disposition spéciale, l'installateur intercommunal des impétrants peut demeurer propriétaire de "ses" conduites.

L'orateur indique que c'est surtout le lien avec l'article 3.195 qui a prévalu. C'est une disposition qui dit que pour des raisons de domanialité publique, on peut constituer une division dans la dimension verticale de la propriété, sans limitation dans le temps.

La disposition permet de prévoir une règle uniforme, alors qu'actuellement différentes solutions sont avancées pour différentes conduites. Conformément à la disposition, telle qu'elle a été initialement proposée, cette règle uniforme s'applique sans que l'autorité doive procéder à une reconnaissance et avec maintien de la possibilité d'aliénation.

Par ailleurs, il n'y a pas d'interférences avec les servitudes. Les servitudes qui sont régies dans le chapitre sur les relations de voisinage sont les servitudes de droit privé. Or, les législations énumérées par M. Verherstraeten constituent une base légale pour des servitudes publiques créées dans l'intérêt général.

Le professeur Sagaert souligne que la solution proposée est le fruit d'une étude de droit comparé et qu'aucun contact n'a eu lieu avec les opérateurs à propos de cette disposition. Il explique ensuite que le maintien de l'alinéa 3 n'est pas indispensable.

M. Verherstraeten demande qu'il soit confirmé que la suppression de l'alinéa proposé aura pour conséquence que la législation morcelée restera d'application (ce qui n'est pas idéal selon l'intervenant). Si tel est bien le cas, il souhaiterait également qu'il soit explicitement confirmé que la modification de l'alinéa 3 qu'il propose aura pour effet de durcir la législation, c'est-à-dire de mettre en place une protection accrue contre les ingérences étrangères.

de terugkeer naar vroegere wetten, of zelfs een regeling naar analogie van situaties die thans onder het erfdienstbaarheidsrecht ressorteren (meer bepaald voor een aantal ondergrondse doorgangen). Welke gevolgen heeft een eventuele opheffing van dit lid voor die openbare operatoren, vergeleken met de huidige stand van het erfdienstbaarheidsrecht?

Professor Vincent Sagaert legt uit dat de bepaling werd overgenomen uit de gelijklopende bepaling van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek. Daar werd het ingevoerd in 2006 precies met het oog op het regelen van de verticale omvang van de grondeigendom. Krachtens die bijzondere regeling kan de intercommunale aanlegger van de nutsleidingen afzonderlijk eigenaar blijven van "zijn" leidingen.

De spreker geeft aan dat vooral het verband met artikel 3.195 doorslaggevend was. Dit artikel bepaalt dat om redenen die verband houden met het openbaar domein, de verticale omvang van de eigendom kan worden verdeeld, zonder beperking in de tijd.

De bepaling maakt het mogelijk een uniforme regeling te treffen, daar waar op dit ogenblik voor verschillende leidingen verschillende oplossingen worden aangereikt. In de bepaling, zoals ze oorspronkelijk werd ontworpen, geldt deze uniforme regeling zonder dat de overheid een erkenning moet doen en met behoud van de mogelijkheid tot vervreemding.

Voorts is er geen interferentie met de erfdienstbaarheid. De erfdienstbaarheid die wordt geregeld in het hoofdstuk inzake burenenrelaties, is een privaatrechtelijke erfdienstbaarheid. De wetten waarnaar de heer Verherstraeten verwijst, vormen echter een wettelijke grondslag voor de openbare erfdienstbaarheid die wordt gecreëerd ten behoeve van het algemeen belang.

Professor Sagaert benadrukt dat de voorgestelde oplossing het resultaat is van rechtsvergelijkend onderzoek en dat er over deze bepaling geen contacten zijn geweest met operatoren. Voorts legt hij ook uit dat het behoud van het derde lid geen must is.

De heer Verherstraeten vraagt de bevestiging dat de weglating van het voorgestelde lid tot gevolg zal hebben dat de versnipperde wetgeving van toepassing blijft (wat in de ogen van de spreker niet ideaal is). Voorts wil hij dat er, als dat werkelijk het geval is, uitdrukkelijk bevestigd wordt dat de door hem voorgestelde wijziging van het derde lid tot gevolg zal hebben dat de lat hoger wordt gelegd, dat wil zeggen: dat er een sterkere bescherming zal zijn tegen buitenlandse inmenging.

L'intervenant demande aussi si une solution intermédiaire n'est pas envisageable. On pourrait par exemple prévoir de subordonner l'aliénation à l'obtention d'un accord préalable de l'autorité de contrôle compétente.

Le professeur Sagaert confirme que la législation demeurera effectivement morcelée. En ce qui concerne le renforcement du niveau de protection, il explique que ce renforcement sera moindre pour le secteur du gaz.

En réponse à la question concernant une éventuelle solution intermédiaire, il explique que plusieurs pistes sont envisageables. On pourrait par exemple opter pour l'instauration d'un droit de préemption légal.

M. John Crombez (sp.a) conclut en indiquant que l'adoption de l'amendement n° 19 modifierait la situation existante alors que les opérateurs ont précisément indiqué qu'elle ne posait pas de problèmes.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) retire ensuite son amendement n°19.

Art. 3.79 à 3.82

Ces articles ne font l'objet d'aucune observation.

TITRE 4

Copropriété

Art. 3.83. Définition

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 20 (DOC 55 0173/002) tendant à préciser que les mots "ensemble de biens" désignent un ensemble juridique de biens.

Pour le surplus, il est renvoyé à la justification de l'amendement.

SOUS-TITRE 1^{ER}

Copropriété fortuite

Art. 3.84 à 3.106

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

De spreker wenst ook te weten of er geen tussenoplossing bestaat. Men zou bijvoorbeeld kunnen inschrijven dat de vervreemding afhankelijk wordt gemaakt van een voorafgaand akkoord van de bevoegde toezichthoudende overheid.

Professor Sagaert bevestigt dat de wetgeving inderdaad versnipperd zal blijven. Wat het hogere beschermingsniveau betreft, legt hij uit dat dat slechts in mindere mate zal gelden voor de gassector.

Aangaande de vraag omtrent een eventuele tussenoplossing wordt uitgelegd dat er diverse alternatieven denkbaar zijn. Zo zou men kunnen opteren voor de invoering van een wettelijk voorkeepsrecht.

De heer John Crombez (sp.a) concludeert dat de aanname van amendement nr. 19 de bestaande toestand zou wijzigen, terwijl de operatoren precies hebben laten weten daarmee geen problemen te hebben.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) trekt daarop zijn amendement nr. 19 in.

Art. 3.79 tot 3.82

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

TITEL 4

Mede-eigendom

Art. 3.83. Definitie

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 20 (DOC 55 0173/002) in. Dat beoogt te verduidelijken dat het begrip "geheel van goederen" betrekking heeft op een juridisch geheel van goederen.

Voor het overige wordt verwezen naar de verantwoording bij het amendement.

ONDERTITEL 1

Toevallige mede-eigendom

Art. 3.84 tot 3.106

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Section 4

Des actions en justice – De la publicité – De l’opposabilité et de la transmission

Art. 3.107. Actions en justice

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l’amendement n° 21 (DOC 55 0173/002), qui tend à rectifier une erreur matérielle.

Pour le surplus, il est renvoyé à la justification de l’amendement.

Art. 3.108 à 3.112

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 3.113. Liquidation de l’association des copropriétaires

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l’amendement n° 22 (DOC 55 0173/002), qui tend à apporter une correction technique.

Pour le surplus, il est renvoyé à la justification de l’amendement.

Art. 3.114 et 3.115

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

TITRE 5*Relations de voisinage***SOUS-TITRE 1^{ER}****Troubles de voisinage****Art. 3.116. Troubles anormaux de voisinage**

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) se réjouit que l’article proposé autorise expressément que l’on tienne compte de la préoccupation. C’est une plus-value indiscutable par rapport à la législation actuelle.

Afdeling 4

Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht

Art. 3.107. Rechtsvorderingen

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 21 (DOC 55 0173/002) in. Dat beoogt de rechtzetting van een materiële vergissing.

Voor het overige wordt verwezen naar de verantwoording bij het amendement.

Art. 3.108 tot 3.112

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.113. Vereffening van de vereniging van mede-eigenaars

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 22 (DOC 55 0173/002) in. Dat beoogt een technische correctie.

Voor het overige wordt verwezen naar de verantwoording bij het amendement.

Art. 3.114. en 3.115

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

TITEL 5*Burenrelaties***ONDERTITEL 1****Burenhinder****Art. 3.116. Bovenmatige burenhinder**

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) is tevreden dat het voorgestelde artikel uitdrukkelijk toelaat dat er rekening kan worden gehouden met de eerstingebruikneming. Dat is een ontegensprekelijke meerwaarde tegenover de huidige wetgeving.

Art. 3.117 à 3.134

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Section 2*Droit et obligations des parties*

Art. 3.135. Usage et étendue

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 23 (DOC 55 0173/002), qui tend à aligner la formulation des deux versions linguistiques de la disposition.

Pour le surplus, il est renvoyé à la justification de l'amendement.

Art. 3.136 à 3.142

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 3.143. Perte d'utilité

M. Servais Verherstraeten (CD&V) et consorts présentent l'amendement n° 24 (DOC 55 0173/002) qui tend à supprimer l'alinéa 2 de l'article 3 143 proposé, compte tenu du retard accumulé dans la modification initialement prévue du livre 5 "Les obligations".

Pour le surplus, il est renvoyé à la justification de l'amendement.

Mme Sophie De Wit (N-VA) souligne que la modification proposée entraîne également la disparition de la correction prévue. Elle demande s'il ne serait pas possible d'inscrire dans l'article à l'examen une disposition qui habilite le juge à adapter une servitude "à la suite d'un changement de circonstances".

M. Khalil Aouasti (PS) indique qu'il y a énormément d'amendements techniques, parce qu'on a anticipé les discussions sur le futur livre 5. Lorsqu'on votera le livre 5, faudra-t-il alors revenir en commission avec des projets et propositions de loi? Où va-t-on anticiper certaines discussions dans le cadre du livre 5?

Art. 3.117 tot 3.134

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Afdeling 2*Rechten en verplichtingen van de partijen*

Art. 3.135. Gebruik en omvang

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 23 (DOC 55 0173/002) in. Dat beoogt de twee taalversies van de bepaling met elkaar in overeenstemming te brengen.

Voor het overige wordt verwezen naar de verantwoording bij het amendement.

Art. 3.136 tot 3.142

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.143. Verlies van nut

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) c.s. dient amendement nr. 24 (DOC 55 0173/002) in. Dat beoogt de weglating van het tweede lid van het voorgestelde artikel 3 143. Dat is nodig omdat de oorspronkelijk voorziene wijziging van boek 5 "Verbintenissen" vertraging heeft opgelopen.

Voor het overige wordt verwezen naar de verantwoording bij het amendement.

Mevrouw Sophie De Wit (N-VA) merkt op dat ten gevolge van de voorgestelde wijziging de vooropgestelde verbetering ook verdwijnt. Zij vraagt of het niet mogelijk is om in voorliggend artikel een bepaling in te schrijven die het mogelijk maakt dat de rechter bevoegd is om een erfdiensbaarheid aan te passen "ten gevolge van gewijzigde omstandigheden".

De heer Khalil Aouasti (PS) werpt op dat er ontzettend veel technische amendementen worden ingediend omdat men is vooruitgelopen op de bespreking van het toekomstige boek 5. Is het de bedoeling om met het oog op de aanneming van boek 5 de commissie opnieuw wetsontwerpen en wetsvoorstellen voor te leggen, of zullen sommige besprekingen over boek 5 vroeger worden gevoerd?

On pourrait le prévoir dans des dispositions transitoires et faire en sorte que certains alinéas n'entrent en vigueur que lorsque le livre 5 entrera en vigueur.

Le professeur Pascale Lecocq répond que cela a été fait à l'époque car le travail se faisait alors en parallèle et que c'était fait dans un souci de cohérence entre les différents livres. Cependant, cela a soit été remplacé par un terme générique, soit retiré, ce qui n'empêchera pas la théorie contractuelle de s'appliquer si la servitude est née par contrat.

Le professeur Vincent Sagaert confirme le point de vue de M. Verherstraeten. L'alinéa 2 doit être abandonné jusqu'à la réforme du livre 5. Le projet de réforme du livre 5 contenait en effet, à l'article 5.77, une disposition qui, par un renvoi dans la disposition à l'examen, réglait la question d'une manière générale. L'orateur considère qu'il n'est pas judicieux de résoudre le problème en insérant une disposition isolée dans le livre 3.

Art. 3.144 à 3.147

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 3.148. Distances de plantations

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) présente l'amendement n° 3 (DOC 55 0173/002) qui tend à prévoir explicitement que le juge peut ordonner non seulement l'arrachage, mais aussi l'égavage de plantations qui sont situées à une distance moindre. La modification proposée prévoit également que le juge peut tenir compte, dans son appréciation de la demande d'arrachage ou d'égavage, de toutes les circonstances de la cause, "y compris de l'intérêt général", et considérer que la demande constitue un abus de droit.

Pour le surplus, il est renvoyé à la justification de l'amendement.

Mme Sophie De Wit (N-VA) souscrit à la modification proposée. Certains arbres ont en effet une valeur écologique ou paysagère. L'amendement à l'examen favorisera aussi la sécurité juridique car, jusqu'à présent, la question de savoir si l'abus de droit peut être invoqué lorsqu'il est demandé d'arracher des plantations trop proches de la limite de la parcelle fait débat.

Een en ander zou via overgangsbepalingen kunnen worden geregeld; aldus zou kunnen worden bepaald dat sommige leden pas in werking treden op het tijdstip dat Boek 5 in werking treedt.

Professor Pascale Lecocq antwoordt dat de keuzes van destijds te verklaren zijn door het feit dat het werk toen parallel verliep en samenhang tussen de diverse Boeken werd nagestreefd. Nu werd er echter voor geopteerd om hetzij met algemene begrippen te werken, hetzij de bepaling in te trekken; een en ander zal niet verhinderen dat de contractuele leerstukken moet worden toegepast zodra de erfdiensbaarheid is ontstaan.

Professor Vincent Sagaert bevestigt het standpunt van de heer Verherstraeten. Het tweede lid moet worden weggelaten totdat boek 5 wordt hervormd. In het ontwerp van het hervormde boek 5 was, in artikel 5.77, inderdaad een bepaling opgenomen die, middels een verwijzing in de voorliggende bepaling, de kwestie op een algemene wijze regelt. De spreker denkt dat het geen goed idee is om het probleem op te lossen door een geïsoleerde bepaling op te nemen in boek 3.

Art. 3.144 tot 3.147

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.148. Afstanden van beplantingen

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) dient amendement nr. 3 (DOC 55 0173/002) in teneinde uitdrukkelijk te bepalen dat de rechter niet alleen de rooing, maar ook de snoeiing kan bevelen van beplantingen die op een kortere afstand zijn aangebracht. In de voorgestelde wijziging wordt ook bepaald dat de rechter bij de beoordeling van de vordering tot rooing of snoeiing rekening kan houden met alle omstandigheden, "met inbegrip van het algemeen belang" en de eis kan beschouwd worden als rechtsmisbruik.

Voor het overige wordt verwezen naar de verantwoording bij het amendement.

Mevrouw Sophie De Wit (N-VA) gaat akkoord met de voorgestelde wijziging. Sommige bomen zijn immers waardevol vanuit ecologisch of landschappelijk oogpunt. Het amendement schept ook rechtszekerheid omdat tot op heden veel discussie bestaat of rechtsmisbruik kan ingeroepen worden bij vorderingen om beplantingen die té dicht tegen de perceelsgrens staan te rooien.

Mme Marijke Dillen (VB) se rallie au point de vue de l'intervenante précédente.

Le professeur Vincent Sagaert explique que la théorie de l'abus de droit s'applique de toute façon, indépendamment d'une mention explicite. Rien ne s'oppose toutefois à une mention explicite. C'est également le cas à deux autres endroits du Code proposé (dans les dispositions concernant la mitoyenneté et la copropriété). En outre, la modification proposée présente une valeur ajoutée dans la mesure où l'intérêt général est également considéré comme un élément qui peut être pris en considération.

Art. 3.149. Branches et racines envahissantes

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) présente l'amendement n° 4 (DOC 55 0173/002) tendant à remplacer l'alinéa 1^{er} de l'article 3 149 proposé. Dans la modification proposée, il est explicitement prévu que la disposition ne pourra pas être invoquée en cas d'abus de droit. En outre, comme proposé dans l'amendement n° 3, il doit être tenu compte de l'intérêt général.

Pour le surplus, il est renvoyé à la justification de l'amendement.

Art. 3.150 à 3.155

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 3.156. Durée

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 25 (DOC 55 0173/002) tendant à compléter l'article par une phrase précisant qu'une fusion, une scission ou une opération assimilée ne constituent pas une cause d'extinction d'un usufruit.

M. Christoph D'Haese et consorts présentent l'amendement n° 35 (DOC 55 0173/002) tendant à compléter l'article 3 156 proposé par un alinéa 5. M. D'Haese explique que la proposition de loi ne prévoit pas explicitement la possibilité de renouveler ou de proroger l'usufruit, alors qu'elle le prévoit pour le droit de superficie (article 3 195) et pour le droit d'emphytéose (article 3 184). Or, la doctrine et la jurisprudence en vigueur en la matière considèrent qu'il est bel et bien possible de renouveler et de proroger l'usufruit.

Mevrouw Marijke Dillen (VB) suit zich aan bij het standpunt van de vorige spreker.

Professor Vincent Sagaert legt uit dat de theorie van het rechtsmisbruik sowieso van toepassing is, onafhankelijk van een uitdrukkelijke vermelding. Er is geen bezwaar tegen om het uitdrukkelijk te vermelden, dat is op twee andere plaatsen in het voorgestelde Wetboek ook gebeurd (in de bepalingen met betrekking tot de muurgemeenschap en de mede-eigendom). Bovendien heeft de voorgestelde wijziging een meerwaarde in de mate dat ook het algemeen belang wordt aangemerkt als een aspect dat in aanmerking kan worden genomen.

Art. 3.149. Overhangende takken en wortels

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen) dient amendement nr. 4 (DOC 55 0173/002) in met het oog op de vervanging van het eerste lid van het voorgestelde artikel 3 149. Krachtens de voorgestelde wijziging wordt uitdrukkelijk bepaald dat de bepaling niet kan worden ingeroepen in geval van rechtsmisbruik. Voorts moet, net zoals voorgesteld in amendement nr. 3, rekening worden gehouden met het algemeen belang.

Voor het overige wordt verwezen naar de verantwoording bij het amendement.

Art. 3.150 tot 3.155

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.156. Duurtijd

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 25 (DOC 55 0173/002) in. Dat beoogt de aanvulling met een zin om te verduidelijken dat dat een fusie, een splitsing of een gelijkstelde verrichting geen beëindigingsgronden van het vruchtgebruik vormen.

De heer Christoph D'Haese c.s. dient amendement nr. 35 (DOC 55 0173/002) in. Dat beoogt het voorgestelde artikel 3 156 aan te vullen met een vijfde lid. De heer D'Haese verklaart dat het wetsvoorstel het niet uitdrukkelijk mogelijk maakt om het vruchtgebruik te vernieuwen of te verlengen. Dat is wel het geval bij het opstalrecht (artikel 3 195) en het erfpachtrecht (artikel 3 184). De geldende rechtsleer en rechtspraak ter zake acht vernieuwing en verlenging van het vruchtgebruik wel degelijk mogelijk.

Mme Marijke Dillen (VB) présente l'amendement n° 36 (DOC 55 0173/002) tendant à supprimer l'alinéa 3. Cet amendement tend à supprimer la disposition selon laquelle l'usufruit des personnes morales cesse d'exister lorsque la personne morale cesse d'exister. Il est renvoyé, pour le surplus, à la justification de l'amendement.

M. Christoph D'Haese et consorts présentent ensuite l'amendement n° 39 (DOC 55 0173/002) tendant à remplacer l'alinéa 4. L'amendement à l'examen tend à préciser que l'usufruit indivis ou commun établi dans le chef de deux ou plusieurs personnes s'ajoute, en vertu de la loi, lors du décès de l'une d'elles, à la part de l'usufruit des autres. Généralement, cela correspond aux souhaits des parties. Si ce n'est pas le cas, elles pourront toujours exclure cette possibilité expressément.

Le professeur Vincent Sagaert s'arrête sur l'amendement n° 39. L'orateur explique que la modification proposée par M. D'Haese correspond au texte initial de l'alinéa 4. Cette piste – qui implique un accroissement automatique de l'usufruit des survivants – a été abandonnée après concertation avec le SPF Finances, qui estimait en effet que pour qu'il en soit ainsi, il fallait, comme c'est généralement le cas aujourd'hui, qu'une convention fiscalement neutre soit conclue.

L'orateur donne un exemple concret pour illustrer ses propos. Si deux cohabitants non mariés donnent un immeuble à leurs enfants sous réserve d'usufruit, en vertu de la loi, lors du décès de l'un des partenaires, la partie de l'usufruit du défunt viendra accroître la nue-propriété des enfants. Pour éviter cette situation, le notaire insère dans l'acte de donation une clause d'accroissement qui prévoit que cette partie de l'usufruit accroît l'usufruit du partenaire survivant. Le fisc a publié en la matière une circulaire qui prévoit que cet accroissement conventionnel ne donne pas lieu à taxation.

L'orateur explique que d'aucuns estiment que cette pratique concernant les clauses d'accroissement est inconciliable avec le principe d'ordre public selon lequel l'usufruit prend fin, en tout état de cause, au décès de l'usufruitier. Pour remédier à cette insécurité juridique, les auteurs de la proposition de loi ont choisi d'autoriser explicitement les clauses contractuelles. La situation actuelle est donc confirmée dans la loi, et la circulaire fiscale (n° 117/92 du 22 octobre 1992) est également maintenue (ce qui signifie que l'accroissement restera exempt d'impôts). Cela mettra définitivement fin aux discussions doctrinales dont cette matière faisait l'objet.

Mevrouw Marijke Dillen (VB) dient amendement nr. 36 (DOC 55 0173/002) in tot weglating van het derde lid. Het amendement beoogt de bepaling te schrappen dat een vruchtgebruik van personen ophoudt te bestaan bij beëindiging van de rechtspersoon. Voor het overige wordt verwezen naar de verantwoording bij het amendement.

De heer Christoph D'Haese c.s. dient vervolgens amendement nr. 39 (DOC 55 0173/002) in. Dat beoogt de vervanging van het vierde lid. Het amendement wil verduidelijken dat de aanwas van het onverdeeld of gemeenschappelijk vruchtgebruik gevestigd op het hoofd van twee of meer personen bij het overlijden van een van beiden van rechtswege wet aanwast bij het deel van het vruchtgebruik van de anderen. Dat stemt doorgaans overeen met de bedoeling van de partijen. Indien zij dat toch niet zouden wensen, kunnen de partijen deze mogelijkheid nog steeds uitdrukkelijk uitsluiten.

Professor Vincent Sagaert staat stil bij amendement nr. 39. Hij legt uit dat de wijziging voorgesteld door de heer D'Haese, overeenkomt met de oorspronkelijke tekst van het vierde lid. Deze piste – die een automatische aanwas impliceert van het vruchtgebruik van de langstlevenden – werd, na overleg met de FOD Financiën verlaten. De FOD was immers van oordeel dat, zoals vandaag meestal gebeurt, er hiervoor een overeenkomst nodig is die dan vanuit fiscaal oogpunt neutraal zal zijn.

De spreker illustreert dit aan de hand van een concreet voorbeeld. Wanneer twee ongehuwd samenlevende partners een onroerend goed schenken aan hun kinderen onder voorbehoud van vruchtgebruik, dan zal, krachtens de wet, bij het overlijden van een van de partners het deel van het vruchtgebruik van de overleden partner aanwassen bij de blote eigendom van de kinderen. Om dat te vermijden, schrijft de notaris in de schenkingsakte een clause van aanwas in, krachtens welke het deel van het vruchtgebruik aanwast bij het vruchtgebruik van de langstlevende partner. Volgens de fiscus, die dienaangaande een circulaire heeft uitgevaardigd, geeft deze conventionele aanwas geen aanleiding tot taxatie.

De spreker licht toe dat deze praktijk van deze clauses van aanwas door sommigen onverenigbaar wordt geacht met de regel dat vruchtgebruik in elk geval eindigt door de dood van de vruchtgebruiker, die van openbare orde is. Om deze rechtsonzekerheid uit de wereld te helpen, hebben de indieners van het wetsvoorstel ervoor geopteerd om contractuele clauses uitdrukkelijk toe te laten. Er wordt dus een status quo ingeschreven in de wet en de fiscale circulaire (nr. 117/92 van 22 oktober 1992) blijft ook overeind (d.w.z. dat de aanwas onbelast blijft). Daarmee worden de rechtsgeleerde discussies die hieromtrent werden gevoerd, definitief beëindigd.

M. Philippe Pivin (MR) demande si l'amendement n° 39 a une incidence fiscale.

Le professeur Vincent Sagaert ne peut pas l'exclure. Il souligne que le texte proposé vise en tout premier lieu à garantir la sécurité juridique concernant les clauses contractuelles.

Mme Sophie De Wit (N-VA) pense que l'accroissement prévu par la loi évite précisément qu'il y ait des conséquences fiscales.

Le professeur Vincent Sagaert répète que la disposition proposée confère une base légale à l'accroissement conventionnel susmentionné. Cela signifie que, de ce point de vue, il n'y a aucune raison de craindre que la circulaire ne soit plus applicable. Il souligne également une nouvelle fois que, sous l'angle du droit civil, il était indispensable de valider les clauses.

Le professeur Pascale Lecocq indique que tous les fiscalistes auditionnés ont expliqué qu'il n'y avait pas d'incidence fiscale en vertu d'une circulaire. Cependant, conceptuellement, si on écrit "de plein droit", ce ne sera plus en fonction des clauses contractuelles, il y aura donc potentiellement des conséquences fiscales à l'avenir.

L'objectif était la validation de la clause sur le plan civil. Malgré la jurisprudence nombreuse qui remet en cause la validité de cette clause, on continue à la mettre dans les actes. Il fallait donc absolument la valider.

M. John Crombez (sp.a) pense qu'il est peu judicieux d'anticiper le point de vue de l'administration fiscale. Il renvoie à cet égard aux circulaires fiscales successives qui ont été prises depuis 2012 à propos de l'usufruit. Il estime à cet égard que la base légale, telle qu'elle serait modifiée à la suite de l'adoption de l'amendement n° 39, n'a pas en soi d'implications fiscales. Comme il a été dit, tout dépend du point de vue qu'adoptera l'administration fiscale, que l'on ne peut pas anticiper.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) souscrit la considération selon laquelle on ne peut anticiper le point de vue qu'adoptera l'administration fiscale. D'autre part, se fondant sur les explications du professeur Sagaert qui a souligné que le texte initialement proposé confère une base purement légale aux clauses conventionnelles, il juge préférable de s'en tenir à ce texte. Cela réduira le risque que le fisc modifie son point de vue.

De heer Philippe Pivin (MR) vraagt of amendement nr. 39 dan fiscale gevolgen zou hebben.

Professor Vincent Sagaert kan dat niet uitsluiten. Hij onderstreept dat de voorgestelde tekst in de eerste plaats de bedoeling heeft om rechtszekerheid te bieden omtrent de contractuele bedingen.

Mevrouw Sophie De Wit (N-VA) denkt dat de wettelijke voorziening aanwas precies vermijdt dat er fiscale gevolgen zijn.

Professor Vincent Sagaert herhaalt dat de voorgestelde bepaling de hierboven vermelde conventionele aanwas een wettelijke basis geeft. Dat wil zeggen dat er vanuit dat oogpunt alvast geen reden is om te vrezen dat de circulaire niet langer van toepassing zou zijn. Hij onderstreept ook nogmaals dat er vanuit burgerrechtelijk oogpunt een noodzaak was om de clausules wettelijk mogelijk te maken.

Professor Pascale Lecocq vermeldt dat alle gehoorde fiscalisten hebben aangegeven dat er krachtens een omzendbrief geen fiscale gevolgen kunnen zijn. Begripsmatig is het echter zo dat wanneer de uitdrukking "van rechtswege" wordt gebruikt, men niet langer uitgaat van de clausules in de overeenkomsten; in de toekomst kunnen er dus fiscale gevolgen zijn.

Het was de bedoeling om de idee van de clausule binnen het burgerlijk recht te verankeren. Hoewel in veel rechtspraak de geldigheid van die clausule wordt betwist, blijft men ze in aktes opnemen. Daarom moest absoluut worden bevestigd dat ze toegestaan is.

De heer John Crombez (sp.a) denkt dat het weinig zin heeft om vooruit te lopen op het standpunt van de fiscale administratie. Hij verwijst daarvoor naar de opeenvolgende fiscale circulaires die sinds 2012 zijn uitgevaardigd aangaande het vruchtgebruik. Hierbij aansluitend is hij van oordeel dat de wettelijke basis, zoals ze zou worden gewijzigd ten gevolge van de aanneming van amendement nr. 39, op zich geen fiscale implicaties heeft. Zoals gezegd, alles hangt af van het standpunt van de fiscale administratie, waarop niet kan worden vooruitgelopen.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) sluit zich aan bij de beschouwing dat men niet kan voorzien welk standpunt de administratie erop zal nahouden. Anderzijds, afgaande op de toelichting van professor Sagaert die aangestipt heeft dat de oorspronkelijk voorgestelde tekst de conventionele clausules louter een wettelijke basis geeft, denkt hij dat het aangewezen is om zich aan die tekst te houden. Dat zal het risico verkleinen dat de fiscus zijn standpunt wijzigt.

M. John Crombez (sp.a) n'est pas de cet avis. Il pense que l'inscription exprime de l'accroissement de plein droit réduit la marge de manœuvre du fisc.

Mme Sophie De Wit (N-VA) est du même avis.

M. Khalil Aouasti (PS) confirme les dires de M. Crombez. À travers l'ensemble des directives et circulaires en matière d'abus de droit depuis 2012, on a réussi à mettre fin à toute une série de situations considérées à un moment ou un autre comme abusives et à les taxer. En intégrant cette disposition, on va "régulariser" civilement toute une série de situations, mais cela rend d'autant plus compliqué, en termes de qualifications fiscales, la poursuite des éventuels abus puisqu'il y a une régularisation civile de toutes les situations. Cela offre donc une plus grande sécurité juridique civile, mais, d'autre part, cette sécurité juridique civile permettrait aussi d'offrir un blanc-seing à des situations considérées comme abusives par l'administration fiscale.

Le professeur Vincent Sagaert ne souhaite pas se prononcer sur les répercussions fiscales de la modification proposée. Il souligne que, sous l'angle du droit civil dans la pratique, il n'y a pas de différence entre le texte proposé existant et la modification proposée par l'amendement n° 39. L'orateur souligne en effet que de telles clauses figurent dans la plupart des actes de donation.

SOUS-TITRE 2

Droits des parties

Art. 3.157 à 3.164

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

SOUS-TITRE 3

Obligations des parties

Art. 3.165. Description des biens

M. Philippe Pivin (MR) demande aux experts ce que recouvre le mot "description". Dans cet établissement d'inventaire, il peut y avoir des situations très impersonnelles mais aussi des situations plus familiales. La

De heer John Crombez (sp.a) is een andere mening toegedaan. Hij denkt dat de uitdrukkelijke inschrijving van de aanwas van rechtswege minder ruimte geeft aan de fiscus.

Mevrouw Sophie De Wit (N-VA) deelt dat standpunt.

De heer Khalil Aouasti (PS) bevestigt wat de heer Crombez aangaf. Via alle richtlijnen en circulaires inzake rechtsmisbruik sinds 2012 is men erin geslaagd een einde te maken aan tal van situaties die op een bepaald ogenblik als misbruik werden beschouwd, en die te belasten. Door de opname van deze bepaling worden naar burgerlijk recht een hele reeks situaties "geregulariseerd"; dat maakt het echter des te ingewikkelder om mogelijke misbruiken fiscaal te vervolgen, aangezien alle situaties vanuit het standpunt van het burgerlijk recht werden geregulariseerd. Burgerrechtelijk biedt dat dus meer rechtszekerheid, maar als neveneffect zou die burgerrechtelijke rechtszekerheid ook een vrijgeleide geven waardoor situaties ontstaan die door de belastingdienst als misbruik worden beschouwd.

Professor Vincent Sagaert wenst zich niet uit te spreken over de fiscale gevolgen van de voorgestelde wijziging. Hij onderstreept dat er burgerrechtelijk in de praktijk geen verschil bestaat tussen de bestaande voorgestelde tekst en de wijziging voorgesteld in amendement nr. 39. Immers wijst de spreker erop dat in de meeste schenkingsakten dergelijke clausules standaard zijn opgenomen.

ONDERTITEL 2

Rechten van de partijen

Art. 3.157 tot 3.164

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

ONDERTITEL 3

Verplichtingen van de partijen

Art. 3.165. Beschrijving van de goederen

De heer Philippe Pivin (MR) vraagt de deskundigen wat het woord "beschrijving" inhoudt. Die inventarisatie kan in een heel onpersoonlijke context plaatsvinden, maar ook in een meer huiselijke context. Geschiedt de

description se fait-elle selon les convenances des parties ou selon un cadre préétabli?

Le professeur Pascale Lecocq répond que l'intention est de permettre de la souplesse. Les auteurs ont voulu de la sécurité juridique pour chaque partie, d'où cette description, car l'usufruitier et les nus-proprétaires ne s'entendent pas nécessairement. Cependant, il faut permettre de l'informalité dans cette description. L'obligation d'un acte notarié a été supprimée. Il a été prévu la possibilité de désigner un expert s'il y a des estimations de biens trop importants.

Il y a un changement de paradigme par rapport à l'usufruit du Code civil. Le bien et la conservation du bien sont clairement dans l'intérêt des deux parties.

Art. 3.166 à 3.168

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 3.169. Grosses réparations

Mme Sophie De Wit (N-VA) souligne que la notion de "grosses réparations" remonte au début du Code civil en 1804. Au fil des ans cette notion a fait l'objet de maintes discussions, qui ont notamment conduit à un arrêt de la Cour de cassation, le 22 janvier 1970, dans lequel la notion de grosses réparations a été définie comme "les gros travaux de rétablissement et de reconstruction ayant pour objet la solidité générale et la conservation du bâtiment dans son ensemble, qui revêtent un caractère de réelle exception dans l'existence même de la propriété et dont les frais requièrent normalement un prélèvement sur le capital".

S'inspirant de l'arrêt précité, le Service des décisions anticipées (SDA) a précisé, dans la décision anticipée n° 700 234 du 9 octobre 2007, ce qui peut être qualifié de "grosses réparations".

Selon le SDA, les travaux suivants peuvent être qualifiés de "grosses réparations":

- la réparation de la charpente d'une maison;
- la réfection d'un mur mitoyen;
- l'installation ou le renouvellement du chauffage central;

beschrijving zoals het de partijen uitkomt, of volgens een vooraf vastgesteld kader?

Professor Pascale Lecocq antwoordt dat het de bedoeling is flexibiliteit toe te staan. De indieners wilden rechtszekerheid voor elke partij; vandaar die beschrijving, omdat de vruchtgebruiker en de blote eigenaren het niet noodzakelijk met elkaar kunnen vinden. Enige informaliteit in die beschrijving moet echter worden toegestaan. Een notariële akte is niet langer verplicht. Er werd voorzien in de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen indien de ramingen van de goederen een te hoog bedrag betreffen.

Er doet zich een paradigmaverschuiving voor ten opzichte van het vruchtgebruik in het Burgerlijk Wetboek. Het goed en de instandhouding ervan dienen duidelijk het belang van de beide partijen.

Art. 3.166 tot 3.168

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.169. Grove herstellingen

Mevrouw Sophie De Wit (N-VA) wijst er op dat begrip grove herstellingen nog teruggaat op het begin van het Burgerlijk Wetboek in 1804. Doorheen de jaren is er vaak discussie gevoerd over het begrip, wat onder andere geleid heeft tot een arrest van het Hof van Cassatie op 22 januari 1970 waarin het begrip grove herstellingen werd gedefinieerd als "de grote vernieuwings- en verbouwingswerken met het oog op de algemene stevigheid en de instandhouding van het gehele gebouw en die werkelijk een uitzondering zijn in het bestaan zelf van de eigendom en waarvan de kosten normaal van het kapitaal worden afgenomen".

Geïnspireerd door voormeld arrest heeft de Dienst voor Voorafgaande Beslissingen (DVB) in een voorafgaande beslissing (voorafgaande beslissing nr. 700 234 van 9 oktober 2007) medegedeeld wat al dan niet kan worden gekwalificeerd als "grove herstelling".

De volgende werkzaamheden kwalificeren voor de DVB als "grove herstelling":

- de herstelling van het geraamte van een huis;
- de vernieuwing van een gemene muur;
- de installatie of vernieuwing van een centrale verwarming;

— l'installation ou le renouvellement de l'électricité.

Pour le SDA, les travaux suivants ne peuvent pas être considérés comme de "grosses réparations":

— les travaux de peinture des murs, plafonds, portes et fenêtres (à l'exclusion de la première mise en peinture);

— le vernissage;

— les réparations aux puits;

— les réparations (à l'exclusion du renouvellement) au parquet, au plafond, aux escaliers, au toit;

— ramonage et réparations des cheminées;

— la révision et les travaux à l'ascenseur, à une pompe à eau;

— le recrépissage, même des gros murs;

— la pose de tapis (à l'exclusion de la première pose).

Bien qu'il s'indique de toute évidence d'inscrire dans le Code civil une définition "plus générale" des "grosses réparations", il aurait peut-être été utile, sous l'angle pratique, d'insérer par ailleurs dans les développements une liste non exhaustive des travaux les plus courants pouvant être qualifiés ou non de "grosses réparations". Y a-t-il été songé? Ou a-t-on sciemment choisi de ne pas le faire?

Le professeur Vincent Sagaert répond qu'on a sciemment choisi de ne pas multiplier les énumérations dans le texte. Les auteurs ont ainsi voulu éviter d'en faire un document lié au contexte temporel et permettre l'évolution du document dans le temps. La jurisprudence peut généralement donner l'interprétation correcte.

M. Nabil Boukili (PVDA-PTB) considère que dans l'article 3 169 § 3 relatif à la mise en œuvre des grosses réparations par le nu-propriétaire, il est problématique de ne pas devoir tenir compte du revenu de l'usufruitier. Toujours dans la matière de l'usufruit, il semble opportun de prévoir une médiation obligatoire pour prévenir les cas de conflits d'usufruit "intrafamilial" en cas de décès. Il s'agit d'une question complexe, et un médiateur peut clarifier les droits de chacun, sans aggraver immédiatement un conflit et sans avoir à supporter trop de frais.

— de installatie of de vernieuwing van de elektriciteit.

De volgende werkzaamheden kwalificeren voor de DVB niet als "grove herstelling":

— schilderwerken aan muren, plafonds, poorten en ramen (met uitzondering van de grondlaag);

— verniswerken;

— herstellingswerken aan putten;

— herstelling (met uitsluiting van vernieuwing) aan parket, plafond, trappen, daken;

— het vegen en herstellen van schoorstenen;

— nazicht van en werken aan liften en waterpompen;

— bezettingswerken (zelfs van grote muren);

— het plaatsen van tapijten (met uitzondering van de eerste plaatsing).

Hoewel het uiteraard aangewezen is om een "algemene" omschrijving op te nemen als definitie van "grove herstellingswerken" in het Burgerlijk Wetboek, had het voor de praktijk misschien nuttig geweest mocht in de memorie van toelichting daarnaast ook een niet-limitatieve lijst opgenomen zijn van de meest voorkomende werkzaamheden die al dan niet kwalificeren als "grove herstellingen". Is daaraan gedacht? Of is er bewust voor gekozen om zulks niet te doen?

Professor Vincent Sagaert antwoordt dat er bewust voor gekozen is om niet al te veel opsommingen op te nemen in de tekst. Daarmee wilden de opstellers vermijden er een tijdsgebonden document van te maken en toe te laten dat het kan mee-evolueren met zijn tijd. Over het algemeen kan de rechtspraak de juiste invulling geven.

De heer Nabil Boukili (PVDA-PTB) vindt dat artikel 3 169, § 3, over het uitvoeren van grove herstellingen door de blote eigenaar, een probleem doet rijzen, aangezien geen rekening moet worden gehouden met het inkomen van de vruchtgebruiker. Nog wat het vruchtgebruik betreft, zou moeten worden voorzien in verplichte bemiddeling om te voorkomen dat een overlijden aanleiding zou geven tot "intrafamiliale" conflicten over het vruchtgebruik. Aangezien het een complexe aangelegenheid betreft, kan een bemiddelaar eenieders rechten verduidelijken zonder dat dit dadelijk tot een conflict leidt en zonder grote meerkosten.

Le professeur Vincent Sagaert est d'avis, par ailleurs, qu'on ne peut pas tenir compte du revenu de l'usufruitier car on a déjà raffiné le système actuel qui est très binaire, consistant à dire que les obligations d'entretien sont pour l'usufruitier et les grosses réparations pour le nu-propiétaire. Cela a pour conséquence que le nu-propiétaire doit parfois dépenser beaucoup d'argent pour réparer une maison dont il ne profitera jamais, notamment si l'usufruitier lui survit. Il est donc prévu une division proportionnelle entre l'usufruitier et le nu-propiétaire pour les grosses réparations. C'est toujours en fonction de la valeur de l'usufruit et de la valeur de la nu-propriété.

La médiation pourrait être une option, comme c'est le cas dans le cadre du bail d'habitation. C'est cependant une question de droit procédural qui relève du Code judiciaire sur laquelle les experts ne se prononcent pas.

Art. 3.170 à 3.174

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 3.175. Accession et indemnisation

Mme Sophie De Wit (N-VA) fait observer que la disposition proposée – tout comme le droit de superficie et le droit d'emphytéose – utilise, à l'expiration des droits réels précités, la théorie de l'enrichissement injustifié pour tous les travaux qui ne sont pas des travaux d'entretien et qui ont été pris en charge par le titulaire du droit réel. Cela signifie que si le titulaire du droit réel a effectué des travaux, celui qui acquiert par accession les travaux (nu-propiétaire, tréfoncier) doit régler le montant le plus faible entre les deux montants suivants:

— ou bien l'appauvrissement dans le chef du titulaire du droit réel;

— ou bien l'enrichissement dans le chef de celui qui acquiert par accession les travaux.

La théorie de l'enrichissement injustifié doit constituer une alternative affinée de l'actuelle règle d'indemnisation des travaux qui ne sont pas des travaux d'entretien et qui ont été effectués par l'usufruitier. Il s'agit en tout cas d'une avancée considérable par rapport à la distinction

Professor Vincent Sagaert vindt dat geen rekening kan worden gehouden met het inkomen van de vruchtgebruiker aangezien het huidige stelsel, dat heel binair is, al werd verfijnd; het houdt in dat de vruchtgebruiker de onderhoudsverplichtingen moet nakomen, terwijl de blote eigenaar de grote herstellingen moet uitvoeren. Die regeling heeft tot gevolg dat de blote eigenaar soms veel geld moet uitgeven voor de herstelling van een huis waarvan hij nooit het voordeel zal genieten indien de vruchtgebruiker hem overleeft. Voor grote herstellingen wordt dus voorzien in een proportionele verdeling tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar. Die verdeling gebeurt steeds rekening houdend met de waarde van het vruchtgebruik en die van de blote eigendom.

De bemiddeling zou een goede optie kunnen zijn; ze wordt al toegepast in het raam van een huurovereenkomst voor een woning. Dat is echter een zaak van het procedurerecht, dat wordt geregeld door het Gerechtelijk Wetboek; daarover kunnen de deskundigen zich niet uitspreken.

Art. 3.170 tot 3.174

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.175. Natrekking en vergoeding

Mevrouw Sophie De Wit (N-VA) merkt op dat in de voorgestelde bepaling – net zoals bij opstalrecht en erfpachtrecht – bij afloop van voormelde zakelijke rechten de theorie van de ongerechtvaardigde verrijking wordt gehanteerd voor alle werken die geen onderhoudswerken zijn en ten laste werden genomen door de titularis van het zakelijke recht. Dit betekent dat, indien de titularis van het zakelijk recht werken heeft uitgevoerd, degene die op grond van natrekking in de eigendom treedt van de werken (blote eigenaar of grondeigenaar) het laagste bedrag moet voldoen van:

— ofwel de verarming in hoofde van de titularis van het zakelijke recht;

— ofwel de verrijking in hoofde van degene die op grond van natrekking in de eigendom treedt van de werken.

Die theorie van de ongerechtvaardigde verrijking moet een verfijnd alternatief zijn van de huidige vergoedingsregeling van werken die geen onderhoudswerken zijn en door de vruchtgebruiker werden uitgevoerd. Dit is in elk geval een hele stap vooruit ten opzichte van het

dogmatique et souvent mal comprise entre les divers frais qui est actuellement en vigueur.

À l'heure actuelle, la règle est en effet que les travaux susmentionnés doivent être indemnisés par le nu-propriétaire à concurrence de la plus-value qu'ils apportent au bien immeuble (sauf si le coût est supérieur) (cf. article 555 du Code civil) dans la mesure où leur coût n'excède pas les limites de la gestion normale de l'usufruit (cf. article 599 du Code civil). Dans la jurisprudence, les produits de l'usufruit sont par conséquent utilisés comme référence pour déterminer si des travaux s'inscrivent ou non dans le cadre d'une gestion normale de l'usufruit.

À la lumière de la législation actuelle et de la proposition de loi à l'examen, Mme De Wit pose les questions suivantes:

— l'article 3 175 s'interprète-t-il en ce sens que le principe de base est que des travaux d'amélioration ne peuvent jamais entraîner le moindre enrichissement du nu-propriétaire ou le moindre appauvrissement de l'usufruitier?

— dans l'affirmative, quelle est la référence permettant de déterminer ce qu'il y a lieu d'entendre par travaux d'amélioration (au sens actuel de l'article 599, alinéa 2, du Code civil), compte tenu notamment de la jurisprudence divergente et parfois erronée en la matière?

— pourrait-il, par exemple, être question d'un quelconque appauvrissement dans le chef de l'usufruitier si ce dernier a totalement amorti le coût des travaux grâce, par exemple, à un rendement plus élevé du bien immeuble?

En résumé, cette notion part d'une bonne intention et constitue un grand pas en avant, mais laisse encore trop de place à l'interprétation dans un contexte supplétif; en cas de conflit, il est fort probable que, sur la base du texte législatif à l'examen, les deux parties en litige aient des points de vue très différents mais puissent tout de même toutes les deux s'appuyer sur le texte législatif à l'examen. L'objectif est-il que cette notion soit interprétée par la jurisprudence? Ne serait-il pas préférable de la préciser dès à présent?

Le professeur Vincent Sagaert explique que le droit des biens en vigueur ne prévoit aucune règle générale concernant l'indemnisation. Plusieurs régimes s'appliquent, ce qui n'est pas idéal. Voilà pourquoi il a été décidé d'utiliser une doctrine générale en vue de définir le montant de l'indemnisation: la doctrine de l'enrichissement injustifié. Si les trois conditions suivantes sont

dogmatische en vaak verkeerd begrepen onderscheid tussen de diverse kosten dat heden ten dage van toepassing is.

Vandaag is het immers zo dat voormelde werkzaamheden moeten vergoed worden door de blote eigenaar ten belope van de meerwaarde die ze hebben opgebracht aan het onroerend goed (tenzij de kostprijs hoger is) (cf. artikel 555 van het Burgerlijk Wetboek) in de mate dat de kostprijs het "normale beheer" van het vruchtgebruik te boven gaat (artikel 599, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek). In de rechtspraak hanteert men dus de opbrengsten van het vruchtgebruik als "benchmark" bij het bepalen of een werkzaamheid valt binnen het normale beheer van het vruchtgebruik.

In het licht van de huidige wettekst en de ontwerpтекст rijzen voor mevrouw De Wit de volgende vragen:

— is artikel 3 175 zo te begrijpen dat men ervan uitgaat dat verbeteringswerken nooit leiden tot enige verrijking van de blote eigenaar of verarming van de vruchtgebruiker?;

— zo ja, wat is de "benchmark" om te bepalen wat verbeteringswerken (in de huidige zin van artikel 599, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek) zijn (mede gelet op de uiteenlopende en soms verkeerde rechtspraak ter zake)?;

— kan er bijvoorbeeld sprake zijn van enige verarming in hoofde van de vruchtgebruiker indien deze de kostprijs van de werken volledig heeft gerecupereerd onder de vorm van bijvoorbeeld een hoger rendement van het onroerend goed?

Kortom: het begrip is goed bedoeld en een heuse stap vooruit maar laat in een suppletieve context nog heel veel ruimte voor interpretatie; in geval van een dispuut is het zeer goed mogelijk dat op basis van deze wettekst twistende partijen heel uiteenlopende standpunten hebben en toch allebei kunnen terugvallen op deze wet. Is het de bedoeling dat dit later wordt ingevuld door de rechtspraak of is het niet beter om daar nu wat concreter in te zijn?

Professor Vincent Sagaert legt uit dat er in het vigerende goederenrecht geen algemene vergoedingsregels van toepassing zijn. Er zijn diverse stelsels van toepassing, wat niet ideaal is. Daarom werd ervoor geopteerd om een algemeen leerstuk te gebruiken met het oog het bepalen van de hoogte van de vergoeding: dat van de ongerechtvaardigde verrijking. Als er de volgende

remplies, le titulaire du droit réel peut bénéficier d'une indemnisation: 1) il doit avoir effectué les travaux en question dans les limites de son droit; 2) sans y avoir été obligé et 3) avec le consentement du nu-propriétaire.

Le professeur Pascale Lecocq ajoute qu'en s'inspirant d'une théorie qui a un cadre beaucoup plus large que le droit des biens, on peut aussi se baser sur toute la jurisprudence développée dans des cas similaires, alors qu'en droit des biens, on est limité et on doit attendre un arrêt de la Cour de cassation pour pouvoir avancer. Or, l'arrêt qui est toujours cité en termes d'usufruit pour les améliorations date de 1887. Avec plus de cas de jurisprudence, on peut affiner et mieux refléter l'évolution de la société.

Art. 3.176 à 3.183

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 3.184. Durée

Mme Sophie De Wit (N-VA) ne voit pas pourquoi l'article 3 184 proposé prévoit encore une durée minimale pour une emphytéose et s'interroge sur la plus-value de cette disposition.

Les développements précisent que la durée minimale de l'emphytéose se rapporte au délai habituel en cas de leasing immobilier, qui est de quinze ans. La plupart des contrats de leasing sont en effet conclus pour cette durée minimale. Sur le plan du droit civil, il s'agit d'un contrat innommé, qui n'est par conséquent pas réglé expressément. Dans d'autres domaines juridiques, il en va toutefois différemment et la pratique la plus courante consiste dès lors à prévoir que le contrat de leasing dure quinze ans et que le preneur bénéficie ensuite d'une option d'acquisition de l'emphytéose. Si l'emphytéose même ne durait que quinze ans, l'option d'acquisition serait sans objet et le leasing ne serait d'emblée plus valable conformément aux rares (et pourtant très pertinentes) branches du droit qui traitent explicitement de cette matière. La durée minimale n'est ainsi pas adaptée à la pratique et elle peut favoriser d'éventuels incidents. Ne serait-il pas préférable de corriger, dans les développements, cette liaison erronée entre le délai minimum pour l'emphytéose et le délai habituel pour le leasing immobilier?

Le professeur Vincent Sagaert explique que l'on s'est efforcé de ménager la plus grande souplesse possible. Il

drie voorwaarden vervuld zijn, heeft de houder van het zakelijk recht aanspraak op een vergoeding: 1) de werken moeten zijn uitgevoerd binnen de grenzen van zijn recht; 2) zonder daartoe verplicht te zijn geweest en 3) met toestemming van de blote eigenaar.

Professor Pascale Lecocq voegt daaraan toe dat wanneer men zich op een theorie baseert die het goederenrecht ruimschoots overstijgt, men ook kan putten uit alle rechtspraak die in gelijkaardige gevallen is ontwikkeld. In het goederenrecht is men evenwel beperkt en moet een arrest van het Hof van Cassatie worden afgewacht om stappen vooruit te kunnen zetten. Het arrest dat steeds wordt geciteerd wanneer men verbeteringen wil aanbrengen aan het vruchtgebruik, dateert van 1887. Hoe meer rechtspraak er voorhanden is, hoe verfijnder men te werk kan gaan en hoe beter men kan inspelen op de ontwikkeling van de samenleving.

Art. 3.176 tot 3.183

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.184. Duurtijd

Mevrouw Sophie De Wit (N-VA) ziet niet in waarom in het voorgestelde artikel 3 184 nog een minimumtermijn bepaalt voor een erfpachtrecht. Heeft dit nog een meerwaarde?

In de memorie van toelichting leest men dat de minimumduur van het erfpachtrecht teruggaat op de gebruikelijke termijn bij onroerende leasings ten belope van vijftien jaar. De meeste leasingcontracten worden inderdaad gesloten voor die minimumduur. Burgerrechtelijk gezien gaat het om een onbenoemd contract en dus wordt het niet uitdrukkelijk geregeld. In andere rechtstakken is dat wel zo en op die basis bestaat de meest voorkomende vorm erin dat het leasingcontract vijftien jaar duurt en de leasingnemer nadien een aankoopoptie krijgt op het erfpachtrecht. Indien het erfpachtrecht zelf maar vijftien jaar zou duren, zou de aankoopoptie zonder voorwerp zijn en zou dit meteen geen geldige leasing meer zijn overeenkomstig de enige (en wel zeer relevante) rechtstakken die dit uitdrukkelijk behandelen. Zodoende is de minimumduur niet echt gemaakt op maat van de praktijk en kan het mogelijk ongelukken in de hand werken. Is het niet beter om die verkeerde koppeling van de minimumtermijn voor erfpacht met de gebruikelijke termijn voor onroerende leasing in de memorie van toelichting recht te zetten?

Professor Vincent Sagaert legt uit dat men geprobeerd heeft om zo veel als mogelijk soepelheid te bieden. Hij

estime toutefois qu'il ne serait pas sage de renoncer au délai minimal de quinze ans. Si l'on choisissait néanmoins de le faire, on accroîtrait le risque de double emploi avec la figure juridique du "bail" et d'apparition de montages abusifs (fraude au bail d'habitation et au bail commercial ou au bail à ferme). Du point de vue du droit des obligations, il est donc préférable de conserver le délai minimal proposé, de manière à distinguer clairement les droits réels d'usage et les droits personnels d'usage.

Il ajoute que, bien qu'à des fins de TVA ou de comptabilité, la valeur de rachat soit habituellement suffisante après un délai de quinze ans, ces contrats comprennent aussi régulièrement des clauses de reconduction.

Le professeur Pascale Lecocq ajoute que cela vise à bien distinguer les droits réels les uns des autres. C'est une spécificité de l'emphytéose d'avoir une durée minimale, pour que chacun sache ce qu'il doit choisir comme outil quand il veut réaliser un montage immobilier.

SOUS-TITRE 2

Modes spécifiques d'acquisition

Art. 3.185 à 3.189

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 3.190. Perte d'utilité

Mme Marijke Dillen (VB) présente l'amendement n° 37 (DOC 55 0173/003) tendant à remplacer l'article 3 190 proposé, en vue d'habiliter le juge, à la demande de toute personne intéressée, à prononcer l'extinction d'un droit d'emphytéose perpétuel si les biens concernés ne sont manifestement plus utilisés à des fins de domanialité publique.

Pour le surplus, il est renvoyé à la justification de l'amendement.

Le professeur Sagaert explique qu'il a déjà été répondu à la préoccupation de Mme Dillen dans l'article 3 184 proposé. Il y est prévu que le droit réel est uniquement perpétuel "lorsque et tant qu'il est constitué", par le

denkt evenwel dat het niet wijs zou zijn om af te stappen van de minimumtermijn van vijftien jaar. Indien men dat toch zou doen, vergroot het gevaar van dubbel gebruik met de rechtsfiguur "huur" en bestaat het risico dat er misbruikconstructies worden opgezet (ontduiking van woninghuur en handelshuur of pacht). Het is vanuit het standpunt van het verbintenissenrecht bijgevolg verkiezelijk om de voorgestelde minimumtermijn te behouden, zodat de zakelijke en persoonlijke gebruiksrechten duidelijk uit elkaar gehouden worden.

Voorts wordt er ook op gewezen dat, hoewel het voor btw-doeleinden of boekhoudkundige doeleinden wél gebruikelijk is dat de afkoopwaarde moet voldaan zijn na verloop van vijftien jaar, die contracten ook regelmatig verleningsclausules bevatten.

Professor Pascale Lecocq voegt daaraan toe dat een en ander tot doel heeft een duidelijk onderscheid te maken tussen de verschillende zakelijke rechten. Een specifiek kenmerk van het erfpachtrecht is dat het een minimumduur heeft, zodat iedereen weet welk instrument hij moet gebruiken om een vastgoedconstructie op te zetten.

ONDERTITEL 2

Specifieke wijzen van verkrijging

Art. 3.185 tot 3.189

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.190. Verlies van nut

Mevrouw Marijke Dillen (VB) dient amendement nr. 37 (DOC 55 0173/003) in met het oog op de vervanging van het voorgestelde artikel 3 190, teneinde de rechter de bevoegdheid te geven om, op verzoek van elke belanghebbende, het tenietgaan het van het eeuwigdurend erfpachtrecht uit te spreken indien de betrokken goederen kennelijk niet meer worden gebruikt voor doeleinden van openbaar domein.

Voor het overige wordt verwezen naar de verantwoording bij het amendement.

Professor Sagaert legt uit dat de bekommernis van mevrouw Dillen reeds beantwoord wordt in het voorgestelde artikel 3 184. Daar is bepaald dat het zakelijk recht slechts eeuwigdurend is "wanneer en zolang" het

propriétaire de l'immeuble, à des fins de domanialité publique.

Art. 3.191 à 3.196

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Art. 3.197. Superficie-conséquence

M. Servais Verherstraeten et consorts présentent l'amendement n° 26 (DOC 55 0173/002) tendant à mettre en concordance les deux versions linguistiques de la disposition proposée.

Mme Sophie De Wit (N-VA) souhaiterait d'abord savoir si la superficie-conséquence peut avoir une durée plus courte que le droit principal. Dans l'affirmative, ce serait conforme à la règle selon laquelle toutes les règles de ce nouveau Code sont, par principe, de nature supplétive. Dans la négative, il conviendrait de l'indiquer explicitement dans la loi.

Deuxièmement, *Mme De Wit* souligne que l'on ne sait pas clairement aujourd'hui si un usufruitier et le nu-propriétaire peuvent ériger ensemble un bâtiment sur une parcelle déjà divisée (usufruit – nue-propriété).

L'avantage de l'édification divisée est que toutes les parties contribuent immédiatement, dans des proportions exactes (usufruit – nue-propriété), au projet immobilier, de sorte qu'à la fin de l'usufruit, ce dernier prend fin tant pour le sol que pour le bâtiment, et donc en toute transparence.

En outre l'érection divisée d'un bâtiment sur une parcelle de fonds déjà divisée lorsqu'elle est proposée semble logique lorsqu'on constate que le résultat final recherché (c'est-à-dire le maintien de la division de la part de fonds et de bâtiment) doit indubitablement être possible sous l'angle juridique si, lors de l'achat, la construction a déjà été érigée et achetée à un tiers avec le fonds de manière divisée.

Si le principe du *numerus clausus* devait empêcher l'érection divisée du bâtiment sur une parcelle divisée, le principe précité serait probablement trop théorique sur ce point et tiendrait insuffisamment compte de la pratique et de la demande de modernisation du droit des biens. L'intervenante souligne qu'il est important de faire la clarté à cet égard et, si la réponse ne figure

pour doeleinden van openbaar domein door de eigenaar van het onroerend goed gevestigd is.

Art. 3.191 tot 3.196

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.197. Accessoir opstalrecht

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 26 (DOC 55 0173/002) in, dat beoogt de twee taalversies van de voorgestelde bepaling met elkaar in overeenstemming te brengen.

Mevrouw Sophie De Wit (N-VA) wil vooreerst weten of het accessoir opstalrecht een kortere duurtijd kan hebben dan het zogenaamde hoofdrecht. Zo ja, dan beantwoordt dit aan het beginsel dat alle regels in dit nieuwe Wetboek in beginsel suppletief van aard zijn. Indien dat niet het geval zou zijn, dan wordt dit best uitdrukkelijk opgenomen in de wet.

Ten tweede wijst mevrouw De Wit erop dat het vandaag onduidelijk is of een vruchtgebruiker en de blote eigenaar samen een gebouw kunnen oprichten op een perceel grond dat reeds gesplitst (vruchtgebruik-blote eigendom) is.

Het voordeel van de gesplitste oprichting bestaat erin dat alle partijen onmiddellijk in de juiste verhouding (vruchtgebruik respectievelijk blote eigendom) bijdragen in het vastgoedproject, zodat op het einde van het vruchtgebruik dit vruchtgebruik eindigt voor zowel grond als gebouw en dus zeer transparant uitdooft.

Bovendien zou de mogelijkheid tot het gesplitst oprichten van een gebouw op een perceel grond dat reeds gesplitst wordt aangeboden logisch zijn vanuit de vaststelling dat het beoogde eindresultaat (met name het gesplitst aanhouden van het grond- en gebouwaandeel) zonder twijfel juridisch mogelijk is indien het gebouw op het moment van de aankoop reeds is opgericht en samen met de grond gesplitst wordt aangekocht van een derde.

Mocht het *numerus-clausus*beginsel de gesplitste oprichting van het gebouw verhinderen op een gesplitst aangehouden perceel, dan is voornoemd beginsel op dit punt mogelijk te theoretisch en houdt het te weinig rekening met de praktijk en de vraag naar een modernisering van het goederenrecht. De spreekster benadrukt dat het belangrijk is dit uit te klaren en, als het antwoord

pas explicitement dans le Code proposé, de veiller à l'y insérer. Elle souhaiterait obtenir des précisions en la matière.

Une solution pourrait consister pour l'usufruitier à faire usage de son droit de superficie-conséquence pour ériger lui-même le bâtiment et à vendre ensuite la nue-propiété du bâtiment (avec réserve d'usufruit) au nu-propiétaire du fonds (de sorte que l'ensemble du fonds et du bâtiment appartienne pour l'usufruit à l'usufruitier et pour la nue-propiété au nu-propiétaire). L'intervenante demande si cette possibilité existe sur le plan juridique.

De prime abord, tel qu'il est proposé, l'article 3 197 du nouveau Code civil, donne à penser que, juridiquement, cela n'est pas possible.

Le professeur Vincent Sagaert indique que le droit de superficie-conséquence est déjà de nature supplétive et n'est pas explicitement réglé par la loi; cela signifie qu'aujourd'hui, l'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent convenir que la nue-propiété du bâtiment érigé sur un fonds grevé d'un usufruit revient au nu-propiétaire du sol d'assise. La nouvelle règle proposée ne vise pas à y porter préjudice, même en ce qui concerne la durée. En d'autres termes, celle-ci peut être plus courte que la durée du droit principal.

S'agissant de la deuxième question, l'orateur indique que les constructions de ce type sont souvent guidées par des considérations d'ordre fiscal. Il estime par ailleurs que l'hypothèse soulevée par Mme De Wit est tellement spécifique qu'il n'est pas souhaitable de la régler explicitement dans le Code civil. Deuxièmement, il confirme que l'on peut renoncer dans l'acte d'établissement de l'usufruit au droit de superficie-conséquence afin d'obtenir le résultat souhaité par Mme De Wit. Dans ce cas, le nu-propiétaire du sol pourra également posséder la nue-propiété du bâtiment. En troisième lieu, il fait observer que la disposition proposée est neutre par rapport à la jurisprudence qui s'est développée en la matière depuis soixante à septante ans (la reconnaissance du droit de superficie-conséquence).

SOUS-TITRE 3

Droits et obligations des parties

Art. 3.198 à 3.200

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

niet uitdrukkelijk in het voorgestelde Wetboek is opgenomen, dat alsnog te doen. Zij wenst hierover toelichting.

Een mogelijke oplossing kan erin bestaan dat de vruchtgebruiker gebruik maakt van zijn accessoir opstalrecht om het gebouw zelf op te richten om vervolgens de blote eigendom van het gebouw (met voorbehoud van vruchtgebruik) te verkopen aan de blote eigenaar van de grond (zodat grond en gebouw weer volledig voor het vruchtgebruik toebehoren aan de vruchtgebruiker en voor de blote eigendom aan de blote eigenaar). De spreekster vraagt of dit juridisch mogelijk is.

De ontwerptekst van artikel 3 197 van het nieuw Burgerlijk Wetboek laat op het eerste gezicht uitschijnen dat dit juridisch niet mogelijk is.

Professor Vincent Sagaert legt uit dat het accessoir opstalrecht nu ook al suppletief van aard is en niet uitdrukkelijk wettelijk geregeld wordt; d.w.z. dat vandaag de vruchtgebruiker en de blote eigenaar kunnen overeenkomen dat de blote eigendom van het gebouw dat wordt opgericht op een grond in vruchtgebruik, toekomt aan de blote eigenaar van het onderliggende perceel. De nieuwe, voorgestelde regeling wil daar geen afbreuk aan doen – ook niet op het vlak van duurtijd. Die kan, met andere woorden, korter zijn dan de duurtijd van het hoofdrecht.

Wat de tweede vraag betreft, stipt de spreker aan dat dergelijke constructies vaak fiscaal geïnspireerd zijn. Voorts is hij van oordeel dat de door mevrouw De Wit vermelde hypothese dermate specifiek van aard is, dat het niet aangewezen is om ze uitdrukkelijk te regelen in het Burgerlijk Wetboek. Ten tweede bevestigt hij dat het mogelijk is om in de akte tot vestiging van het vruchtgebruik af te zien van het accessoir opstalrecht om tot het door mevrouw De Wit gewenste resultaat te bekomen, namelijk dat de blote eigenaar van het perceel ook de blote eigendom van het gebouw bezit. Ten derde wijst hij erop dat de voorgestelde bepaling neutraal is tegenover de rechtspraak die zich op dit punt sinds zestig à zeventig jaar heeft ontwikkeld (de erkenning van het accessoir opstalrecht).

ONDERTITEL 3

Rechten en verplichtingen van de partijen

Art. 3.198 tot 3.200

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

SOUS-TITRE 4

Modes spécifiques d'extinction

Art. 3.201. Généralités

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Art. 3.202. Perte d'utilité

Mme Marijke Dillen (VB) dépose l'amendement n° 38 (DOC 55 0173/003) qui vise à remplacer l'article 3.202. Il est renvoyé à la justification écrite.

Art. 3.203. Accession et indemnisation

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

CHAPITRE 3

Dispositions modificatives**Section I^{re}**

Modifications du Code judiciaire

Art. 2/1 (nouveau)

M. Christoph D'Haese et consorts déposent l'amendement n° 27 (DOC 55 0173/002) qui vise à insérer un article 2/1. Cet article modifie l'article 591 du Code judiciaire. Il intègre la modification du Code judiciaire proposée par la proposition de loi n° 55 0126.

Art. 3 et 4

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Section II

Modification du Code des sociétés

Art. 5

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

ONDERTITEL 4

Specifieke wijzen van tenietgaan

Art. 3.201. Algemeen

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 3.202. Verlies van nut

Mevrouw Marijke Dillen (VB) dient amendement nr. 38 (DOC 55 0173/003) in, tot vervanging van artikel 3.202. Er wordt verwezen naar de schriftelijke verantwoording.

Art. 3.203. Natrekking en vergoeding

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

HOOFDSTUK 3

Wijzigingsbepalingen**Afdeling I**

Wijzigingen van het Gerechtelijk Wetboek

Art. 2/1 (nieuw)

De heer Christoph D'Haese c.s. dient amendement nr. 27 (DOC 55 0173/002) in, tot invoeging van een artikel 2/1, tot wijziging van artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek. Het beoogt de in wetsvoorstel DOC 55 0126/001 voorgestelde wijziging in het Gerechtelijk Wetboek op te nemen.

Art. 3 en 4

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Afdeling II

Wijziging van het Wetboek van vennootschappen

Art. 5

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 5/1 (nouveau)

M. Servais Verherstraeten et consorts déposent l'amendement n° 28 (DOC 55 0173/002) qui vise à insérer un article 5/1 visant à remplacer l'article 1138 de l'ancien Code civil. Il est renvoyé à la justification écrite.

Art. 5/2 (nouveau)

M. Servais Verherstraeten et consorts déposent l'amendement n° 29 (DOC 55 0173/002) qui vise à insérer un article 5/2 visant à modifier l'article 1388, alinéa 2, de l'ancien Code civil. Il est renvoyé à la justification écrite.

Art. 5/3 (nouveau)

M. Servais Verherstraeten et consorts déposent l'amendement n° 30 (DOC 55 0173/002) qui vise à insérer un article 5/3 visant à modifier l'article 1690, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil. Il est renvoyé à la justification écrite.

Section III*Modifications de l'ancien Code Civil*

Art. 6

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

M. Servais Verherstraeten et consorts déposent l'amendement n° 31 (DOC 55 0173/002) qui vise à modifier l'article 6. Il s'agit d'une correction d'ordre légistique.

Il est renvoyé à la justification écrite.

Art. 7

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Section IV*Modifications de la loi du 15 septembre 1919 sur les mines, minières et carrières*

Art. 8

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Art. 5/1 (nieuw)

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 28 (DOC 55 0173/002) in, tot invoeging van een artikel 5/1, ter vervanging van artikel 1138 van het oude Burgerlijk Wetboek. Er wordt verwezen naar de schriftelijke verantwoording.

Art. 5/2 (nieuw)

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 29 (DOC 55 0173/002) in, tot invoeging van een artikel 5/2, tot wijziging van artikel 1388, tweede lid, van het oude Burgerlijk Wetboek. Er wordt verwezen naar de schriftelijke verantwoording.

Art. 5/3 (nieuw)

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 30 (DOC 55 0173/002) in, tot invoeging van een artikel 5/3, tot wijziging van artikel 1690, § 1, eerste lid, van het oude Burgerlijk Wetboek. Er wordt verwezen naar de schriftelijke verantwoording.

Afdeling III*Wijzigingen van het oude Burgerlijk Wetboek*

Art. 6

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) c.s. dient amendement nr. 31 (DOC 55 0173/002) in, tot wijziging van artikel 6. Het betreft een wetgevingstechnische verbetering.

Er wordt verwezen naar de schriftelijke verantwoording.

Art. 7

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Afdeling IV*Wijzigingen van de wetten van 15 september 1919 op de mijnen, de graverijen en de groeven*

Art. 8

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Section V

Modification de la loi du 24 juillet 1921 relative à la dépossession involontaire des titres au porteur

Art. 9

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Section VI

Modification de la loi du 7 mai 1999 portant sur la création du Palais des Beaux-Arts sous la forme d'une société anonyme de droit public à finalité sociale et modifiant la loi du 30 mars 1995 concernant les réseaux de distribution d'émissions de radiodiffusion et l'exercice d'activités de radiodiffusion dans la région bilingue de Bruxelles-Capitale

Art. 10

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Section VII

Modification de la loi du 13 août 2011 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services dans les domaines de la défense et de la sécurité

Art. 11

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Section VIII

Modification de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier

Art. 12

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Afdeling V

Wijziging van de wet van 24 juli 1921 op de ongewilde buitenbezitstelling van de titels aan toonder

Art. 9

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Afdeling VI

Wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende oprichting van het Paleis voor Schone Kunsten in de vorm van een naamloze vennootschap van publiek recht met sociale doeleinden en tot wijziging van de wet van 30 maart 1995 betreffende de netten voor distributie voor omroepuitzendingen en de uitoefening van televisieomroepactiviteiten in het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad

Art. 10

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Afdeling VII

Wijziging van de wet van 13 augustus 2011 inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten op defensie- en veiligheidsgebied

Art. 11

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Afdeling VIII

Wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar

Art. 12

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Section IX

Modification de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées

Art. 13

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

CHAPITRE 4**Dispositions abrogatoires****Art. 14 à 21**

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

CHAPITRE 5**Dispositions transitoires****Art. 22**

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Art. 22/1 (nouveau)

M. Servais Verherstraeten et consorts déposent l'amendement n° 32 (DOC 55 0173/002) qui vise à insérer un article 22/1, en vue de régler les questions de droit transitoire que n'aurait pas manqué de soulever la proposition de loi en ce qui concerne le droit de superficie. Il est renvoyé à la justification écrite.

CHAPITRE 6**Entrée en vigueur****Art. 23**

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Art. 24

M. Servais Verherstraeten et consorts déposent l'amendement n° 33 (DOC 55 0173/002) qui vise à supprimer l'article. Il est renvoyé à la justification écrite.

AFDELING IX

Wijziging van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen

Art. 13

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

HOOFDSTUK 4**Opheffingsbepalingen****Art. 14 tot 21**

Over deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

HOOFDSTUK 5**Overgangsbepalingen****Art. 22**

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 22/1 (nieuw)

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 32 (DOC 55 0173/002) in, dat ertoe strekt een artikel 22/1 in te voegen, teneinde in te gaan op de aspecten inzake het overgangsrecht die het wetsvoorstel, wat het opstalrecht betreft, onvermijdelijk zou oproepen. Er wordt verwezen naar de schriftelijke verantwoording.

HOOFDSTUK 6**Inwerkingtreding****Art. 23**

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Art. 24

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 33 (DOC 55 0173/002) in, dat ertoe strekt het artikel weg te laten. Er wordt verwezen naar de schriftelijke verantwoording.

Art. 25

M. Servais Verherstraeten et consorts déposent l'amendement n° 34 (DOC 55 0173/002) qui vise à remplacer les mots "1^{er} janvier 2021" par les "1^{er} juillet 2022". Il est renvoyé à la justification écrite.

M. Christoph D'Haese (N-VA) demande pourquoi l'entrée en vigueur de la transcription au bureau des hypothèques de certains actes doit être reportée et pourquoi l'a-t-on reporté d'un an par rapport au projet initial.

Le professeur Vincent Sagaert répond que le projet initial avait proposé une date d'entrée en vigueur qui tenait compte d'un vote qui aurait eu lieu l'an dernier. Il est donc logique de reporter cette date. Il faut laisser au Bureau "sécurité juridique" le temps de faire les adaptations techniques nécessaires pour la transcription des actes complémentaires.

V. — VOTES

CHAPITRE 1^{ER}

Disposition introductive

Article 1^{er}

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité.

CHAPITRE 2

Insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil

Art. 2 (comprend les articles 3.1 à 3.203)

TITRE 1^{ER}

Dispositions générales

Art. 3.1 et 3.2

Les articles 3.1 et 3.2 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 25

De heer Servais Verherstraeten c.s. dient amendement nr. 34 (DOC 55 0173/002) in, dat ertoe strekt de woorden "1 januari 2021" te vervangen door de woorden "1 juli 2022". Er wordt verwezen naar de schriftelijke verantwoording.

De heer Christoph D'Haese (N-VA) vraagt waarom de inwerkingtreding van de artikelen betreffende de overschrijving van bepaalde akten op het hypotheekkantoor moet worden uitgesteld en waarom dat uitstel één jaar zou bedragen ten opzichte van de in het aanvankelijke wetsontwerp beoogde datum.

Professor Vincent Sagaert antwoordt dat in het oorspronkelijke wetsontwerp een datum van inwerkingtreding werd voorgesteld waarbij er van uit werd gegaan dat er vorig jaar een stemming zou hebben plaatsgevonden. Het is dus logisch dat die datum wordt verschoven. Het Kantoor rechtszekerheid heeft tijd nodig voor de noodzakelijke technische aanpassingen voor het overschrijven van de bijkomende akten.

V. — STEMMINGEN

HOOFDSTUK 1

Inleidende bepaling

Artikel 1

Artikel 1 wordt eenparig aangenomen.

HOOFDSTUK 2

Invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuwe Burgerlijk Wetboek

Art. 2 (omvat de artikelen 3.1 tot 3.203)

TITEL 1

Algemene bepalingen

Art. 3.1 en 3.2

De artikelen 3.1 en 3.2 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.3

L'amendement n° 5 et l'article 3.3, ainsi modifié, sont successivement adoptés à l'unanimité.

Art. 3.4 et 3.5

Les articles 3.4 et 3.5 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.6

L'amendement n° 6 et l'article 3.6, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.7

L'article 3.7 est adopté par 14 voix et une abstention.

Art. 3.8

L'amendement n° 7 et l'article 3.8, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.9 à 3.18

Les articles 3.9 à 3.18 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.19

L'amendement n° 8 et l'article 3.19, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.20 à 3.33

Les articles 3.20 à 3.33 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.3

Amendement nr. 5 en het aldus geamendeerde artikel 3.3 worden achtereenvolgens en eenparig aangenomen.

Art. 3.4 en 3.5

De artikelen 3.4 en 3.5 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.6

Amendement nr. 6 en het aldus geamendeerde artikel 3.6 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.7

Artikel 3.7 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.8

Amendement nr. 7 en het aldus geamendeerde artikel 3.8 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.9 tot 3.18

De artikelen 3.9 tot 3.18 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.19

Amendement nr. 8 en het aldus geamendeerde artikel 3.19 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.20 tot 3.33

De artikelen 3.20 tot 3.33 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.34

L'amendement n° 9 et l'article 3.34, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.35 à 3.37

Les articles 3.35 à 3.37 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

CHAPITRE 3

Fiducie

Art. 3.38 à 3.51

L'amendement n° 10 *partim* tendant à supprimer le chapitre 3. Fiducie et l'amendement n°10 *partim* tendant à supprimer les articles respectifs 3.38 à 3.51 sont successivement adoptés à l'unanimité.

TITRE 2

Biens

L'amendement n° 11 tendant à modifier le "Titre 2. Biens" et le titre ainsi modifié sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.52

L'article 3.52 est adopté par 14 voix et une abstention.

Art. 3.53

L'amendement n° 1 est adopté par 6 voix contre 3 et 6 abstentions.

L'article 3.53 ainsi modifié est adopté par 11 voix et 4 abstentions.

Art. 3.54 à 3.56

Les articles 3.54 à 3.56 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.34

Amendement nr. 9 en het aldus geamendeerde artikel 3.34 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.35 tot 3.37

De artikelen 3.35 tot 3.37 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

HOOFDSTUK 3

Fiducie

Art. 3.38 tot 3.51

Amendement nr. 10 *partim* tot weglating van het hoofdstuk 3. Fiducie en amendement nr.10 *partim* tot opheffing van de respectieve artikelen 3.38 tot 3.51 worden achtereenvolgens en eenparig aangenomen.

TITEL 2

Goederen

Amendement nr. 11 tot wijziging van "titel 2. Goederen" en de aldus geamendeerde titel worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.52

Artikel 3.52 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.53

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 6 tegen 3 stemmen en 6 onthoudingen.

Het aldus geamendeerde artikel 3.53 wordt aangenomen met 11 stemmen en 4 onthoudingen.

Art. 3.54 tot 3.56

De artikelen 3.54 tot 3.56 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.57

L'amendement n° 2 et l'article 3.57, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.58

L'article 3.58 est adopté par 14 voix et une abstention.

Art. 3.59

L'amendement n° 12 est adopté par 10 voix contre une et 4 abstentions.

L'article 3.59, ainsi modifié, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Art. 3.60

L'article 3.60 est adopté par 14 voix et une abstention.

Art. 3.61

L'amendement n° 13 et l'article 3.61, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.62

L'amendement n° 14 et l'article 3.62, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.63

L'article 3.63 est adopté par 14 voix et une abstention.

TITRE 3

Droit de propriété

Art. 3.64 à 3.66

Les articles 3.64 à 3.66 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.57

Amendement nr. 2 en het aldus geamendeerde artikel 3.57 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.58

Artikel 3.58 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.59

Amendement nr. 12 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1 en 4 onthoudingen.

Het aldus geamendeerde artikel 3.59 wordt aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

Art. 3.60

Artikel 3.60 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.61

Amendement nr. 13 en het aldus geamendeerde artikel 3.61 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.62

Amendement nr. 14 en het aldus geamendeerde artikel 3.62 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.63

Artikel 3.63 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

TITEL 3

Eigendomsrecht

Art. 3.64 tot 3.66

De artikelen 3.64 tot 3.66 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.67

L'amendement n° 15 tendant à supprimer l'article 3.67 est adopté à l'unanimité.

Art. 3.68

L'article 3.68 est adopté par 14 voix et une abstention.

Art. 3.69

L'article 3.69 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

Art. 3.70 à 3.74

Les articles 3.70 à 3.74 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.75

L'amendement n° 16 et l'article 3.75, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.76

L'amendement n° 17 et l'article 3.76, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.77

L'article 3.77 est adopté par 14 voix et une abstention.

Art. 3.78

L'amendement n° 19 est retiré.

L'amendement n° 18 et l'article 3.78, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 13 voix et 2 abstentions.

Art. 3.67

Amendement nr. 15 tot opheffing van artikel 3.67 wordt eenparig aangenomen.

Art. 3.68

Artikel 3.68 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.69

Artikel 3.69 wordt aangenomen met 12 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 3.70 tot 3.74

De artikelen 3.70 tot 3.74 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.75

Amendement nr. 16 en het aldus geamendeerde artikel 3.75 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthoudingen.

Art. 3.76

Amendement nr. 17 en het aldus geamendeerde artikel 3.76 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthoudingen.

Art. 3.77

Artikel 3.77 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.78

Amendement nr. 19 wordt ingetrokken.

Amendement nr. 18 en het aldus geamendeerde artikel 3.78 worden achtereenvolgens aangenomen met 13 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 3.79 à 3.82

Les articles 3.79 à 3.82 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

TITRE 4

Copropriété

Art. 3.83

L'amendement n° 20 et l'article 3.83, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.84 à 3.106

Les articles 3.84 à 3.106 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.107

L'amendement n° 21 et l'article 3.107, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.108 et 3.112

Les articles 3.108 à 3.112 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.113

L'amendement n° 22 et l'article 3.113, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.114 et 3.115

Les articles 3.114 et 3.115 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.79 tot 3.82

De artikelen 3.79 tot 3.82 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

TITEL 4

Mede-eigendom

Art. 3.83

Amendement nr. 20 en het aldus geamendeerde artikel 3.83 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.84 tot 3.106

De artikelen 3.84 tot 3.106 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.107

Amendement nr. 21 en het aldus geamendeerde artikel 3.107 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.108 en 3.112

De artikelen 3.108 en 3.112 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.113

Amendement nr. 22 en het aldus geamendeerde artikel 3.113 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.114 en 3.115

De artikelen 3.114 en 3.115 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

TITRE 5

Relations de voisinage

Art. 3.116 à 3.134

Les articles 3.116 à 3.134 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.135

L'amendement n° 23 et l'article 3.135, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.136 à 3.142

Les articles 3.136 à 3.142 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.143

L'amendement n° 24 et l'article 3.143, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.144 à 3.147

Les articles 3.144 à 3.147 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.148

L'amendement n° 3 et l'article 3.148, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.149

L'amendement n° 4 et l'article 3.149, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.150 à 3.152

Les articles 3.150 à 3.152 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

TITEL 5

Burenrelaties

Art. 3.116 tot 3.134

De artikelen 3.116 tot 3.134 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.135

Amendement nr. 23 en artikel 3.135 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.136 tot 3.142

De artikelen 3.136 tot 3.142 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.143

Amendement nr. 24 en het aldus geamendeerde artikel 3.143 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.144 tot 3.147

De artikelen 3.144 tot 3.147 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.148

Amendement nr. 3 en het aldus geamendeerde artikel 3.148 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.149

Amendement nr. 4 en het aldus geamendeerde artikel 3.149 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.150 tot 3.152

De artikelen 3.150 tot 3.152 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

TITRE 6

Droit d'usufruit

Art. 3.153 à 3.155

Les articles 3.153 à 3.155 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.156

L'amendement n° 36 est rejeté par 10 voix contre 5.

L'amendement n° 25 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 39 est adopté par 11 voix contre 4.

L'amendement n° 35 est adopté à l'unanimité.

L'article 3.156, ainsi modifié, est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

Art. 3.157 à 3.167

Les articles 3.157 à 3.167 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.168

L'article 3.168 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

Art. 3.169

L'article 3.169 est adopté par 12 voix contre une et 2 abstentions.

Art. 3.170 à 3.181

Les articles 3.170 à 3.181 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

TITEL 6

Recht van vruchtgebruik

Art. 3.153 tot 3.155

De artikelen 3.153 tot 3.155 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.156

Amendement nr. 36 wordt verworpen met 10 tegen 5 stemmen.

Amendement nr. 25 wordt aangenomen met 12 stemmen en 3 onthoudingen.

Amendement nr. 39 wordt aangenomen met 11 tegen 4 stemmen.

Amendement nr. 35 wordt eenparig aangenomen.

Het aldus geamendeerde artikel 3.156 wordt aangenomen met 13 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 3.157 tot 3.167

De artikelen 3.157 tot 3.167 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.168

Artikel 3.168 wordt aangenomen met 12 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 3.169

Artikel 3.169 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 1 en 2 onthoudingen.

Art. 3.170 tot 3.181

De artikelen 3.170 tot 3.181 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

TITRE 7

Droit d'emphytéose

Art. 3.182 à 3.189

Les articles 3.182 à 3.189 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.190

L'amendement n° 37 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 3.190 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

Art. 3.191

L'article 3.191 est adopté par 14 voix et une abstention.

TITRE 8

Droit de superficie

Art. 3.192 à 3.196

Les articles 3.192 à 3.196 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.197

L'amendement n° 26 et l'article 3.197, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.198 à 3.201

Les articles 3.198 à 3.201 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.202

L'amendement n° 38 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 3.202 est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

TITEL 7

Erfpachtrecht

Art. 3.182 tot 3.189

De artikelen 3.182 tot 3.189 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.190

Amendement nr. 37 wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 3.190 wordt aangenomen met 12 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 3.191

Artikel 3.191 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

TITEL 8

Opstalrecht

Art. 3.192 tot 3.196

De artikelen 3.192 tot 3.196 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.197

Amendement nr. 26 en het aldus geamendeerde artikel 3.197 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.198 tot 3.201

De artikelen 3.198 tot 3.201 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.202

Amendement nr. 38 wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 3.202 wordt aangenomen met 13 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 3.203

L'article 3.203 est adopté par 14 voix et une abstention.

L'ensemble de l'article 2, ainsi modifié, est adopté par 14 voix et une abstention.

CHAPITRE 3

Dispositions modificatives

Art. 2/1 (nouveau)

L'amendement n° 27 tendant à insérer un article 2/1 est adopté par 14 voix et une abstention.

Art. 3 à 5

Les articles 3 à 5 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 5/1 à 5/3 (nouveaux)

Les amendements n°s 28 à 30 tendant à insérer respectivement les articles 5/1 à 5/3 (nouveaux) sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 6

L'amendement n° 31 et l'article 6, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 7 à 13

Les articles 7 à 13 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

CHAPITRE 4

Dispositions abrogatoires

Art. 14 à 21

Les articles 14 à 21 sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Art. 3.203

Artikel 3.203 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Het geheel van artikel 2, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

HOOFDSTUK 3

Wijzigingsbepalingen

Art. 2/1 (nieuw)

Amendement nr. 27 tot invoeging van een nieuw artikel 2/1 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3 tot 5

De artikelen 3 tot 5 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 5/1 tot 5/3 (nieuw)

De amendementen nrs. 28 tot 30 tot invoeging van de respectieve nieuwe artikelen 5/1 tot 5/3 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 6

Amendement nr. 31 en het aldus geamendeerde artikel 6 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 7 tot 13

De artikelen 7 tot 13 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

HOOFDSTUK 4

Opheffingsbepalingen

Art. 14 tot 21

De artikelen 14 tot 21 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

CHAPITRE 5

Dispositions transitoires

Art. 22

L'article 22 est adopté par 14 voix et une abstention.

Art. 22/1 (nouveau)

L'amendement n° 32 tendant à insérer un article 22/1 est adopté par 14 voix et une abstention.

CHAPITRE 6

Entrée en vigueur

Art. 23

L'article 23 est adopté par 14 voix et une abstention.

Art. 24

L'amendement n° 33 tendant à supprimer l'article 24 est adopté par 14 voix et une abstention.

Art. 25

L'amendement n° 34 et l'article 25, ainsi modifié, sont successivement adoptés par 14 voix et une abstention.

Quelques corrections de moindre importance sont également apportées.

À la demande de *M. Servais Verherstraeten (CD&V)*, la commission, en application de l'article 83.1 du Règlement, procèdera à une deuxième lecture. La commission souhaiterait disposer à cet effet d'une note du Service juridique.

Le rapporteur,

La présidente,

Stefaan VAN HECKE Kristien VAN VAERENBERGH

Katja GABRIËLS (a.i.)

HOOFDSTUK 5

Overgangsbepalingen

Art. 22

Artikel 22 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 22/1 (nieuw)

Amendement nr. 32 tot invoeging van een nieuw artikel wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

HOOFDSTUK 6

Inwerkingtreding

Art. 23

Artikel 23 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 24

Amendement nr. 33 tot opheffing van het artikel 24 wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 25

Amendement nr. 34 en het aldus geamendeerde artikel 25 worden achtereenvolgens aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Bijkomend worden nog enkele minder belangrijke verbeteringen aangebracht.

Op verzoek van *de heer Servais Verherstraeten (CD&V)* zal de commissie met toepassing van artikel 83.1 van het Reglement tot een tweede lezing overgaan. De commissie wenst daartoe over een wetgevingstechnische nota van de Juridische Dienst te beschikken.

De rapporteur,

De voorzitter,

Stefaan VAN HECKE Kristien VAN VAERENBERGH

Katja GABRIËLS (a.i.)

ANNEXES

AUDITIONS

I. – AUDITION DE M. ALBERT BILLIET, PRÉSIDENT DE L'UNION ROYALE DES JUGES DE PAIX ET JUGES DE POLICE ASBL, DE MME KATRIN ROGGMAN ET M. MARC HENRY, REPRÉSENTANTS DE LA FÉDÉRATION ROYALE DU NOTARIAT BELGE, DE MME SOPHIE BOUFLETTE, REPRÉSENTANTE DE AVOCATS.BE, DE M. WILLIAM TIMMERMANS, REPRÉSENTANT DE L'ORDE VAN VLAAMSE BALIES ET DE M. THIERRY VAN SINAY, NOTAIRE ET PROFESSEUR INVITÉ À LA KULEUVEN

Mme Kirstien Van Vaerenbergh, présidente, donne lecture de l'article 28, 2bis, du Règlement de la Chambre:

“En cas d'auditions telles que visées aux n^{os} 1 et 2, il est demandé aux orateurs de préciser explicitement au début de l'audition:

1° s'ils sont ou ont été associés à quelque autre titre que ce soit à des initiatives relatives à la législation à l'examen, et

2° s'ils sont rémunérés pour leur contribution à l'audition, et le cas échéant, par quelle instance.”;

et invite les orateurs à répondre à ces questions.

Tous les invités répondent par la négative aux deux questions.

A. Exposés

1. Exposé de M. Albert Billiet, président de l'Union royale des juges de paix et juges de police asbl

M. Albert Billiet, président de l'Union royale des juges de paix et juges de police (URJPP), insiste sur l'importance de la stabilité du cadre légal. Dans l'intérêt des relations juridiques, il est préférable de ne pas modifier trop fréquemment la législation. Il espère donc

BIJLAGEN

HOORZITTINGEN

I. – HOORZITTING MET DE HEER ALBERT BILLIET, VOORZITTER VAN HET KONINKLIJK VERBOND VAN DE VREDE- EN POLITIERECHTERS VZW, MEVROUW KATRIN ROGGMAN EN DE HEER MARC HENRY, VERTEGENWOORDIGERS VAN DE KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT, MEVROUW SOPHIE BOUFLETTE, VERTEGENWOORDIGSTER VAN AVOCATS.BE, DE HEER WILLIAM TIMMERMANS, VERTEGENWOORDIGER VAN DE ORDE VAN VLAAMSE BALIES EN DE HEER THIERRY VAN SINAY, NOTARIS EN GASTDOCENT AAN DE KULEUVEN

Mevrouw Kirstien Van Vaerenbergh, voorzitter, geeft lezing van artikel 28, 2bis, van het Kamerreglement:

“Bij hoorzittingen (...) wordt sprekers gevraagd om bij het begin van de hoorzitting duidelijk te vermelden of ze:

1° in een andere hoedanigheid betrokken zijn of geweest zijn bij initiatieven betreffende de voorliggende wetgeving, en

2° betaald worden voor de bijdrage aan de hoorzitting en in voorkomend geval door welke instantie.”;

en nodigt de sprekers uit om deze vragen te beantwoorden.

Alle genodigden antwoorden ontkennend op de twee vragen.

A. Uiteenzettingen

1. Uiteenzetting van heer Albert Billiet, voorzitter van het Koninklijk Verbond van de vrede- en politierechters vzw

De heer Albert Billiet, voorzitter van het Koninklijk Verbond van de vrede- en politierechters (KVVP), benadrukt het belang van een stabiel wettelijk kader. Het rechtsverkeer is ermee gediend dat de wetgeving niet al te frequent wordt gewijzigd. Hij hoopt bijgevolg dat

qu'une éventuelle législation de réparation pourra se limiter au minimum.

M. Billiet renvoie également à l'avis formulé par l'UR-JPP en 2018 à la suite de la réforme de la copropriété.

2. Exposé de Mme Katrin Roggeman et M. Marc Henry, représentants de la Fédération royale du Notariat belge

Mme Katrin Roggeman, représentante de la Fédération royale du Notariat belge, précise que le notariat se réjouit de la proposition de loi à l'examen. Les modifications proposées constituent un ensemble cohérent. La proposition de loi comble un grand nombre de lacunes et offre des solutions équilibrées à des questions qui restaient insuffisamment réglées ou devaient être adaptées à la réalité actuelle.

C'est ainsi que la proposition de loi tient davantage compte des biens incorporels, alors qu'auparavant, l'accent était mis sur les biens corporels. Dans la pratique, de plus en plus d'acteurs réclament également la possibilité de définir la propriété en volume. Nous saluons l'élargissement de la définition prévu dans la proposition de loi. Il devra ainsi désormais être question de trois dimensions pour pouvoir parler de volume. Dans le notariat, nous partons dès lors du principe que les espaces au-dessus du sol concernent des volumes dans l'air, comme le dispose la proposition de loi. Pour rendre cette propriété en volume réalisable dans la pratique, il sera toutefois nécessaire d'adapter à ces trois dimensions la documentation cadastrale et la publicité immobilière. Le notariat applaudit par ailleurs la définition du domaine public insérée par la proposition de loi, définition qu'a du reste confirmée la jurisprudence de la Cour de cassation. Une solution est également proposée pour d'autres situations qui se présentent fréquemment dans la pratique notariale – on peut songer au problème de l'empiètement, pour lequel l'article 3.77 prévoit désormais une réglementation claire. Enfin, le notariat souligne que la proposition de loi offre une solution pratique au problème des droits de superficie perpétuels.

Dans le cadre de la consultation publique relative à l'avant-projet de loi portant insertion du Livre II "Droit des biens" dans le nouveau Code civil, organisée par le ministre de la Justice fin 2017 – début 2018, le notariat a transmis une série de remarques et de suggestions concernant ledit avant-projet. Le notariat constate avec satisfaction que certaines de ces remarques et suggestions ont été prises en compte. On peut citer, à titre d'exemple, la "réinstauration" du droit d'habitation.

eventuele reparatiewetgeving tot een minimum kan beperkt worden.

De heer Billiet verwijst ook naar het advies dat het KVVP in 2018 heeft uitgebracht naar aanleiding van de hervorming van de mede-eigendom.

2. Uiteenzetting van mevrouw Katrin Roggeman en de heer Marc Henry, vertegenwoordigers van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat

Mevrouw Katrin Roggeman, vertegenwoordigster van het de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, meldt dat het notariaat tevreden is met het voorliggende wetsvoorstel. De voorgestelde wijzigingen vormen een coherent geheel. Het wetsvoorstel vult heel wat bestaande lacunes op en biedt evenwichtige oplossingen voor kwesties die tot nu toe onvoldoende geregeld waren of aan de huidige realiteit dienden te worden aangepast.

Zo wordt in het wetsvoorstel meer ingespeeld op het bestaan van onlichamelijke goederen, waar vroeger de focus lag op lichamelijke goederen. In de praktijk rijst ook meer en meer de vraag naar de mogelijkheid van volume-eigendom. Wij juichen de ruime definitie in het wetsvoorstel toe. Zo zal er voortaan sprake moeten zijn van drie dimensies om van volume te kunnen spreken. Wij gaan er in het notariaat in de toekomst dan ook vanuit dat ook ruimtes boven de grond, in de lucht volumes betreffen zoals vermeld in het wetsvoorstel. Om deze volume-eigendom werkbaar te maken in de praktijk zal het echter wel nodig zijn om de kadastrale documentatie en de onroerende publiciteit aan te passen aan deze drie dimensies. Verder juicht het notariaat de definitie van het openbaar domein in het wetsvoorstel toe. Deze definitie werd tevens bevestigd door Cassatierechtspraak. Ook voor andere situaties die in de notariële praktijk vaak voorkomen wordt een oplossing geboden, te denken valt aan het probleem van grensoverschrijding waarvoor in art. 3.77 nu een duidelijke regeling wordt uitgewerkt. Tot slot merkt het notariaat op dat het wetsvoorstel een oplossing biedt voor de nood in de praktijk aan eeuwigdurende opstalrechten.

Het notariaat heeft in het kader van de publieke consultatie rond het voorontwerp van wet houdende invoering van boek II "Goederenrecht" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, georganiseerd door de minister van Justitie eind 2017 – begin 2018 een aantal bedenkingen en suggesties bij dit voorontwerp overgemaakt. Het notariaat is verheugd om vast te stellen dat met sommige van deze bedenkingen en suggesties werd rekening gehouden. Bij wijze van voorbeeld kan de "herinvoering" van het recht van bewoning worden vermeld.

En guise d'observation générale concernant la proposition de loi, Mme Roggeman ajoute que plusieurs des modifications proposées auront des conséquences sur le plan fiscal. Il importe de veiller à cet aspect.

L'intervenante passe ensuite en revue certaines de ces modifications, qui sont amplement commentées dans la note mise à la disposition des membres.

M. Marc Henry, représentant de la Fédération royale du Notariat belge, indique que, dans les dispositions concernant le droit d'usufruit, deux points ont en particulier attiré l'attention de la Fédération:

1. Un premier point concerne la fin de l'usufruit. L'article 3.156 vise également la situation d'un usufruit indivis ou commun. Il s'agit, entre autres, de la situation de l'acquisition d'un usufruit conjoint par deux partenaires.

Par dérogation au principe selon lequel l'usufruit s'éteint par le décès du titulaire, il est indiqué que "l'usufruit indivis ou commun établi dans le chef de deux ou plusieurs personnes peut, à la fin de l'existence de l'une d'elle, par une clause contractuelle, accroître aux autres, proportionnellement à leur part". En cas de décès de l'un des usufruitiers, le survivant des usufruitiers obtiendra alors l'usufruit sur la totalité du bien.

Selon le texte de loi proposé, l'accroissement doit donc contractuellement être prévu pour pouvoir jouer. Il semble toutefois qu'un accroissement automatique (comme c'était d'ailleurs prévu dans le texte du projet initial), est mieux pour les citoyens pour des raisons sociales et des raisons fiscales.

Il y a tout d'abord l'aspect social. On pense au couple qui est titulaire de l'usufruit sur un immeuble et qui a oublié de prévoir une telle clause d'accroissement. L'usufruit de la partie du prémourant reviendra alors au nu-propriétaire et le partenaire survivant se voit, pour l'usufruit, en indivision avec un tiers. Ceci peut donner lieu à beaucoup de conflits. Le survivant devrait alors payer un loyer pour pouvoir continuer à occuper le bien (ce qui peut également avoir des conséquences fiscales).

Dans certains cas, il y a même le risque qu'on demande la sortie d'indivision pour l'usufruit, de sorte que le survivant peut perdre son logement. Pour éviter de telles situations, il semble opportun de prévoir un

Als algemene opmerking bij het wetsvoorstel vermeldt mevrouw Roggeman eveneens dat verschillende van de voorgestelde wijzigingen fiscale gevolgen met zich mee zullen brengen. Het is belangrijk om hiervoor oog te hebben.

De spreekster overloopt verder een aantal van die wijzigingen die uitgebreid besproken worden in de nota die werd ter beschikking gesteld van de leden.

De heer Marc Henry, vertegenwoordiger van de Koninklijke Federatie van het Belgisch notariaat, geeft aan dat met betrekking tot de bepalingen inzake het vruchtgebruik twee aspecten de aandacht van de Federatie wegdagen.

1. Een eerste punt betreft het einde van het vruchtgebruik. Artikel 3.156 betreft ook het onverdeeld of gemeenschappelijk vruchtgebruik; het gaat onder meer om de verwerving van een door twee partners gedeeld vruchtgebruik.

In afwijking van het beginsel dat het vruchtgebruik eindigt bij het overlijden van de houder ervan kan volgens het wetsvoorstel "het onverdeeld of gemeenschappelijk vruchtgebruik gevestigd op het hoofd van twee of meer personen bij het einde van het bestaan van één van hen op grond van een contractuele clausule aanwassen bij dat van de anderen, naar evenredigheid van hun aandeel". In dat geval verkrijgt, wanneer één van de vruchtgebruikers overlijdt, de langstlevende vruchtgebruiker het vruchtgebruik van het volledige goed.

Volgens het wetsvoorstel is de aanwas dus alleen van toepassing als zulks contractueel is overeengekomen. Om sociale en fiscale redenen lijkt een automatische aanwas (waar in het oorspronkelijke ontwerp trouwens van werd uitgegaan) echter beter voor de burgers.

Wat het sociale aspect betreft, kan men zich de situatie indenken van een paar dat het vruchtgebruik van een gebouw heeft, maar over het hoofd zag een dergelijke aanwasclausule in de overeenkomst op te nemen. Het vruchtgebruik van de eerstoverlijdende zal dan naar de naakte eigenaar gaan, waardoor de langstlevende partner samen met een derde houder van het onverdeelde vruchtgebruik wordt. Dat kan veel conflicten veroorzaken. De langstlevende partner zou in dat geval huur moeten betalen om het goed te blijven betrekken (wat ook fiscale gevolgen kan hebben).

In bepaalde gevallen kan zelfs worden gevraagd om uit de onverdeeldheid met betrekking tot het vruchtgebruik te treden, zodat de langstlevende zijn woning kan verliezen. Om dergelijke situaties te voorkomen, lijkt

accroissement automatique. Un accroissement est généralement le souhait des parties.

En plus, un accroissement automatique qui résulte d'un texte de loi, ne donnera pas lieu au paiement des droits d'enregistrement supplémentaires. La veuve ne pourra donc pas être inquiétée à ce sujet non plus.

2. Un deuxième point concerne l'état des lieux qui doit, selon l'art. 3.156, obligatoirement être établi dans tous les cas et ce "nonobstant toute clause contraire". Il s'agit d'une disposition impérative. Les parties ne peuvent donc pas y déroger. Dans la pratique actuelle, il y a toutefois souvent un testament qui contient une dispense de l'obligation d'établir un état des lieux. Le notariat souhaite être sûr que ceci reste possible. Le notariat estime souhaitable de ne pas faire de cette obligation d'établissement d'un état des lieux une disposition impérative. Un état des lieux obligatoire lors de la création d'un droit d'usufruit dans un cadre familial pourrait, par exemple, donner lieu à une méfiance et une suspicion non souhaitables et à des coûts inutiles. Par conséquent, le notariat est partisan de permettre aux parties de déroger à l'obligation d'établir un état des lieux, si nécessaire avec un accord à l'unanimité.

Titre 7. - DROIT D'EMPHYTÉOSE + Titre 8. - DROIT DE SUPERFICIE.

1. Le titre 7 traite du droit d'emphytéose et le titre 8 du droit de superficie.

L'intention du législateur est de mieux adapter ces droits réels à la société actuelle. Alors que dans le passé, le droit d'emphytéose et le droit de superficie étaient principalement axés sur l'usage agricole, c'est aujourd'hui une technique largement utilisée dans le cadre de promotions immobilières. Cette modernisation est dès lors la bienvenue pour une société en évolution.

Beaucoup d'encre a déjà coulé sur les techniques permettant de renforcer les droits de propriété dans l'administration de la justice et de l'appareil judiciaire. Cette codification offre un instrument juridique à cet effet, tant pour le domaine privé que pour le domaine public, qui offre une plus grande sécurité juridique.

2. Le législateur a également choisi de mettre de plus en plus l'accent sur la propriété en volume. En ce qui concerne "les volumes", dans l'exposé des motifs, il est précisé plusieurs fois qu'un droit d'emphytéose peut également être établi sur un volume (comme c'est possible pour un droit de superficie). Ce n'est toutefois pas explicitement mentionné dans la disposition en projet

het wenselijk te vermelden dat aanwas automatisch geschiedt. Meestal willen de partijen een aanwas.

Bovendien zal een op een wet gebaseerde automatische aanwas geen aanleiding geven tot de betaling van bijkomende registratierechten, en zou de weduwe zich ter zake dus evenmin zorgen hoeven te maken.

2. Een tweede aspect betreft de boedelbeschrijving die op grond van artikel 3.165 in alle gevallen en "niet-tegenstaande enig andersluidend beding" verplicht zou moeten worden opgesteld. Het betreft dus een dwingende bepaling, waar de partijen niet van kunnen afwijken. In de huidige praktijk bevat een testament vaak een ontheffing van de verplichting om een boedelbeschrijving op te stellen. De notarissen willen zekerheid dat die mogelijkheid blijft bestaan. Zij vinden het wenselijk om van de verplichting een boedelbeschrijving op te stellen geen dwingende bepaling te maken. Een verplichte boedelbeschrijving bij de instelling van een vruchtgebruik in een familiale context zou bijvoorbeeld ongewenst aanleiding kunnen geven tot wantrouwen, achterdocht en onnodige kosten. Bijgevolg zijn de notarissen er voorstander van om de partijen de mogelijkheid te bieden af te wijken van de verplichting om een boedelbeschrijving op te stellen, zo nodig via een eenparig akkoord.

Titel 7. - (erfpachtrecht) en titel 8 (opstalrecht)

1. Titel 7 betreft het erfpachtrecht, titel 8 het opstalrecht.

De wetgever beoogt die zakelijke rechten beter in overeenstemming te brengen met de maatschappelijke evolutie. In het verleden werden het erfpachtrecht en het opstalrecht voornamelijk toegepast in de landbouw, maar thans zijn dit technieken die veel worden aangewend bij immobiële projecten. In een veranderende maatschappij is die modernisering dus een goede zaak.

Er is al veel geschreven over de technieken waardoor de eigendomsrechten bij de rechtsbedeling en ten aanzien van het gerechtelijk apparaat beter kunnen worden beschermd. Bij de opstelling van dit wetboek wordt daartoe een juridisch instrument voorgesteld dat zowel voor het privé als voor openbaar domein bedoeld is en dat meer rechtszekerheid biedt.

2. De wetgever heeft er bovendien voor gekozen om de klemtoon almaar meer op volumegerelateerde eigendom te leggen. Wat de volumes betreft, wordt in de toelichting herhaaldelijk aangestipt dat een erfpachtrecht ook een volume kan betreffen (zoals dat voor een opstalrecht mogelijk is). In de voorgestelde bepaling wordt zulks echter niet expliciet vermeld (terwijl dat met betrekking

(ce qui est toutefois le cas en ce qui concerne le droit de superficie). Si suivant les auteurs, un volume est un bien immeuble (et qu'il peut donc faire l'objet d'un droit d'emphytéose), cela doit être précisé dans le texte de loi.

3. En ce qui concerne le droit de superficie perpétuel, il conviendrait de clarifier les notions de “complexe” et “ensemble immobilier hétérogène” dans la loi, afin de prévenir toutes discussions.

4. Dans le passé, le droit des biens a cependant connu une série de controverses et de zones grises. À cet égard, l'orateur songe entre autres aux dossiers des fameuses “emprises en sous-sol”, utilisées par les Comités d'acquisition, par lesquelles une partie du sous-sol était cédée, dans le passé, en pleine propriété par les particuliers pour l'aménagement d'un parking, pour des impétrants et toutes sortes d'autres applications.

Une division perpétuelle entre le sursol et le sous-sol est de ce fait créée, ce qui ne semble plus possible dans l'état actuel de la loi.

Il s'agit principalement de dossiers antérieurs à la loi portant modification de la loi relative au droit de superficie (MB 14 mai 2014), dans la mesure où il y avait encore auparavant des controverses sur cette possibilité. Il nous semble par conséquent que l'on devrait répondre à cette situation précaire en insérant à cet égard des dispositions transitoires spécifiques.

Le notariat propose d'insérer une disposition dans la proposition de loi à cet égard (voir avis écrit).

3. Exposé de Mme Sophie Boufflette, représentante d'AVOCATS.BE

Mme Sophie Boufflette, représentante d'AVOCATS.BE, indique que les suggestions d'amendements d'AVOCATS.BE sont les suivantes:

Chapitre 2

Insertion du livre 3 “Les biens” dans le nouveau Code civil

Titre 1 – Dispositions générales

Art. 3.8. Spécialité et unité des droits réels

Le caractère impératif des principes d'unité et de spécialité des droits réels est clairement affirmé dans les travaux préparatoires. Cependant, il n'est expressément formulé à l'article 3.8, § 2, al. 2, qu'en ce qui concerne

tot het opstalrecht wel gebeurt). Indien de indieners van oordeel zijn dat een volume een onroerend goed is (dat dus in erfpacht kan worden gegeven), moet zulks in de wettekst worden vermeld.

3. Wat het eeuwigdurend opstalrecht betreft, zouden de begrippen “complex” en “heterogeen onroerend geheel” in de wet moeten worden verduidelijkt, teneinde elke discussie te voorkomen.

4. In het verleden heeft het goederenrecht echter al meermaals aanleiding gegeven tot onenigheid en onduidelijkheid. De spreker denkt in dat verband aan de dossiers van de veelbesproken “ondergrondse innames”, die door de Aankoopcomités werden toegepast. Die hielden in dat in het verleden een deel van de ondergrond door particulieren in volle eigendom werden overgedragen voor de aanleg van een parking, voor nutsleidingen of allerhande andere toepassingen.

Daardoor ontstond een eeuwigdurende opdeling tussen het bovengrondse en het ondergrondse deel, wat met de huidige wet niet langer mogelijk lijkt.

Het gaat daarbij vooral om dossiers die dateren van vóór de wet tot wijziging van de wet over het recht van opstal (*Belgisch Staatsblad*, 14 mei 2014); er bestond toen immers nog onenigheid over die mogelijkheid tot opdeling. Het lijkt ons bijgevolg noodzakelijk in te gaan op die onzekere situatie door ter zake specifieke overgangsbepalingen in te voegen.

De Federatie van het Notariaat stelt voor om in dat verband een bepaling in te voegen (zie het schriftelijk advies).

3. Uiteenzetting van mevrouw Sophie Boufflette, vertegenwoordigster van AVOCATS.BE

Mevrouw Sophie Boufflette, vertegenwoordigster van AVOCATS.BE, licht de door haar organisatie voorgestelde tekstveranderingen toe.

Hoofdstuk 2

Invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuwe Burgerlijk Wetboek

Titel 1 – Algemene bepalingen

Art. 3.8. Specialiteit en eenheid van zakelijke rechten

Het feit dat de beginselen van specialiteit en eenheid van zakelijke rechten verplicht worden gesteld, blijkt duidelijk uit de voorbereidende werkzaamheden. Toch wordt in artikel 3.8, § 2, tweede lid, die verplichting enkel

le principe d'unité. Il conviendrait donc de reprendre la même formulation pour le principe de spécialité à l'article 3.8, § 1.

Suggestion d'amendement:

“Nonobstant toute clause contraire et sauf si la loi en dispose autrement, un droit réel a pour objet un bien déterminé ou un ensemble déterminé de biens”.

Art. 3.42. Subrogation réelle

Suivant cette disposition, “sauf clause contraire, la fiducie comprend les biens remplaçant l'un des biens mis en fiducie, les fruits et les produits générés par le bien en fiducie”.

Dans la mesure où le chapitre consacré à la fiducie est impératif (art. 3.38), il conviendrait, dans un souci de cohérence, soit de supprimer les termes “sauf clause contraire” de l'article 3.42 (A), soit de supprimer l'article 3.42 et de compléter l'article 3.45, al. 1, 1° (B).

Suggestion d'amendement:

A. Sauf clause contraire, la fiducie comprend les biens remplaçant l'un des biens mis en fiducie, les fruits et les produits générés par le bien en fiducie”.

OU

B. “Un contrat de fiducie doit, à peine de nullité, contenir les mentions suivantes:

1° les biens qui constituent l'objet de la superficie, en ce compris, le cas échéant, les fruits et les produits générés par ces biens et les biens qui leur seraient subrogés;”

Titre 2 – Biens

Art. 3.62. Cessation de l'immobilisation par incorporation

Cette disposition ne concerne que l'immobilisation par incorporation; dans un souci de cohérence par rapport à l'article 3.61 qui vise les immeubles par nature, par incorporation et par destination, ne devrait-elle pas être étendue aux immeubles par destination?

uitdrukkelijk aangegeven met betrekking tot het beginsel van eenheid. Het ware dus beter in artikel 3.8, § 1, dezelfde formulering over te nemen wat het beginsel van specialiteit betreft.

Voorstel van amendement:

“Niettegenstaande enig andersluidend beding en behoudens indien de wet anders bepaalt, heeft een zakelijk recht een bepaald goed dan wel een bepaald geheel van goederen tot voorwerp”.

Art. 3.42. Zakelijke subrogatie

Dit artikel luidt als volgt: “Behoudens andersluidend beding omvat de fiducie de goederen die in de plaats van een aan de fiducie onderworpen goed treden, de vruchten en andere opbrengsten die een onder fiducie staand goed oplevert.”.

Aangezien het hoofdstuk over de fiducie dwingend van aard is (art. 3.38), ware het omwille van de samenhang beter hetzij in artikel 3.42 de woorden “behoudens andersluidend beding” weg te laten (A), hetzij artikel 3.42 weg te laten en artikel 3.45, eerste lid, 1° aan te vullen (B).

Voorstel van amendement:

A. “Behoudens andersluidend beding omvat de fiducie De fiducie omvat de goederen die in de plaats van een aan de fiducie onderworpen goed treden, de vruchten en andere opbrengsten die een onder fiducie staand goed oplevert.”.

OF

B. “Een contract dat een fiducie tot stand brengt, moet op straffe van nietigheid volgende vermeldingen bevatten:

1° de goederen die het voorwerp van de fiducie vormen, met inbegrip, in voorkomend geval, van de vruchten en andere opbrengsten die die goederen opleveren en van de goederen die ervan in de plaats zouden treden;”.

Titel 2 – Goederen

Art. 3.62. Einde van de onroerendmaking door incorporatie

Deze bepaling betreft alleen de onroerendmaking door incorporatie. De vraag rijst of deze bepaling niet moet worden verruimd tot de onroerende goederen door bestemming, teneinde ze te doen sporen met artikel 3.61, dat de onroerende goederen uit hun aard, door incorporatie en door bestemming behelst.

Suggestion d'amendement:

“Art. 3.62. Cessation de l’immobilisation par incorporation

L’immobilisation perdure tant qu’il y a incorporation ou tant que subsiste l’attache à demeure ou la mise au service visées à l’article 3.9. Toutefois, les parties peuvent convenir de considérer anticipativement le bien comme un meuble, en raison de son futur détachement dans un délai économiquement et techniquement raisonnable.

L’élément qui est temporairement détaché de l’immeuble et destiné à y être rattaché reste immeuble”.

Titre 3 – Droit de propriété

Art. 3.66. Preuve de la propriété

Il serait opportun de supprimer les termes “à première vue” de l’article 3.66, 2°, pour éviter des discussions sur l’apparence de validité du titre invoqué comme preuve de la propriété. Si le titre n’est pas valide, il ne peut servir de preuve de la propriété.

Suggestion d'amendement:

“2° à défaut, l’emporte celui qui a un titre, à première vue, valable;”

Titre 4 – Copropriété

Art. 3.83. Définition

L’alinéa 2 de cette disposition a été ajouté à l’avant-projet dans lequel il ne se trouvait pas. Il dispose que “si la copropriété porte sur un ensemble de biens, les droits des copropriétaires n’ont pour objet que cet ensemble et non les différents biens”.

Il est suggéré de supprimer cet alinéa afin tout d’abord d’être cohérent par rapport à ce qui est prévu à l’article 3.180 en matière d’usufruit qui prévoit que “lorsque l’usufruit porte sur un ensemble déterminé de biens, l’usufruitier peut disposer des différents biens qui composent l’universalité si cela correspond à la bonne administration de l’universalité et à condition que les biens qui leur sont substitués soient à nouveau affectés à l’universalité”.

En outre, l’alinéa 2 précité pose ensuite question: si les droits des copropriétaires ne portent pas sur les

Voorstel van amendement:

“Art. 3.62. Einde van de onroerendmaking door incorporatie

De onroerendmaking duurt voort zolang de incorporatie duurt of zolang het goed duurzaam verbonden is dan wel ten dienste staat, als bedoeld in artikel 3.9. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om het goed vervroegd als roerend te beschouwen doordat het binnen een economisch en technisch redelijke termijn zal worden losgemaakt.

Een element dat tijdelijk losgemaakt is van het onroerend goed en daaraan terug zal worden verbonden, blijft onroerend.”.

Titel 3 – Eigendomsrecht

Art. 3.66. Bewijs van eigendom

Het ware raadzaam in artikel 3.66, 2°, de woorden “op het eerste gezicht” weg te laten, om betwisting te voorkomen omtrent de *schijnbare* geldigheid van de titel die als bewijs van eigendom wordt voorgelegd. Als de titel niet geldig is, kan hij niet als bewijs van eigendom worden aangewend.

Voorstel van amendement:

“2° bij gebreke daarvan krijgt diegene die een geldige titel heeft, de overhand;”.

Titel 4 – Mede-eigendom

Art. 3.83. Definitie

Dit artikel werd aangevuld met een tweede lid dat niet in het voorontwerp was vervat. Het luidt als volgt: “Indien de mede-eigendom betrekking heeft op een geheel van goederen, hebben de rechten van de mede-eigenaars enkel dat geheel tot voorwerp en niet de afzonderlijke goederen.”.

Er wordt voorgesteld dit lid weg te laten met het oog op de samenhang met artikel 3.180, eerste lid, dat inzake vruchtgebruik het volgende bepaalt: “Indien het vruchtgebruik betrekking heeft op een bepaald geheel van goederen kan de vruchtgebruiker over de afzonderlijke goederen uit die algemeenheid beschikken indien dat kadert in het goede beheer van het geheel en op voorwaarde dat de goederen die ervoor in de plaats komen opnieuw tot het geheel worden bestemd.”.

Voorts leidt het voormelde artikel 3.83, tweede lid, tot de vraag onder welke juridische regeling de rechten

différents biens qui composent l'universalité, quel est le régime juridique de ceux-ci?

Enfin, cet alinéa ne traduit pas, selon AVOCATS.be, l'enseignement de la Cour de cassation du 22 décembre 2006 qu'il est censé consacrer suivant l'exposé des motifs. Selon cet arrêt, la vente par un cohéritier à un tiers de sa part indivise dans un bien qui fait partie d'une succession plus étendue a toujours un caractère conditionnel et ne peut porter atteinte aux biens compris dans le lot des autres cohéritiers lors de la liquidation-partage de cette succession. Seuls les droits accordés par un cohéritier au cours de l'indivision sur les biens qui font finalement partie de son lot, restent valables; les droits accordés par un cohéritier sur les autres biens indivis sont éteints. Cette décision repose sur le caractère déclaratif du partage.

Art. 3.107. Action en justice

L'alinéa 2 du § 1^{er} de l'article 3.107 a été amputé, par erreur, de sa dernière phrase: "Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit".

L'erreur a été commise au moment de la promulgation de la Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges (art. 171), loi que la présente proposition reprend.

À la lecture des travaux préparatoires, cette loi devait ajouter à l'article 577-9 § 1^{er} les termes "ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges", non en supprimer. Il convient de réparer cette erreur reproduite dans la présente proposition.

Suggestion d'amendement:

"Nonobstant l'article 3.101, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit".

van de mede-eigenaars ressorteren wanneer zij geen betrekking hebben op de afzonderlijke goederen uit de algemeenheid.

Tot slot wordt aangestipt dat dit tweede lid volgens AVOCATS.be geen lering trekt uit het arrest van het Hof van Cassatie van 22 december 2006, dat dit wetsvoorstel volgens de toelichting zou moeten verankeren. Krachtens dat arrest is de verkoop aan een derde door een mede-erfgenaam van zijn onverdeeld aandeel in een goed dat tot een grotere erfenis behoort, steeds voorwaardelijk en mag die verkoop geen afbreuk doen aan de goederen die zijn vervat in het lot van de andere mede-erfgenamen bij de vereffening-verdeling van die erfenis. Alleen de door een mede-erfgenaam toegekende rechten op onverdeelde goederen die uiteindelijk tot zijn lot behoren, blijven geldig; de door een mede-erfgenaam toegekende rechten op de andere onverdeelde goederen zijn uitgedoofd. Deze beslissing is gestoeld op de declaratieve aard van de verdeling.

Art. 3.107. Rechtsvorderingen

In artikel 3.107., § 1, tweede lid, is de laatste zin per vergissing weggefallen, die luidde als volgt: "Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om dat recht te verdedigen."

Deze fout werd gemaakt bij de afkondiging van de wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing (art. 171), een wet die door dit wetsvoorstel wordt overgenomen.

Afgaande op de voorbereidende werkzaamheden moest deze wet artikel 577-9, § 1, aanvullen met de woorden "alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemene delen en verdeling van de lasten". Het was dus helemaal niet de bedoeling deze woorden weg te laten. Deze fout moet in dit wetsvoorstel worden rechtgezet.

Voorstel van amendement:

"Niettegenstaande artikel 3.101, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten. Zij wordt geacht bevoegd te zijn en het vereiste belang te hebben om dat recht te verdedigen."

Titre 5 – Relations de voisinage

Art. 3.116. Troubles anormaux de voisinage

En son § 1, al. 2, l'article 3.116 dispose que "Pour apprécier le caractère excessif de l'inconvénient, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, tels le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien immeuble d'où le trouble causé provient".

La proposition énumère ainsi une série d'éléments pouvant être pris en compte par le magistrat pour apprécier le caractère excessif de l'inconvénient allégué, sans néanmoins, à suivre les travaux préparatoires, que cette énumération soit exhaustive. Il conviendrait dès lors de mettre en exergue ce caractère non exhaustif. En outre, la proposition cite parmi lesdits éléments la préoccupation, sans préciser s'il s'agit de la préoccupation individuelle ou collective, alors que la première est régulièrement écartée par la jurisprudence et critiquée par la doctrine. Il est dès lors suggéré de ne citer expressément que la préoccupation collective comme élément d'appréciation, le juge pouvant, le cas échéant, décider de retenir une préoccupation individuelle vu l'absence d'exhaustivité de l'énumération fournie par l'article 3.116.

Suggestion d'amendement:

"Pour apprécier le caractère excessif de l'inconvénient, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, tels notamment le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation collective ou la destination publique du bien immeuble d'où le trouble causé provient".

En son § 3, al. 2, l'article 3.116 précise par ailleurs que "si le trouble résulte de travaux autorisés expressément ou tacitement par le propriétaire concerné ou le titulaire de l'attribut du droit de propriété, il est réputé lui être imputable".

L'usage du terme "réputé" pourrait laisser penser que cette disposition contient une présomption – réfragable - d'imputabilité. Tel ne semble pourtant pas être l'objectif poursuivi à la lecture des travaux préparatoires. Il est donc suggéré de supprimer le terme "réputé" de la disposition.

Suggestion d'amendement:

Titel 5 – Burenrelaties

Art. 3.116. Bovenmatige burenhinder

Artikel 3.116, § 1, tweede lid, luidt als volgt: "Om de bovenmatigheid van de hinder te beoordelen, is rekening te houden met alle omstandigheden van het geval, zoals het tijdstip, de frequentie en de intensiteit van de hinder, de eerstingebruikneming of de publieke bestemming van het onroerend goed van waaruit de hinder wordt veroorzaakt."

In het voorstel worden diverse elementen aangegeven, waarmee de rechter rekening kan houden om de buitensporigheid van de vermeende hinder te beoordelen, maar die opsomming is blijkens de parlementaire voorbereiding niet uitputtend. Er zou dus moeten worden aangestipt dat die lijst niet uitputtend is. Voorts is één van de in het wetsvoorstel vermelde aspecten de "eerstingebruikneming", maar wordt niet aangegeven of in dat verband de individuele dan wel de collectieve eerstingebruikneming wordt beoogd, terwijl individuele eerstingebruikneming door de rechtspraak vaak niet in aanmerking wordt genomen en ook de rechtsleer er kritisch tegenover staat. Er wordt dus voorgesteld om alleen de collectieve eerstingebruikneming expliciet als beoordelingselement te vermelden; aangezien de opsomming in artikel 3.116 niet uitputtend is, kan de rechter zo nodig rekening houden met een individuele eerstingebruikneming.

Voorstel van amendement:

"Om de bovenmatigheid van de hinder te beoordelen, is rekening te houden met alle omstandigheden van het geval, onder meer het tijdstip, de frequentie en de intensiteit van de hinder, de collectieve eerstingebruikneming of de publieke bestemming van het onroerend goed van waaruit de hinder wordt veroorzaakt."

Voorts luidt het voorgestelde artikel 3.116, § 3, tweede lid, als volgt: "Indien de hinder voortvloeit uit werkzaamheden die door de betrokken eigenaar of de titularis van dit attribuut expliciet of stilzwijgend zijn toegelaten, wordt deze geacht hem toerekenbaar te zijn."

Uit het woord "geacht" zou kunnen worden opgemaakt dat met deze bepaling wordt beoogd een (weerlegbaar) vermoeden aangaande de toerekenbaarheid in te stellen. Uit de parlementaire voorbereiding echter blijkt niet dat zulks de bedoeling zou zijn. Derhalve wordt voorgesteld het woord "geacht" uit de formulering te halen.

Voorstel van amendement:

“Si le trouble résulte de travaux autorisés expressément ou tacitement par le propriétaire concerné ou le titulaire de l’attribut du droit de propriété, il lui est imputable”.

Art. 3.152 – Servitude légale de passage: déplacement et suppression

Au § 2 de cette disposition, relatif à la cessation de la servitude légale de passage, notamment, à défaut de mise en œuvre de la destination future en raison de laquelle la servitude a été octroyée, un délai de 5 ans, plutôt que 10, paraît raisonnable et de nature à concilier les intérêts, d’une part, du propriétaire du bien enclavé de tenir compte de sa destination future, d’autre part, du propriétaire du fonds servant de ne pas voir son fonds inutilement asservi.

Suggestion d’amendement:

“§ 2. La servitude légale de passage cesse lorsque ce n’est plus nécessaire au sens de l’article 3.150, quelle que soit la durée d’existence de ce passage, ou si, le passage ayant été accordé en raison d’une destination future, celle-ci n’est pas mise en œuvre dans un délai de cinq ans à compter du jugement attributif”.

Titre 8 – Droit de superficie

Art. 3.197. Superficie-conséquence

Cet article dispose en son alinéa 1^{er} que: “Le droit de superficie peut aussi naître comme la conséquence d’un droit réel d’usage sur un immeuble qui confère le pouvoir de réaliser des ouvrages ou plantations”.

Le terme “réel” a été ajouté – par erreur - dans la version francophone de la proposition alors qu’il ne figure pas dans la version néerlandophone de la proposition¹, ni n’était présent dans l’avant-projet.

Il y a lieu de supprimer cet ajout car la superficie-conséquence peut résulter d’un droit d’usage tant personnel que réel.

Suggestion d’amendement:

“Le droit de superficie peut aussi naître comme la conséquence d’un droit réel d’usage sur un immeuble qui confère le pouvoir de réaliser des ouvrages ou

“Indien de hinder voortvloeit uit werkzaamheden die de betrokken eigenaar of de titularis van dit attribuut expliciet of stilzwijgend heeft toegestaan, is die hinder hem toerekenbaar.”.

Art. 3.152 – Wettelijke erfdienstbaarheid van uitweg: verplaatsing en afschaffing

Paragraaf 2 van dit artikel betreft de beëindiging van de wettelijke erfdienstbaarheid van uitweg, meer bepaald wanneer de toekomstige bestemming met het oog waarop de erfdienstbaarheid werd toegekend, niet verwezenlijkt is. In dat verband lijkt het redelijk een termijn van vijf jaar in plaats van tien jaar te hanteren en aldus de belangen van beide partijen te verzoenen. De eigenaar van het ingesloten goed wil namelijk rekening kunnen houden met de toekomstige bestemming ervan, terwijl de eigenaar van het lijdende erf niet wil dat zijn goed onnodig met een erfdienstbaarheid wordt belast.

Voorstel van amendement:

“§ 2. De wettelijke erfdienstbaarheid van uitweg houdt op te bestaan wanneer ze niet langer noodzakelijk is overeenkomstig artikel 3.150, wat ook de duurtijd van die uitweg is geweest, of indien die erfdienstbaarheid werd verleend met het oog op een toekomstige bestemming en die bestemming niet ten uitvoer is gelegd binnen een termijn van vijf jaar vanaf het vonnis waarbij de uitweg werd verleend.”.

Titel 8 – Recht van opstal

Art. 3.197. Accessoir opstalrecht

De Franse tekst van het eerste lid van dit artikel luidt: “Le droit de superficie peut aussi naître comme la conséquence d’un droit réel d’usage sur un immeuble qui confère le pouvoir de réaliser des ouvrages ou plantations.”.

In de Franse tekst werd per vergissing het woord “réel” toegevoegd; het equivalent ervan staat niet in de Nederlandse tekst, noch in het voorontwerp.

Die toevoeging moet worden weggelaten, want het accessoir opstalrecht kan zowel uit een persoonlijk als uit een zakelijk gebruiksrecht voortvloeien.

Voorstel van amendement:

“Le droit de superficie peut aussi naître comme la conséquence d’un droit d’usage sur un immeuble qui confère le pouvoir de réaliser des ouvrages ou plantations.

plantations. Dans ce cas, le droit de superficie est soumis au régime juridique applicable au droit dont il découle”.

Chapitre 5 - Dispositions transitoires

La proposition de loi prévoit, en son chapitre 5, que les nouvelles dispositions s'appliqueront à tous les actes et faits juridiques survenus après leur entrée en vigueur.

En revanche, sauf convention contraire, elles ne régiront pas:

— les effets futurs des actes et faits juridiques survenus avant leur entrée en vigueur;

— les actes et faits juridiques apparus après cette entrée en vigueur mais se rapportant à des droits réels nés avant celle-ci.

Un tel droit transitoire prive les citoyens d'un outil plus moderne et plus clair que les dispositions actuellement en vigueur.

Il est dès lors suggéré:

— *a minima*, de ne déroger à l'application immédiate de la loi que pour les seuls actes juridiques, non les faits juridiques;

— *a maxima*, d'inverser le sens de la proposition en précisant qu'à défaut d'accord entre les parties ou de clauses contractuelles contraires, la nouvelle loi s'applique:

— aux effets futurs des actes et faits juridiques survenus avant leur entrée en vigueur;

— aux actes et faits juridiques apparus après cette entrée en vigueur mais se rapportant à des droits réels nés avant celle-ci; et ce sans porter atteinte aux droits acquis avant l'entrée en vigueur de la loi.

4. *Exposé de M. William Timmermans, représentant de l'Orde van Vlaamse Balies*

M. William Timmermans, représentant de l'OVb, indique avant tout que l'OVb se réjouit de la réforme proposée. Certaines propositions sont toutefois sujettes à caution.

Dans ce cas, le droit de superficie est soumis au régime juridique applicable au droit dont il découle.”.

Hoofdstuk 5 - Overgangsbepalingen

Hoofdstuk 5 van het wetsvoorstel strekt ertoe te bepalen dat de in uitzicht gestelde wet van toepassing is op alle rechtshandelingen en -feiten die plaatsvonden na de inwerkingtreding van die wet.

Behoudens een andersluidende overeenkomst zal die wet evenwel niet van toepassing zijn op:

— de toekomstige gevolgen van de rechtshandelingen en -feiten die plaatsvonden vóór de inwerkingtreding van de wet;

— de rechtshandelingen en -feiten die plaatsvonden na die inwerkingtreding, maar die betrekking hebben op zakelijke rechten die vóór de inwerkingtreding ontstaan zijn.

Een dergelijk overgangsrecht ontnemt de burger een instrument dat moderner en duidelijker is dan de vigerende bepalingen.

Derhalve wordt het volgende voorgesteld:

— *a minima*: er kan enkel van de onmiddellijke toepassing van de wet worden afgeweken wat de rechtshandelingen betreft, niet de rechtsfeiten;

— *a maxima*: de strekking van het wetsvoorstel omkeren, door te verduidelijken dat bij ontstentenis van een overeenkomst tussen de partijen of zonder andersluidende contractuele bedingen, de nieuwe wet van toepassing is op:

— de toekomstige gevolgen van de rechtshandelingen en -feiten die plaatsvonden vóór de inwerkingtreding van de wet;

— de rechtshandelingen en -feiten van na die inwerkingtreding, maar die betrekking hebben op zakelijke rechten die vóór die inwerkingtreding ontstaan zijn, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de rechten die vóór de inwerkingtreding van de wet werden verworven.

4. *Uiteenzetting van de heer William Timmermans, vertegenwoordiger van de Orde van Vlaamse Balies*

De heer William Timmermans, vertegenwoordiger van de OVb, stipt vooreerst aan dat de OVb verheugd is over de voorgestelde hervorming. Dit neemt niet weg dat bij bepaalde voorstellen kanttekeningen kunnen worden geplaatst.

Elles concernent les points suivants:

Art. 3.59 – Biens publics et biens privés

L'article 3.59 de la proposition de loi contient une réglementation pour les biens appartenant au domaine public. L'OVB formule deux remarques au sujet de cette disposition.

Premièrement, l'OVB conseille d'abandonner la définition proposée de la notion de "domaine public". M. Timmermans explique qu'elle donnera lieu à de nouvelles discussions. D'après les auteurs, cette notion a été délibérément définie de manière large, de manière à ce que la jurisprudence et la doctrine puissent l'étoffer. Le législateur a toutefois pour mission d'élaborer une législation univoque, surtout lorsqu'il s'agit de délimiter des réglementations bénéficiant d'un statut d'exception, comme celle qui se rapporte au domaine public. Il ajoute que la définition utilise une notion non définie (biens affectés à un "service public") qui risque de poser problème.

En outre, pour qu'un bien appartienne au domaine public, la proposition de loi n'exige pas qu'il s'agisse de la "propriété d'une personne morale de droit public" (alors que cette notion est utilisée comme critère pertinent dans l'article 1412*bis* du Code judiciaire). L'absence de cette condition risque d'entraîner des problèmes dans la pratique. Qu'advient-il par exemple des innombrables immeubles loués par les autorités? L'OVB souligne en outre que, non seulement l'autorité fédérale, mais aussi les Communautés et les Régions peuvent définir elles-mêmes quels biens appartiennent à leur domaine public. L'OVB estime de surcroît que le législateur doit préciser si l'intention de la proposition de loi est de modifier le statut actuel de certains biens et si, en d'autres termes, des biens relevant du domaine privé pourraient subitement relever du domaine public. Une telle vision pourrait être contraire au principe de sécurité juridique. Ces différentes ambiguïtés pourraient être clarifiées dans les travaux parlementaires ou dans une disposition transitoire explicite. Enfin, selon l'OVB, il serait opportun de tenir compte, dans la définition des biens appartenant au domaine public, de la nature desdits biens.

Compte tenu de ce qui précède, l'OVB recommande d'abandonner la définition proposée. Que les législateurs compétents établissent par une loi la liste des biens appartenant au domaine public.

Deuxièmement, M. Timmermans indique qu'il serait sage de permettre aux intéressés d'intenter une action

Die hebben betrekking op de volgende aspecten.

Art. 3.59 – Publieke en private goederen

In art. 3.59 van het wetsvoorstel wordt een regeling opgenomen voor goederen die behoren tot het openbaar domein. Met betrekking tot die bepaling heeft de OVB twee opmerkingen.

Ten eerste raadt de OVB aan om de voorgestelde definitie van het begrip "openbaar domein" weg te laten. De heer Timmermans legt uit dat zij aanleiding zal zijn voor nieuwe discussies. Volgens de indieners werd deze definitie bewust ruim gehouden zodat rechtspraak en rechtsleer ze zouden kunnen invullen. De wetgever heeft evenwel tot opdracht om duidelijke wetgeving te maken, zeker wanneer het gaat om de afbakening van regelingen, zoals deze met betrekking tot het openbaar domein, die een uitzonderingsstatuut hebben. Hij wijst er ook op dat de definitie gebruik maakt van een niet gedefinieerd begrip (goederen bestemd tot een "openbare dienst"), dat voor problemen zou kunnen zorgen.

Vervolgens wordt hier niet vereist, opdat een goed tot het openbaar domein zou behoren, dat het gaat om "eigendom van publiekrechtelijke rechtspersonen" (hetgeen bijvoorbeeld wel als relevant criterium wordt gehanteerd in artikel 1412*bis* van het Gerechtelijk Wetboek). De afwezigheid van die vereiste kan in de praktijk mogelijk voor problemen zorgen. Wat zal bijvoorbeeld het lot zijn van de talloze gebouwen die de overheid huurt? Ook wijst de OVB erop dat niet alleen de federale overheid, maar ook de Gemeenschappen en Gewesten zelf mogen bepalen welke goederen tot hun openbaar domein behoren. Verder meent de OVB dat de wetgever moet verduidelijken of het de bedoeling is van het wetsvoorstel dat het bestaande statuut van bepaalde goederen verandert, en of met andere woorden goederen behorend tot het privaat domein ineens goederen behorend tot het openbaar domein zouden worden. Een dergelijke zienswijze zou strijdig kunnen zijn met het rechtszekerheidsbeginsel. Een en ander kan worden uitgeklaard in de parlementaire voorbereiding of in een uitdrukkelijke overgangsbepaling. Tot slot is het volgens de OVB aanbevelenswaardig om in de definitie van goederen behorend tot het openbaar domein, de aard van de goederen mee in overweging te nemen.

Het voorgaande in acht genomen, raadt de OVB aan om de voorgestelde definitie weg te laten. Laat de bevoegde wetgevers bij wet een lijst van goederen vaststellen die tot het openbaar domein behoren.

Ten tweede merkt de heer Timmermans op dat het wijs zou zijn om het mogelijk te maken dat belanghebbenden

pour faire constater par le juge la désaffectation de biens “n'appartenant manifestement plus au domaine public”.

Art. 3.67 - Expropriation et limitations de la propriété

M. Timmermans fait observer qu'il n'est ni habituel, ni indiqué de reprendre, dans un texte de loi, des normes de droit supérieures, comme le font les auteurs de la proposition de loi dans l'article 3.67.

Art. 3.67 – Indemnisation préalable et équitable pour une emphytéose ou un droit de superficie perpétuel

À la lumière de la remarque précédente, l'OVB suggère de supprimer l'article 3.67 dans sa formulation actuelle et de le remplacer par ce qui suit:

“Nonobstant toute clause contraire, un droit d'emphytéose perpétuel ou un droit de superficie perpétuel visé à l'article 3.195, alinéa 2, 1°, ne peut être établi qu'après indemnisation préalable et équitable du propriétaire.”

Il semble tout à fait approprié que le propriétaire reçoive une indemnisation préalable et équitable lorsque de tels droits réels d'usage “perpétuels” sont autorisés (comme dans le cas d'une expropriation). Même lorsqu'un droit réel d'usage “perpétuel” est établi, le propriétaire peut en effet être confronté à une limitation très longue et profonde de son droit de propriété, si bien qu'il est opportun qu'il soit indemnisé préalablement.

Cette disposition ne serait pas applicable au droit de superficie perpétuel en matière de volumes (article 3 195, alinéa 2, 2°).

Art. 3.156 – Durée de l'usufruit en ce qui concerne les sociétés

M. Timmermans souligne que la proposition de loi prévoit que l'usufruit s'éteint lorsque son bénéficiaire décède. Aux termes de l'article 3.156, alinéa 3, proposé, la déclaration de faillite et la dissolution d'une personne morale sont assimilées à un décès.

L'OVB conteste cette assimilation. En principe, l'usufruit est en effet cessible et il constitue un élément du patrimoine. Compte tenu de l'approche fonctionnelle du droit des biens adoptée par le législateur, il n'est dès lors pas nécessaire de prévoir que l'usufruit s'éteint avec la personne morale. C'est la raison pour laquelle l'OVB propose de supprimer l'alinéa 3.

een vordering kunnen instellen om de rechter de desaffectatie te laten vaststellen van goederen “die kennelijk niet meer tot het openbaar domein behoren”.

Art. 3.67 – Onteigening en eigendomsbeperkingen

De heer Timmermans wijst erop dat het gebruikelijk noch aangewezen is om in een wettekst hogere rechtsnormen te hernemen, zoals de indieners van het wetsvoorstel doen in artikel 3.67.

Art. 3.67 – Voorafgaande en billijke vergoeding voor een eeuwigdurend erfpacht- of opstalrecht

In het licht van de voorgaande opmerking suggereert de OVB om artikel 3.67 in zijn huidige formulering te schrappen en te vervangen als volgt:

“Niettegenstaande enig andersluidend beding, mag een eeuwigdurend erfpachtrecht of een eeuwigdurend opstalrecht bedoeld in artikel 3.195, tweede lid, 1°, slechts worden gevestigd na voorafgaande en billijke vergoeding van de eigenaar.”

Het lijkt ten eerste aangewezen dat de eigenaar een voorafgaande en billijke vergoeding ontvangt wanneer dergelijke “eeuwigdurende” zakelijke gebruiksrechten worden toegestaan (zoals bij onteigening). Ook wanneer een “eeuwigdurend” zakelijk gebruiksrecht wordt gevestigd, kan de eigenaar immers geconfronteerd worden met een zeer lange en ingrijpende beperking van zijn eigendomsrecht, zodat het aangewezen is dat hij hiervoor voorafgaandelijk wordt vergoed.

Die bepaling zou niet van toepassing zijn op het eeuwigdurend opstalrecht inzake volumes (artikel 3 195, tweede lid, 2°).

Art. 3.156 – Duurtijd van het vruchtgebruik bij vennootschappen

De heer Timmermans wijst erop dat het wetsvoorstel bepaalt dat het vruchtgebruik tenietgaat wanneer de genietter ervan overlijdt. Volgens het voorgestelde artikel 3.156, derde lid, worden de faillietverklaring en de ontbinding van een rechtspersoon gelijkgesteld met een overlijden.

De OVB is het niet eens met deze gelijkstelling. Het vruchtgebruik is immers principieel overdraagbaar en is een vermogensbestanddeel. Gelet op de door de wetgever gehanteerde functionele benadering van het goederenrecht, is het bijgevolg niet nodig om het vruchtgebruik te laten tenietgaan samen met de rechtspersoon. Om die reden stelt de OVB voor het derde lid te schrappen.

Deuxièmement, l'objectif ne peut être que l'usufruit s'éteigne en cas d'opérations entre sociétés, comme les fusions et les scissions, dans lesquelles tous les actifs et passifs sont transférés de plein droit. Dans ces situations, on est en effet en présence d'une dissolution sans liquidation, et il n'est donc absolument pas souhaitable que l'usufruit de la personne morale s'éteigne. Si l'article 3.156, alinéa 3, n'est pas supprimé, l'OVB demande à tout le moins d'adapter la disposition pour remédier à ce problème.

Troisièmement, l'OVB considère que, dans l'article 3.153, alinéa 3, l'expression "causes d'extinction au sens de l'alinéa 2" n'est pas utile. L'utilisation de l'expression "cause d'extinction" donne l'impression qu'il ne s'agit que d'une possibilité et qu'en d'autres termes, on est libre d'invoquer ou pas cette cause d'extinction, ce qui est contraire à l'objectif de la proposition de loi.

Quatrièmement, le législateur doit en tout cas préciser si la disposition concerne la personne morale-usufruitier initial ou le titulaire ultérieur de l'usufruit.

Art. 3.190 et 3.202 - Perte d'utilité du droit d'emphytéose perpétuel et du droit de superficie perpétuel

M. Timmermans regrette que la proposition de loi ne prévienne la suppression judiciaire du droit d'emphytéose perpétuel qu'après nonante-neuf ans. Il est inacceptable de devoir attendre une suppression pendant nonante-neuf ans si les conditions fondamentales de ce droit d'emphytéose ont disparu depuis bien plus longtemps déjà. Ce long délai n'est en outre guère conciliable avec la portée d'autres dispositions de la proposition de loi, telles que la prescription acquisitive abrégée (voir l'article 3.27 de la proposition de loi). Un deuxième point concerne l'exigence que même l'utilité potentielle doit être perdue pour qu'une suppression puisse être prononcée. L'OVB estime que cette exigence est trop stricte. Une observation d'une portée similaire est émise en ce qui concerne l'article 3.202 proposé, qui offre au juge la possibilité d'ordonner la suppression du droit de superficie perpétuel si celui-ci a perdu toute utilité future ou potentielle.

Art. 3.194 – Sort des superficies non payées

L'article 3.194 proposé tente de mettre un terme à la controverse dans la doctrine concernant un droit de superficie portant sur un fonds déjà planté ou construit. Ce point suscite en effet deux désaccords, plus précisément la question de savoir si le superficiaire doit payer la valeur des ouvrages ou des plantations existants, et la question de savoir quelle est la qualification du droit

Ten tweede kan het niet de bedoeling zijn dat het vruchtgebruik tenietgaat bij vennootschapsoperaties, zoals fusie en splitsing, waarbij alle activa en passiva van rechtswege overgaan. In die situaties vindt er immers een ontbinding plaats zonder vereffening, zodat het volstrekt onwenselijk is om dan het vruchtgebruik van de rechtspersoon teniet te laten gaan. Wordt art. 3.156, derde lid, niet geschrapt, dan verzoekt de OVB om minstens de bepaling aan te passen in het licht van dit pijnpunt.

Ten derde meent de OVB dat in art. 3.156, derde lid de bewoordingen "beëindigingsgronden in de zin van het tweede lid" niet dienstig zijn. Het gebruik van de term "beëindigingsgrond" wekt de indruk dat het slechts om een mogelijkheid gaat, en dat met andere woorden al dan niet gebruik kan worden gemaakt van die beëindigingsgrond, hetgeen niet strookt met de bedoeling van het wetsvoorstel.

Ten vierde moet de wetgever in elk geval verduidelijken of die bepaling de oorspronkelijke rechtspersoon-vruchtgebruiker betreft, dan wel de latere titularis van het vruchtgebruik.

Art. 3.190 en 3.202 – Verlies van nut van het eeuwigdurend erfpachtrecht en het eeuwigdurend opstalrecht

De heer Timmermans betreurt dat het wetsvoorstel slechts voorziet in de rechterlijke opheffing van het eeuwigdurend erfpachtrecht na negenennegentig jaar. Het is onaanvaardbaar dat 99 jaar moet worden gewacht met een opheffing indien de grondvoorwaarden voor dergelijk erfpachtrecht al veel eerder zijn weggefallen. Die lange termijn is bovendien moeilijk verzoenbaar met de strekking van andere bepalingen van het wetsvoorstel, zoals de verkorting van de termijn voor de verkrijgende verjaring (zie art. 3.27 van het wetsvoorstel). Een tweede punt heeft betrekking op de vereiste dat zelfs het potentieel nut verloren moet zijn opdat een opheffing kan worden uitgesproken. Die vereiste vindt de OVB te streng. Een opmerking van gelijkaardige strekking wordt gemaakt met betrekking tot het voorgestelde artikel 3.202 waarin de mogelijkheid wordt voorzien dat de rechter de opheffing beveelt van het eeuwigdurend opstalrecht wanneer dat ieder toekomstig of potentieel nut heeft verloren.

Art. 3.194 – Lot van niet-betaalde opstallen

Het voorgestelde artikel 3.194 poogt een einde te maken aan de controverse in de rechtsleer omtrent een opstalrecht dat betrekking heeft op reeds bebouwde of beplante grond. Dienaangaande rezen immers twee twistpunten, meer bepaald de vraag of de opstalhouder de waarde van de bestaande werken of beplantingen moet voldoen, en wat de kwalificatie is van het recht

du superficiaire sur les plantations et les ouvrages qu'il n'a pas payés. La proposition de loi prévoit à présent expressément qu'un acte de constitution ou de cession d'un droit de superficie sur un immeuble planté ou construit, emporte acquisition conventionnelle, par le superficiaire ou le cessionnaire et pour la durée de son droit de superficie, et celui de la propriété des ouvrages et plantations préexistants. Ces ouvrages et plantations seront régis par les mêmes règles que si le superficiaire les avait réalisés lui-même. Il est en outre prévu que le superficiaire ne dispose d'aucune prérogative sur les volumes sur, au-dessus ou en dessous du fonds, expressément exclus de son droit, sans préjudice de l'article 3.131.

L'OVb signale toutefois que la distinction entre superficies payées et non payées a été supprimée. Il ne peut absolument pas adhérer à ce point de vue. La réglementation prévue dans la proposition de loi engendrera en effet des discussions et de l'insécurité juridique. On peut, par exemple, songer à cet égard à la question de savoir si des droits d'enregistrement sont dus sur la valeur des superficies non payées, et si le superficiaire peut démolir les superficies non payées. En outre, la distinction entre superficies payées et non payées est particulièrement pertinente du point de vue économique. Le manque de clarté qui existe actuellement au sujet des droits du superficiaire sur les superficies non payées ne justifie pas que la distinction en question doive tout simplement disparaître. Le législateur pourrait également choisir de préciser le régime des superficies non payées. Il apparaît à l'OVb que ce choix serait plus opportun. Dans le même ordre d'idées, le but ne saurait non plus être que le superficiaire qui n'a pas payé pour les superficies existantes jouisse des mêmes droits que le superficiaire qui a effectivement payé pour celles-ci. À la lumière de toutes ces raisons, il est dès lors proposé de maintenir la distinction entre superficies payées et non payées et de prévoir expressément que les droits dont jouit le superficiaire sur les ouvrages et les plantations existants, dont il ne paie pas le prix, sont les mêmes que ceux d'un emphytéote, sans bien entendu qu'il obtienne plus de droits que ceux qui lui reviennent en vertu de son droit de superficie.

Pour le surplus, M. Timmermans renvoie à la note qui a été mise à la disposition des membres.

5. Exposé de M. Thierry Van Sinay, notaire et chargé de cours à la KULeuven

M. Thierry Van Sinay, notaire et chargé de cours à la KULeuven, juge que la proposition de loi est extrêmement positive. La réglementation proposée signifie une

van de opstalhouder op de beplantingen en werken waarvoor hij niet betaald heeft. In het wetsvoorstel wordt thans uitdrukkelijk bepaald dat een akte tot vestiging of overdracht van een opstalrecht op een bebouwd of beplant onroerend goed, een conventionele verkrijging teweegbrengt, door de opstalhouder of de overnemer en voor de duur van zijn opstalrecht, en dat van de eigendom van de eerder bestaande bouwwerken en beplantingen. Voor die bouwwerken en beplantingen gelden dezelfde regels als wanneer de opstalhouder ze zelf zou hebben opgericht. Verder wordt bepaald dat de opstalhouder geen enkele bevoegdheid heeft met betrekking tot de volumes op, boven of onder de grond die uitdrukkelijk buiten zijn recht zijn gehouden, zonder afbreuk te doen aan artikel 3.131.

De OVb merkt evenwel op dat het onderscheid tussen betaalde en niet-betaalde opstallen werd geschrapt. Zij kan die zienswijze absoluut niet bijtreden. De regeling van het wetsvoorstel zal immers tot discussies en rechtsonzekerheid leiden. Men kan daarbij bv. denken aan de vraag of er registratierechten verschuldigd zijn op de waarde van de niet-betaalde opstallen, en of de opstalhouder de niet-betaalde opstallen mag afbreken. Bovendien is het onderscheid tussen de betaalde en de niet-betaalde opstallen vanuit economisch standpunt bijzonder relevant. Het is niet omdat er thans onduidelijkheid bestaat over de rechten van de opstalhouder op de niet-betaalde opstallen dat het onderscheid zonder meer moet vervallen. De wetgever zou er ook voor kunnen opteren om het regime van de niet-betaalde opstallen te verduidelijken. Het komt de OVb voor dat zulks meer opportuun is. Daarbij aansluitend kan het evenmin de bedoeling zijn dat de opstalhouder die niet voor de bestaande opstallen heeft betaald, dezelfde rechten heeft als de opstalhouder die er wél voor heeft betaald. Om al die redenen wordt dan ook voorgesteld om het onderscheid tussen de betaalde en de niet-betaalde opstallen wél te behouden en om uitdrukkelijk te bepalen dat de rechten die de opstalhouder heeft ten aanzien van de bestaande bouwwerken en beplantingen waarvan hij de prijs niet betaalt, dezelfde zijn als die van een erfpachter, zonder dat hij uiteraard meer rechten zou verkrijgen dan diegene die hem krachtens zijn opstalrecht toekomen.

Voor het overige verwijst de heer Timmermans naar de nota die ter beschikking van de leden werd gesteld.

5. Uiteenzetting van de heer Thierry Van Sinay, notaris en gastdocent aan de KULeuven

De heer Thierry van Sinay, notaris en gastdocent aan de KULeuven, beoordeelt het wetsvoorstel uitermate positief. De voorgestelde regeling betekent een

avancée à divers égards. Il est ainsi une bonne chose qu'une série de notions soient définies.

M. Van Sinay renvoie en outre à la nouvelle règle en matière de prescription acquisitive. Il était classiquement admis que la possession ne pouvait être invoquée que comme moyen de défense, ce qui pouvait parfois causer des problèmes complexes. Les auteurs ont dès lors opté, à l'instar d'une jurisprudence plus moderne, de permettre au possesseur lui-même de se pourvoir au pétitoire pour faire reconnaître son droit de propriété.

M. Van Sinay est également favorable à l'introduction d'une nouvelle figure juridique, à savoir la fiducie. Il se réjouit également que la nouvelle disposition légale offre des perspectives supplémentaires pour une collaboration public-privé en élargissant les possibilités d'utiliser le bail, l'emphytéose ou la superficie. L'orateur se réjouit en outre que la sécurité juridique soit renforcée grâce à l'introduction d'une réglementation explicite pour les situations d'empiétement. Il renvoie par ailleurs aussi aux modifications proposées concernant la copropriété volontaire et à la modernisation de l'usufruit (celle-ci comprend notamment la suppression du droit d'usage et l'intégration du droit d'habitation dans l'usufruit, ainsi que la fin de l'usufruit en cas de faillite et une nouvelle disposition pour la répartition de l'obligation de réparation).

B. Échange de vues

1. Questions et observations des membres

M. Christoph D'Haese (N-VA) estime que la proposition de loi ne codifie pas seulement le droit existant, mais qu'elle assouplira et modernisera également le droit des biens. Il pose en outre des questions à propos des sujets suivants.

La fiducie

M. D'Haese souligne que l'introduction de cette nouvelle figure juridique suscite de nombreuses interrogations, certainement dans le domaine de la fiscalité. Les auteurs prévoient dès lors également un régime fiscal dans une loi distincte et le chapitre relatif à ce volet de la réforme n'entrera en vigueur qu'à une date à fixer par le Roi, conformément à l'article 26. Que pensent les invités de cette façon de procéder?

L'intervenant signale à cet égard que le but principal de la fiducie consiste à créer un patrimoine distinct du titulaire où peuvent être parqués des fonds qui ne sont pas destinés à se retrouver dans le patrimoine privé du bénéficiaire et qui n'entrent dès lors pas dans la masse

pouruitgang op diverse vlakken. Zo is het een goede zaak dat een aantal begrippen worden gedefinieerd.

Verder wijst de heer Van Sinay op de nieuwe regel inzake verkrijgende verjaring. Klassiek werd aangenomen dat het bezit enkel kon worden opgeworpen als verweermiddel. Dat kon soms voor complexe problemen zorgen. Daarom hebben de indieners ervoor geopteerd om, in navolging van een modernere rechtspraak, het mogelijk te maken dat de bezitter zelf een vordering kan instellen om zijn eigendomsrecht te doen erkennen.

De heer Van Sinay is eveneens voorstander van de invoering van een nieuwe rechtsfiguur: de fiducie. Hij is ook tevreden dat de nieuwe wettelijke regeling extra perspectieven biedt voor een publiek-private samenwerking door een verruiming van de mogelijkheden tot het gebruik van huur, erfpacht of opstal binnen. Tevens is de spreker verheugd dat er meer rechtszekerheid zal zijn doordat er een uitdrukkelijke regeling wordt ingevoerd voor situaties van grensoverschrijding. Daarnaast wordt er ook gewezen op de voorgestelde vernieuwingen in verband met de vrijwillige mede-eigendom en de modernisering van het vruchtgebruik (die behelst onder meer de afschaffing van het recht van gebruik en de integratie van het recht van bewoning in het vruchtgebruik, evenals de beëindiging van het vruchtgebruik bij faillissement en een nieuwe regeling voor de verdeling van de herstellingsplicht).

B. Gedachtewisseling

1. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer Christoph D'Haese (N-VA) meent dat het wetsvoorstel niet alleen het bestaande recht codificeert, maar ook zal zorgen voor een flexibele en moderne regeling van het goederenrecht. Voorts heeft hij vragen bij de volgende onderwerpen.

De fiducie

De heer D'Haese wijst erop dat de invoering van deze nieuwe rechtsfiguur heel wat vraagstukken oproept, zeker op het vlak van de fiscaliteit. Daarom voorzien de indieners ook een fiscale regeling in een afzonderlijke wet en treedt het hoofdstuk met betrekking tot dit luik van de hervorming overeenkomstig artikel 26 pas in werking op een door de Koning te bepalen tijdstip. Hoe beoordelen de genodigden deze werkwijze?

Aansluitend wordt opgemerkt dat voornaamste doelstelling van de fiducie bestaat in het creëren van een afgescheiden vermogen van de titularis waar fondsen geparkeerd kunnen worden die niet bedoeld zijn om in het privévermogen van de begunstigde te belanden en

générale du bénéficiaire après un éventuel concours. Cet objectif n'aurait-il pas tout aussi bien pu être atteint en élargissant le régime de la figure existante du compte de tiers qui, sous sa forme actuelle, n'est réservé qu'à quelques professions réglementées, telles que les avocats, les notaires, les huissiers de justice et les agents immobiliers?

L'article 3.78 prévoit un droit de propriété autonomisé pour un réseau de câbles ou de conduites d'utilité publique. Des spécialistes signalent à cet égard que le régime juridique existant est sapé. À présent, de tels réseaux de conduites d'utilité publique sont en effet réputés faire partie de la propriété de l'installateur par un abandon du droit d'accession dans le cadre d'une servitude d'utilité publique. Par conséquent, un tel réseau ne peut être aliéné sans le consentement du propriétaire du fonds. Ces mêmes spécialistes considèrent que la nouvelle disposition aurait pour effet que l'installateur de l'infrastructure d'utilité publique pourrait vendre librement son réseau ou le grever d'un droit réel ou d'une sûreté réelle. L'intervenant aurait aimé connaître le point de vue des différents orateurs à la lumière de l'affaire remontant à quelques années et concernant l'entreprise publique chinoise *China State Grid Corporation*, qui voulait entrer dans le capital d'Eandis.

Relations de voisinage - troubles de voisinage

L'intervenant souhaite connaître le point de vue des orateurs en ce qui concerne l'idée de rendre le juge de paix compétent pour les litiges en matière de troubles de voisinage, quelle que soit la base juridique invoquée ou l'ordre de grandeur du dommage. À présent, selon le cas, la compétence revient tantôt au juge de paix, tantôt au tribunal de première instance. Le juge de paix est toutefois le juge naturel pour la majorité des autres questions relatives au voisinage.

M. Stefaan Van Hecke (*Ecolo-Groen*) indique qu'il convient d'adapter la réforme proposée à l'évolution des besoins et des préoccupations du vingt et unième siècle. À l'époque de l'introduction du Code civil, la façon de penser au sujet de l'air, de l'eau et des animaux, par exemple, était fondamentalement différente. Les nouvelles dispositions doivent en tenir compte et pouvoir résister aux outrages du temps. La question centrale est de savoir si le texte à l'examen est prêt pour l'avenir?

M. Van Hecke se penche sur une série d'aspects de la réforme.

Premièrement, l'intervenant aborde plus en détail les nouvelles réglementations en matière de troubles de voisinage (actuel article 544 du Code civil, article 3.116

aldus na een eventuele samenloop niet in de algemene boedel van de begunstigde terechtkomen. Had die doelstelling niet even goed kunnen verwezenlijkt worden door uitbreiding van de regeling van de bestaande figuur van de kwaliteitsrekening, die in haar huidige vorm slechts voorbehouden is voor enkele gereguleerde beroepen zoals advocaten, notarissen, gerechtsdeurwaarders en vastgoedmakelaars?

In artikel 3.78 wordt een verzelfstandigd eigendomsrecht ingeschreven voor een net bestaande uit kabels of nutsleidingen. Specialisten wijzen erop dat hierbij de bestaande juridische regeling onderuit gehaald wordt. Nu worden dergelijke nutsleidingen immers geacht tot de eigendom van de aanlegger te behoren door een afstand van het recht op natrekking in het kader van een erfdiensbaarheid van openbaar nut. Dat heeft tot gevolg dat dergelijk netwerk niet kan vervreemd worden zonder instemming van de grondeigenaar. De nieuwe bepaling zou er volgens die specialisten er toe leiden dat de aanlegger van nutsinfrastructuur vrijelijk zijn net zou kunnen verkopen of bezwaren met een zakelijk recht of een zakelijke zekerheid. De historie van enkele jaren geleden rond de *State Grid Corporation* dat in Eandis wou inbreken indachtig, had ik graag geweten hoe de verschillende sprekers hier tegenover staan?

Burenrelaties - burenhinder

De spreker wil weten hoe de sprekers staan tegenover het idee om de vrederechter bevoegd te maken voor geschillen inzake burenhinder, onafhankelijk van de rechtsgrond waarop men zich beroept of de grootte van de schade. Nu is, al naar gelang, nu eens de vrederechter, dan weer de rechtbank van eerste aanleg bevoegd. De vrederechter is echter de natuurlijke rechter voor de meeste andere bestaande burenkwesties.

De heer Stefaan Van Hecke (*Ecolo-Groen*) wijst erop dat de voorgestelde hervorming aangepast moet zijn aan de gewijzigde noden en bezorgdheden van de eenentwintigste eeuw. Ten tijde van de invoering van het Burgerlijk Wetboek dacht men bijvoorbeeld fundamenteel anders over lucht, water en dieren. De nieuwe bepalingen moeten daar rekening mee houden en moeten de tand des tijds moeten kunnen doorstaan. De kernvraag is: is de voorliggende tekst klaar voor de toekomst?

De heer Van Hecke staat stil bij een aantal aspecten van de hervorming.

Ten eerste gaat de spreker dieper in op de nieuwe regelingen inzake burenhinder (huidig artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, voorgesteld artikel 3.116).

proposé). Il estime qu'il est bon qu'une réglementation plus précise soit introduite, laquelle permettra d'éviter des situations dans lesquelles, en cas de troubles de voisinage, on tente principalement d'estimer en Justice en invoquant l'article 1382 et subsidiairement l'article 544 du Code civil. La nouvelle disposition présente en tout cas l'avantage d'ancrer une série d'éléments dans la loi afin d'établir si les troubles sont anormaux ou pas. M. Van Hecke renvoie en particulier à la préoccupation (voir à cet égard les développements de la proposition de loi (DOC 55 0173/001, pages 186-187). Cette réglementation pourrait également être appliquée aux conflits concernant les arbres à l'origine de troubles. La nouvelle disposition permettra-t-elle de résoudre de telles conflits de manière satisfaisante?

À cet égard, M. Van Hecke signale qu'aucun orateur invité n'a évoqué les dispositions du Code rural, qui ont également un rapport sur certains points avec les relations de voisinage (notamment en ce qui concerne les haies et les arbres). Celles-ci n'ont à première vue pas été modernisées. La question se pose toutefois de savoir s'il n'était pas nécessaire de le faire afin d'offrir plus de souplesse. C'est ainsi qu'en France, il est possible d'ordonner de tailler des arbres. La législation belge sous sa forme actuelle ne semble toutefois pas le permettre. Une modernisation n'est-elle pas nécessaire à cet effet?

L'intervenant se penche également sur l'article 3.117 proposé, qui permet d'intervenir en vue de prévenir des troubles de voisinage. Il s'agit d'une disposition intéressante. Or, la question se pose de savoir s'il faut l'invoquer en tant qu'individu ou s'il faut/si on peut l'invoquer dans le cadre d'une action collective?

Mme Özlem Özen (PS) souligne que cette matière est très complexe. Les avis des experts sont donc très importants. La plupart des dispositions régissant le droit des biens datent du siècle dernier et il était donc important de moderniser et rendre plus souple le langage juridique utilisé. Si cela peut permettre en outre de rendre la pratique plus facile, c'est un élément positif de la proposition de loi.

Le droit des biens doit s'adapter à l'évolution de la société, notamment par rapport au défi des droits incorporels et de la dématérialisation, mais aussi face à des constructions de plus en plus compliquées et à l'évolution des relations entre les personnes.

Un chapitre important concerne les troubles de voisinage. Cette proposition de loi a l'avantage de proposer des solutions pour les problèmes liés au voisinage, ce qui est une bonne chose. Par contre, derrière certaines modifications *a priori* simples, il y a le risque de

Hij vindt het een goede zaak dat er een duidelijkere regeling wordt ingevoerd; die zal situaties vermijden waarbij men in gevallen van burenhinder in eerste orde poogt te vorderen op grond van artikel 1382 en, in ondergeschikte orde, op grond van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek. De nieuwe regeling heeft alvast het voordeel dat een aantal elementen wettelijk worden verankerd teneinde uit te maken of de hinder al dan niet bovenmatig is. De heer Van Hecke verwijst in het bijzonder naar de eerstingebruikneming (zie dienaangaande de toelichting bij het wetsvoorstel (DOC 55 0173/001, 186-187). Deze regeling zou ook kunnen worden toegepast op conflicten over bomen die hinder veroorzaken. Zal de nieuwe bepaling toelaten om dergelijke conflicten op bevredigende wijze op te lossen?

In verband met dit punt merkt de heer Van Hecke op dat niemand van de genodigden verwezen heeft naar de bepalingen van het Veldwetboek die op bepaalde punten ook verband houden met burenelaties (onder meer met betrekking tot hagen en bomen). Die werden op het eerste gezicht niet gemoderniseerd. De vraag rijst evenwel of dat niet nodig was teneinde meer soepelheid toe te laten. Zo is het in Frankrijk mogelijk om de snoei van bomen te laten bevelen. Dat lijkt onder de huidige Belgische wetgeving jammer genoeg niet mogelijk te zijn. Is daarvoor geen update nodig?

De spreker gaat ook in op het voorgestelde artikel 3.117 dat toelaat om preventief op te treden met het oog op het voorkomen van burenhinder. Dat is een interessante bepaling, maar de vraag rijst of men zich hierop moet beroepen als individu of moet/kan dat ook via een collectieve vordering?

Mevrouw Özlem Özen (PS) benadrukt dat het een heel complexe materie betreft. Het advies van de deskundigen is dus heel belangrijk. De meeste bepalingen van het goederenrecht dateren van de vorige eeuw; het juridisch taalgebruik was dus absoluut aan modernisering en versoepeling toe. Als het wetsvoorstel bovendien de praktijk ten goede kan komen, dan is dat alvast een positief aspect.

Het goederenrecht moet worden aangepast aan de veranderende samenleving, meer bepaald wat de uitdagingen van de rechten inzake onlichamelijke goederen en de dematerialisering betreft, maar ook gezien de almaar complexere constructies en de veranderende betrekkingen tussen de mensen.

Een belangrijk hoofdstuk is dat over de burenhinder. Het wetsvoorstel wil oplossingen aanreiken voor burenhinder, wat een goede zaak is. Achter bepaalde ogenschijnlijk eenvoudige wijzigingen schuilt echter het risico dat bepaalde bestaande afspraken tussen

déséquilibrer certains rapports acquis. Par exemple, en matière d'usufruit, lorsqu'il y a des grosses réparations, le nu-propiétaire peut exiger de l'usufruitier qu'il contribue proportionnellement aux frais. En quoi cela va-t-il améliorer le système actuel? N'y a-t-il pas un risque que cela ne conduise à plus de litiges?

M. John Crombez (sp.a) se rallie aux questions de M. D'Haese concernant la fiducie. À cet égard, il estime qu'il serait également intéressant d'auditionner différents experts fiscaux sur cette matière.

M. Crombez aborde ensuite les nouvelles dispositions relatives à l'usufruit. Il demande si les modifications proposées peuvent contribuer au débat (fiscal) sur la possibilité donnée au fisc de requalifier l'usufruit en bail (pour le dire platement: les revenus locatifs peuvent être taxés au regard du Code des impôts sur les revenus, alors qu'il n'existe pas de dispositions analogues pour la constitution ou la cession d'usufruit, qui est un droit réel). M. Crombez considère qu'un problème similaire se pose en ce qui concerne la fiducie puisque l'instauration de cette figure juridique fait que le bénéficiaire et le propriétaire effectifs sont plus difficiles à identifier.

L'intervenant s'attarde également sur l'article 3.78. proposé. M. Crombez relève que les experts font observer que les servitudes et les droits de superficie rendront peut-être la règle contenue à l'article 3.78 superflue. Qu'est-ce qui justifie cette nouvelle règle qui instaure un droit de propriété à part entière pour l'installateur des conduites concernées? Cette règle semble quelque peu excessive.

M. Khalil Aouasti (PS) revient sur le nouvel article 3.67 du Code civil qui prévoit que "Le droit de propriété ne peut être retiré, en fait ou formellement, que dans les limites de l'article 16 de la Constitution et de l'article 1^{er} du Premier Protocole Additionnel à la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales."

Dans le cadre d'un État fédéral, où les régions wallonne et flamande ont chacune pris des décrets concernant l'expropriation et vont chacune plus loin que la question stricte du droit de propriété, mais aussi où les communes font appel à l'expropriation pour des motifs d'intérêt public sans être cadencées au principe de sauvegarde quasi absolue du droit de propriété privée, qu'en est-il de l'articulation de cette définition avec les droits

mensen op losse schroeven komen te staan. Zo zou bij vruchtgebruik de naakte eigenaar, wanneer grootschalige herstelwerkzaamheden nodig zijn, kunnen eisen van de vruchtgebruiker dat hij verhoudingsgewijs bijdraagt in de kosten. In welk opzicht houdt dat een verbetering in van het huidige stelsel? Dreigt zulks niet te leiden tot meer geschillen?

De heer John Crombez (sp.a) sluit zich aan bij de vragen van de heer D'Haese in verband met de fiducie. Hij meent in dat verband dat het ook interessant zou zijn om eveneens een aantal fiscale experts te horen over deze aangelegenheid.

De heer Crombez gaat voorts dieper in op de nieuwe bepalingen inzake vruchtgebruik. Hij vraagt of de voorgestelde wijzigingen kunnen bijdragen in de (fiscaal-rechtelijke) discussie omtrent de mogelijkheid voor de fiscus om vruchtgebruik te herkwalificeren als huur (grof gezegd: huurinkomsten kunnen wel worden belast volgens het Wetboek van Inkomstenbelastingen, terwijl er geen analoge bepalingen bestaan voor de vestiging of overdracht van vruchtgebruik, dat een zakelijk recht is). De heer Crombez meent dat een gelijkaardig probleem zich voordoet met betrekking tot de fiducie. De invoering van deze rechtsfiguur heeft immers tot gevolg dat de uiteindelijke begunstigde en eigenaar moeilijker kan worden geïdentificeerd.

De spreker staat eveneens stil bij het voorgestelde artikel 3.78. De heer Crombez wijst erop dat deskundigen opmerken dat de erfdienstbaarheden en het opstalrechten de regeling van artikel 3.78 misschien wel overbodig maken. Wat rechtvaardigt deze nieuwe regeling die een volwaardig eigendomsrecht invoert voor de aanlegger van de betrokken leidingen? Dit lijkt een bijzonder verregaande regeling.

De heer Khalil Aouasti (PS) komt terug op het beoogde nieuwe artikel 3.67 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, dat als volgt luidt: "Het eigendomsrecht kan enkel feitelijk of formeel worden ontnomen binnen de grenzen van artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden."

Binnen de Federale Staat werden zowel in het Vlaamse als het Waalse Gewest onteigeningsdecreten aangenomen, waarbij men zich niet heeft beperkt tot het loutere vraagstuk van het eigendomsrecht. Tevens in het raam van de Federale Staat gaan ook de gemeenten over tot onteigeningen om redenen van openbaar belang, zonder dat ze daarbij worden gehinderd door het beginsel van de vrijwel absolute bescherming van het

et prérogatives de ces autres niveaux de pouvoirs dans leur sphère respective?

M. Servais Verherstraeten (CD&V) est satisfait que les invités rendent un avis globalement positif à l'égard de la proposition de loi.

Il s'étonne que le délai de prescription trentenaire reste maintenu en cas de prescription acquisitive, même s'il y a mauvaise foi. En fait, le législateur récompense donc la mauvaise foi. À moins qu'aucune propriété ne puisse être acquise en cas de mauvaise foi?

Deuxièmement, l'intervenant relève que toute une série de nouvelles dispositions constitueront un droit supplétif. D'une part, c'est une bonne chose parce que cela permet de répondre aux besoins actuels de société. D'autre part, M. Verherstraeten se demande si on ne risque pas de créer un ensemble disparate de rapports juridiques pouvant entraîner une insécurité juridique. Quel est le point de vue des invités à ce sujet?

2. Réponses des invités

M. Albert Billiet, président de l'Union royale des juges de paix et de police, estime que rendre le juge de paix seul compétent pour les troubles de voisinage est une bonne idée. Le juge de paix exerce déjà actuellement une série de compétences particulières qui ne dépendent pas du montant et qui sont liées, sur certains points, aux troubles de voisinage (par exemple les litiges en matière de servitudes et de copropriété). L'orateur estime préférable que la valeur de la demande ne soit pas prise en compte pour déterminer la compétence du juge de paix en matière de troubles de voisinage, l'essentiel étant de résoudre le litige.

En outre, M. Billiet se rallie aux membres qui font observer que la fiducie – à savoir le patrimoine distinct qui est créé – constituera un défi pour le juge de paix. Ce dernier exerce en effet des compétences spécifiques en matière d'administration. S'agissant de la proposition visant à utiliser le concept de compte de tiers, l'orateur avoue son ignorance: il lui est impossible de confirmer avec une totale certitude que le compte de tiers pourra apporter une alternative efficace à la fiducie, mais il considère que la fiducie offre néanmoins plusieurs avantages par rapport au compte de tiers.

L'orateur explique également que sous la législation actuelle, le juge de paix peut ordonner l'égagement d'arbres, une compétence qu'il tire de l'adage "qui peut le plus, peut

le moins".

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) is tevreden dat de genodigden het wetsvoorstel grotendeels positief evalueren.

De heer Verherstraeten verbaast zich erover dat de dertigjarige verjaringstermijn behouden blijft in het geval verkrijgende verjaring, ook als er kwade trouw in het spel is. Eigenlijk beloont de wetgever de kwade trouw dus. Of is het zo dat er in het geval van kwade trouw sowieso geen eigendom kan verkregen worden?

Ten tweede wijst de spreker erop dat heel wat nieuwe bepalingen suppletief recht zullen vormen. Enerzijds is dat een goede zaak, omdat het toelaat om in te spelen op actuele maatschappelijke noden. Anderzijds vraagt de heer Verherstraeten zich af of het gevaar niet bestaat dat er een lappendeken van juridische verhoudingen zal ontstaan, wat tot rechtsonzekerheid kan leiden. Wat is het standpunt van de genodigden hierover?

2. Antwoorden van de genodigden

De heer Albert Billiet, voorzitter van het Koninklijk Verbond van de vrede- en politierechters, vindt het een goed idee om de vrederechter bij uitsluiting bevoegd te maken voor burenhinder. De vrederechter heeft nu ook al een aantal bijzondere bevoegdheden onafhankelijk van het bedrag en die op sommige punten raakvlak hebben met burenhinder (bv. geschillen inzake erfdienstbaarheden en mede-eigendom). Hij is van oordeel dat de waarde van de vordering best geen rol speelt om de bevoegdheid van de vrederechter inzake burenhinder te bepalen. De kern van de zaak is dat het geschil een oplossing krijgt.

Voorts is de heer Billiet het eens met de leden die opmerken dat de fiducie – met name het afgescheiden vermogen dat in het leven wordt geroepen – de vrederechter voor uitdagingen zal stellen. De vrederechter heeft immers specifieke bevoegdheden inzake bewindvoering. Aangaande het voorstel om de figuur van de kwaliteitsrekening te gebruiken tast de spreker enigszins in het duister: hij kan niet met volledige zekerheid bevestigen of de kwaliteitsrekening een sluitend alternatief zou kunnen bieden voor de fiducie, maar denkt dat de fiducie wel een aantal voordelen heeft in vergelijking met de kwaliteitsrekening. doeleinden.

De spreker legt ook uit dat de vrederechter onder de huidige wetgeving de snoei van bomen kan bevelen. Deze bevoegdheid ontleent hij aan het adagium "qui peut

le moins". Ainsi, un chêne centenaire, dont on réclame l'arrachage, ne doit pas être abattu sans autre formalité. M. Billiet nuance immédiatement ses propos: certains juges n'ordonneront la taille que sur demande explicite.

Dans le même ordre d'idées, il fait également observer que dans certains cas, la jurisprudence utilise déjà actuellement une technique qui revient à devoir tenir compte, en cas de contestations dans des relations de voisinage, de l'état initial du bien à l'origine du trouble de voisinage (c.-à-d. préalablement au moment où le plaignant s'est établi à proximité dudit bien). Pour illustrer son propos, il évoque un dossier qui concernait des arbres de dix à quinze de hauteur implantés dans un champ autour duquel un lotissement avait été aménagé. Or, ces arbres étaient déjà présents – il est vrai nettement plus petits – avant que les terrains adjacents soient lotis. Lorsqu'il a apprécié le prétendu trouble de voisinage, le juge a tenu compte de ce fait, sans que la loi l'autorise explicitement. M. Billiet estime toutefois qu'il est positif qu'aujourd'hui, les auteurs de la proposition de loi veulent également ancrer ce principe dans la loi.

L'orateur reconnaît qu'en principe, il est positif que des mesures puissent être prises afin de prévenir les troubles anormaux de voisinage. Il fait toutefois observer que notre système judiciaire est axé sur une intervention curative et que les moyens à investir afin d'inverser ce système seraient énormes. Il estime que les règles proposées sont équilibrées.

M. Billiet s'attarde également sur la réglementation proposée qui prévoit un droit de propriété des conduites et câbles dans le chef de l'installateur de ceux-ci. Sur le plan juridique, cette réforme ne convainc pas l'orateur, mais il s'agit d'une décision politique pouvant avoir une utilité pratique: elle permettra aux entreprises concernées de mieux assurer la maintenance du réseau.

L'orateur conteste par ailleurs les propos de M. Verherstraeten, qui estime que le maintien du délai de prescription de trente ans en cas de prescription acquisitive récompense la mauvaise foi. M. Billiet précise cependant que les nouvelles dispositions sont innovantes en ce sens que le possesseur pourra désormais également introduire une demande fondée sur la prescription acquisitive dans le but d'obtenir un titre. Jusqu'à présent, cette prescription acquisitive ne pouvait être invoquée qu'en tant que moyen de défense.

Enfin, l'attention se porte sur le rapport entre les décrets de règlement de juges, qui règlent l'expropriation, d'une part, et le droit de propriété qui est toujours défini au niveau fédéral, d'autre part. Eu égard à la répartition de compétences entre les Régions et l'autorité fédérale,

le plus, peut le moins". Zo hoeft een honderdjarige eik, waarvan men vordert dat hij gerooid wordt, niet zomaar te worden gekapt. De heer Billiet nuanceert dit onmiddellijk: sommige rechters zullen alleen de snoei bevelen wanneer dat uitdrukkelijk wordt gevraagd.

Aansluitend daarbij merkt hij ook op dat de rechtspraak in sommige gevallen nu ook al gebruik maakt van een techniek die erop neerkomt dat in geval van betwistingen in burelrelaties rekening moet worden gehouden met de oorspronkelijke toestand van het goed waaruit de hinder wordt veroorzaakt (d.w.z. voorafgaand aan het tijdstip waarop de klager zich heeft gevestigd in de nabijheid van dat goed). Hij verwijst ter illustratie naar een dossier rond tien à vijftien meter hoge bomen op een veld waarrond een verkaveling werd ingeplant. Deze bomen waren – weliswaar veel kleiner – al aanwezig voordat de gronden die errond liggen, verkaveld werden. Bij de beoordeling van de vermeende burelhinder heeft de rechter rekening gehouden met dit feit, zonder dat de wet dat uitdrukkelijk toelaat. De heer Billiet vindt het evenwel een goede zaak dat de indieners van het wetsvoorstel dit nu ook wettelijk willen verankeren.

Vervolgens beaamt de spreker dat het principieel een goede zaak is dat men maatregelen kan treffen ter voorkoming van bovenmatige burelhinder. Wel wijst hij erop dat ons rechtssysteem gericht is op een curatief optreden en dat het een enorme investering van extra middelen zou vergen om dit systeem om te buigen. Hij beoordeelt de voorgestelde regeling als evenwichtig.

De heer Billiet staat ook stil bij de voorgestelde regeling die voorziet in een eigendomsrecht van leidingen en kabels in hoofde van diegene die ze aangelegd heeft. Deze hervorming overtuigt de spreker niet op juridisch vlak, het is een beleidsbeslissing die wel een praktisch nut kan hebben: het zal de betrokken ondernemingen beter in staat stellen om hun netwerk beter te onderhouden.

Voorts is de spreker het niet eens met de uitspraak van de heer Verherstraeten die meent dat de kwade trouw beloond wordt door het behoud van de dertigjarige verjaartermijn in geval van verkrijgende verjaring. De heer Billiet legt evenwel uit dat de nieuwe regeling vernieuwend is in de zin dat men voortaan als bezitter ook een vordering kan instellen op grond van verkrijgende verjaring teneinde een titel te verkrijgen. Tot nu toe kon deze verkrijgende verjaring uitsluitend worden ingeroepen als verweermiddel.

Ten slotte wordt stilgestaan bij de onderlinge verhouding tussen decreten van de rechtsgebieden waarin de onteigening wordt geregeld, en het eigendomsrecht dat nog steeds op federaal niveau wordt bepaald. De heer Billiet is, gelet op de bevoegdheidsverdeling tussen de

M. Billiet estime de prime abord qu'il n'est guère utile de régler au niveau fédéral ce qui l'est déjà au niveau régional. Il estime cependant qu'une marge existe pour des règles fédérales complémentaires et des règles destinées à combler des lacunes. Ce dernier cas ne lui semble pas être à l'ordre du jour pour l'instant.

Mme Katrin Roggeman, représentante de la Fédération royale du Notariat belge, s'attarde d'abord sur la fiducie. Mme Roggeman estime qu'il se recommande de consulter des experts fiscaux afin de déterminer si, en cas de décès, le patrimoine distinct est ou non soumis à l'impôt successoral. D'après elle – elle exprime un avis à titre personnel –, la fiducie prend fin avec le décès; les biens fiduciaires reviennent alors à la succession du constituant et sont ensuite soumis aux droits de succession. Si l'on fait le parallèle avec une personne placée sous administration, cela semble pareil. Bien que l'administration et la fiducie ne soient pas deux constructions juridiques parfaitement identiques, l'oratrice estime qu'il n'y a pas d'argument donnant à penser qu'il existerait une différence sur le plan de l'impôt successoral.

Mme Roggeman estime qu'il serait également utile de demander à des experts fiscaux de définir les critères à utiliser pour déterminer quelle Région sera compétente en matière de droits de succession. S'agira-t-il, comme à l'accoutumée, de la Région où le domicile du constituant décédé a été établi le plus longtemps pendant les cinq ans précédant son décès, ou appliquera-t-on un autre critère? Il convient de répondre clairement à cette question.

En ce qui concerne la question relative à l'usufruit constitué dans le chef d'un couple, Mme Roggeman renvoie tout d'abord à la possibilité prévue par la législation actuelle. L'oratrice explique que lorsque les deux conjoints achètent un usufruit et que l'acte notarié d'achat précise que ce droit prend fin au décès du survivant, l'usufruit peut continuer à être exercé après le décès du prémourant. Mme Roggeman estime que la proposition de loi à l'examen est moins claire sur ce point. Elle souligne que les dispositions proposées prévoient un accroissement qui semble pouvoir entraîner une taxation, alors que ce n'est pas le cas de la législation actuelle. Il convient de clarifier ce point.

En réponse à la question de savoir si le compte tiers pourrait être une alternative à la fiducie, Mme Roggeman constate que ce compte ne peut pas être utilisé pour les immeubles. Ce problème ne se pose pas dans le cadre de la fiducie. C'est un avantage de la fiducie par rapport au compte tiers. L'oratrice fait par ailleurs observer que la société ne peut pas non plus constituer une réelle

Gewesten en de federale overheid, op het eerste gezicht van oordeel dat het weinig zin heeft om federaal te regelen wat al regionaal geregeld is. Hij denkt wel dat er ruimte kan zijn voor aanvullende federale regels en regels om leemten op te vullen. Dat laatste lijkt hem niet het geval te zijn op dit ogenblik.

Mevrouw Katrin Roggeman, vertegenwoordiger van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, staat vooreerst stil bij de fiducie. Mevrouw Roggeman denkt dat het aangewezen is om fiscale experts te raadplegen teneinde uit te maken of het afgescheiden vermogen, in geval van overlijden, aan de erfbelasting onderworpen is of niet. In haar zienswijze – en die is dus ten persoonlijke titel – neemt de fiducie een einde bij het overlijden; de fiduciaire goederen komen dan in de nalatenschap van de insteller en zijn vervolgens onderworpen aan successierechten. Als men de parallel trekt met de situatie van een persoon die onder bewind staat, dan lijkt dat net zo te zijn. Hoewel bewind en fiducie geen volledig identieke rechtsfiguren zijn, is er volgens de spreker geen argument om aan te nemen dat er een verschil zou zijn op het vlak van de erfbelasting.

Mevrouw Roggeman denkt dat het ook nuttig is om fiscale experts te laten uitklaren welke criteria zullen worden gebruikt om uit te maken welk Gewest bevoegd is inzake successierechten. Gaat het, zoals gebruikelijk, om het Gewest waar de overleden insteller tijdens de laatste vijf jaar voor zijn overlijden het langst zijn woonplaats had, of zal een ander criterium gelden? Deze vraag verdient een duidelijk antwoord.

Aangaande de vraag met betrekking het vruchtgebruik betreft in hoofde van een koppel, wijst mevrouw Roggeman eerst op de mogelijkheid overeenkomstig de huidige wetgeving. De spreker legt uit dat, wanneer beiden een vruchtgebruik aankopen en in de notariële aankoopakte gepreciseerd wordt dat dit recht tenietgaat bij het overlijden van de langstlevende, het vruchtgebruik verder kan worden uitgeoefend na het overlijden van de persoon die eerst sterft. Het wetsvoorstel lijkt mevrouw Roggeman minder duidelijk op dat punt. Zij merkt op dat de voorgestelde bepalingen voorzien in een aanwas. Die aanwas lijkt aanleiding te kunnen geven tot een taxatie, wat onder de vigerende wetgeving niet zo is. Dit moet worden uitgeklaard.

In antwoord op de vraag of de kwaliteitsrekening een alternatief zou kunnen bieden voor de fiducie, merkt mevrouw Roggeman op dat deze niet kan worden gebruikt voor onroerende goederen. Dat probleem rijst niet bij de fiducie. Dat is een voordeel van de fiducie in vergelijking met de kwaliteitsrekening. De spreker merkt terzijde ook op dat de maatschap evenmin een volwaardig

alternative car cette figure est totalement transparente d'un point de vue fiscal.

Mme Roggeman indique ensuite qu'elle partage les préoccupations de Mme Özen à propos de la façon dont l'obligation de faire les réparations doit être partagée entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. Faut-il tenir compte, à cet égard, de l'importance des travaux, ou se fondera-t-on sur la valeur de l'usufruit au moment de l'exécution des travaux? Dans ce dernier cas, quel sera le pourcentage appliqué? S'agira-t-il du pourcentage prévu dans le Code civil actuel, du pourcentage fiscal applicable ou bien ce pourcentage pourra-t-il être fixé contractuellement?

En ce qui concerne la prescription acquisitive, l'oratrice renvoie aux développements de la proposition de loi à l'examen, qui règle, d'une façon plus conforme à la sécurité juridique, un certain nombre de situations qui ne sont pas suffisamment réglementées à l'heure actuelle.

Mme Roggeman se félicite enfin que la proposition de loi prévoit un grand nombre de figures juridiques différentes. Cela permettra de promouvoir la sécurité juridique et d'éviter au maximum que les parties concernées et leur(s) notaire(s) se lancent dans des solutions créatives qui ne sont pas toujours très solides.

Mme Sophie Boufflette revient sur les questions relatives aux troubles de voisinage. Elle partage l'avis de M. Billiet concernant la compétence judiciaire: le juge de paix est le mieux à même de traiter ce genre de conflit. La question d'une compétence spéciale ou exclusive concerne le Code judiciaire et pas le Code civil.

Sur la question des critères donnés au magistrat pour apprécier le caractère excessif du trouble, l'oratrice considère que les magistrats le font sans difficulté depuis les arrêts jumeaux de la Cour de cassation de 1960. La théorie des troubles de voisinage laisse une très grande place au pouvoir d'appréciation du magistrat. Il va retenir les critères les plus appropriés en fonction des circonstances de la cause.

L'action préventive (article 3.117) est une bonne chose. Il y a des situations dans lesquelles on peut voir venir le dommage. Mieux vaut prévenir que guérir. Il y a des illustrations dans la jurisprudence; notamment des grues qui menaçaient de tomber ou des chiens très menaçants. La disposition est donc tout à fait pertinente et le magistrat veillera à l'appliquer en fonction des circonstances de la cause.

alternatief kan bieden, gezien deze figuur gekenmerkt wordt door een volledige fiscale transparantie.

Mevrouw Roggeman deelt verder de bezorgdheid van mevrouw Özen omtrent de wijze waarop de herstellingsplicht dient te worden verdeeld tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar. Moet daarbij rekening worden gehouden met het belang van de werken, of gebeurt dat op grond van de waarde van het vruchtgebruik op het ogenblik van de werken? In dat laatste geval, welk percentage wordt daar dan op toegepast? Gaat het om het percentage bepaald in het huidige Burgerlijk Wetboek, gaat het om het toepasselijke belastingpercentage of kan dit percentage bij overeenkomst worden vastgelegd?

Wat de verkrijgende verjaring betreft, verwijst de spreker naar de toelichting bij het wetsvoorstel waarin een aantal situaties, die vandaag onvoldoende geregeld zijn, worden geregeld op een manier die meer rechtszekerheid biedt.

Tot slot stipt mevrouw Roggeman aan dat zij tevreden is dat het wetsvoorstel voorziet in een grote variatie aan rechtsfiguren. Dat dient de rechtszekerheid en vermijdt maximaal dat de betrokken partijen en hun notaris(sen) al te veel creatieve oplossingen moeten bedenken die niet altijd even sluitend zijn.

Mevrouw Sophie Boufflette komt terug op de vragen over burenhinder. Het oordeel van de heer Billiet inzake de rechterlijke bevoegdheid is ook het hare: de vrederechter is het best geplaatst om dergelijke geschillen te behandelen. Een bijzondere dan wel exclusieve bevoegdheid hoort thuis in het Gerechtelijk Wetboek, niet in het Burgerlijk Wetboek.

In verband met de criteria die de magistratuur in staat moeten stellen te beoordelen of het bovenmatige hinder betreft, geeft de spreker aan dat zulks voor de magistraten geen problemen doet rijzen sinds de "tweelingarresten" van het Hof van Cassatie van 1960. De rechtsleer inzake burenhinder laat de magistratuur heel veel beoordelingsmarge; de magistratuur hanteert de criteria die het meest geschikt zijn naar gelang van de omstandigheden van de zaak.

De vordering van preventieve maatregelen (artikel 3.117) is positief. In sommige situaties is het voorspelbaar dat er schade zal ontstaan; men kan maar beter voorkomen dan genezen. De rechtspraak kent voorbeelden van kranen die dreigden om te vallen, of nog van heel dreigende honden. Dit artikel is dus volkomen relevant, en de magistraten zullen erop toezien dat ze het toepassen naar gelang van de omstandigheden van de zaak.

Par rapport aux dispositions reprises du Code rural, l'avis donné est assez sévère: la disposition de l'article 3.148 est beaucoup plus moderne que les articles 35 et suivants du Code rural dans la mesure où on a laissé tomber les usages reconnus et constants et on a défini un critère pratique (la hauteur de l'arbre) pour voir la distance à laquelle l'arbre doit être planté. La jurisprudence est assez stable et permet de moduler la sanction de l'arrachage. La proposition de loi ne va donc pas modifier la jurisprudence actuelle.

Au niveau de la prescription acquisitive, l'oratrice rappelle que le système existe depuis 1804. À l'époque, la législateur a voulu prendre en considération la circonstance qu'un possesseur s'était occupé pendant plus de 30 ans d'un bien, à la différence de son propriétaire, au point de permettre à un tiers de l'occuper. La proposition de loi ne fait qu'entériner ce système existant.

Concernant le caractère supplétif des dispositions du Code civil, à nouveau la proposition de loi va dans le même sens que le Code actuel. Il n'y a pas un risque accru d'insécurité. En outre, le *numerus clausus* des droits réels est maintenu. Il y a donc un équilibre tout à fait stable entre la sécurité juridique et l'autonomie des volontés.

Sur la question des grosses réparations (art. 3.169), c'est une bonne chose que le nu-propriétaire puisse demander une intervention à l'usufruitier. Si le nu-propriétaire doit faire une dépense alors que l'usufruitier en viager est encore jeune, il est logique que ce dernier, qui jouira du bénéfice de cette dépense, participe également. Sur le calcul, l'article 3.169, § 3, précise que "cette contribution est déterminée en fonction de la valeur du droit d'usufruit par rapport à la valeur de la pleine propriété, calculées conformément à l'article 745sexies § 3 de l'ancien Code civil." Il s'agit donc d'une bonne disposition.

M. William Timmermans, représentant de l'OVV, répond d'abord aux questions et observations portant sur les câbles et conduites. L'orateur souligne qu'il ne faut pas perdre de vue qu'une distinction doit être opérée entre le droit de propriété et le droit de disposer (en particulier le droit de céder).

L'orateur explique que la nouvelle réglementation répond à la situation où l'entreprise d'utilité publique concernée a oublié de constituer une servitude ou un droit de superficie. D'un point de vue théorique, le

Ten aanzien van de bepalingen van het Veldwetboek is het advies vrij strikt: artikel 3.148 is veel "moderner" dan de artikelen 35 en volgende van het Veldwetboek, in die zin dat de vaste en erkende gebruiken zijn weggefallen en dat een praktisch criterium wordt gedefinieerd (te weten de hoogte van de boom) om na te gaan op welke afstand de boom moet worden aangeplant. De rechtspraak is vrij constant en maakt het mogelijk de sanctie tot rooijing flexibel te hanteren. Met dit wetsvoorstel wordt derhalve niets veranderd aan de huidige rechtspraak.

De spreker herinnert eraan dat de verkrijgende verjaring al sinds 1804 bestaat. De toenmalige wetgever beoogde rekening te houden met de situatie waarin een bezitter – en niet de eigenaar – zich meer dan dertig jaar om een goed heeft bekommerd, bij zoverre dat hij zelfs een derde heeft toegestaan dat goed te gebruiken. Het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel behelst louter de bekrachtiging van die bestaande regeling.

Ook wat de aanvullende aard van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreft, volgt het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel het vigerende Wetboek. Er is geen verhoogd risico op onzekerheid. Bovendien wordt de *numerus clausus* van de reële rechten behouden. De rechtszekerheid en de autonome keuzes houden elkaar dus volkomen stabiel in balans.

Met betrekking tot de "grove herstellingen" (artikel 3.169) is het positief dat de blote eigenaar de vruchtgebruiker kan verzoeken bij te dragen in de herstellingskosten. In geval de blote eigenaar een herstelling moet laten uitvoeren en de vruchtgebruiker op lijfrente nog jong is, is het logisch dat die vruchtgebruiker, die het genot van de herstelling zal hebben, eveneens bijdraagt in de kosten. Met betrekking tot de berekening van diens aandeel in de kosten geeft artikel 3.169, § 3, het volgende aan: "Deze bijdrage wordt bepaald in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik tegenover de waarde van de volle eigendom, berekend overeenkomstig artikel 745sexies § 3 van het oude Burgerlijk Wetboek." Dit is dus een goede bepaling.

De heer William Timmermans, vertegenwoordiger van de OVV, beantwoordt vooreerst de vragen en opmerkingen in verband met de kabels en leidingen. Hij benadrukt dat men niet uit het oog mag verliezen dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen, enerzijds, het eigendomsrecht, en, anderzijds, het beschikkingsrecht (in het bijzonder het recht om over te dragen).

De spreker legt uit dat de nieuwe regeling tegemoet komt aan de situatie waarbij de nutsonderneming in kwestie uit het oog was verloren om een erfdiensbaarheid of opstalrecht te vestigen. Vanuit theoretisch

propriétaire du fonds est dès lors devenu propriétaire du réseau qui se trouve sur son terrain. Cette situation n'est pas souhaitable. La nouvelle réglementation vise à y remédier.

Il reste toutefois à déterminer si cette infrastructure peut être cédée librement. Ce point devra encore être réglé par la loi. L'orateur estime qu'il est préférable de ne pas inscrire cette réglementation dans le Code civil et qu'il vaut mieux l'inscrire dans une loi, voire dans un décret ou une ordonnance distincts (cette matière touchant en effet aux compétences régionales et communautaires).

M. Timmermans indique ensuite que l'article 3.116 proposé offre suffisamment de flexibilité au juge de paix pour prendre des mesures adéquates en cas de troubles de voisinage. Il renvoie en particulier au § 2 proposé.

L'orateur se penche ensuite sur l'article 3.169 proposé en ce qu'il règle les relations entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en ce qui concerne les réparations. Il estime que le § 3 proposé de l'article 3.169 vise un choix politique: doit-on ou non pouvoir demander à l'usufruitier de participer aux grosses réparations? L'orateur considère que ce n'est pas ce qui est généralement admis. On pourrait envisager, à titre alternatif, de considérer qu'il n'y a pas d'obligation de contribution pour l'usufruitier "sauf disposition contraire".

M. Timmermans renvoie également, à cet égard, à l'article 3.168 proposé. L'orateur se demande si cette disposition n'est pas contradictoire: l'usufruitier doit exécuter les réparations d'entretien pour préserver la valeur du bien à court et à long terme, "sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure". Mais quelles autres réparations d'entretien existe-t-il hormis celles qui visent à prévenir l'usure normale, la vétusté ou un cas de force majeure, ou à y remédier?

L'orateur estime qu'il s'indique de consulter des experts fiscaux, en particulier à propos de l'article 3.194 proposé, qui prévoit une acquisition conventionnelle de superficies, même lorsque celles-ci n'ont pas été payées. Comment le fisc se positionnera-t-il face à cette acquisition (par exemple en ce qui concerne la perception des droits d'enregistrement)?

M. Timmermans pense également qu'il est sage de supprimer l'article 3.169 proposé. Le législateur fédéral ne peut aucunement empiéter sur la compétence des entités fédérées en matière d'expropriation.

oogpunt is de grondeigenaar dan eigenaar geworden van het netwerk dat zich op zijn eigendom bevindt. Dat is een onwenselijke situatie. De nieuwe regeling past daar een mouw aan.

Daarmee is nog niet uitgemaakt of deze infrastructuur vrijelijk kan worden overgedragen. Dit zal nog wettelijk moeten worden geregeld. De spreker meent dat deze regeling beter niet wordt opgenomen in het Burgerlijk Wetboek – het is aangewezen om dit te regelen in een afzonderlijke wet of misschien zelfs een decreet of ordonnantie (deze aangelegenheid heeft immers raakvlakken met de gewestelijke en gemeenschapsbevoegdheden).

De heer Timmermans meent verder dat het voorgestelde artikel 3.116 de vrederechter voldoende flexibiliteit geeft om aangepaste maatregelen te treffen in geval van burenhinder. Hij verwijst in het bijzonder naar de voorgestelde tweede paragraaf.

Vervolgens staat de spreker stil bij het voorgestelde artikel 3.169 in de mate dat het de verhouding regelt tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar inzake herstellingen. Hij is van oordeel dat de voorgestelde paragraaf 3 van artikel 3.169 een beleidskeuze inhoudt: moet men de vruchtgebruiker al dan niet kunnen aanspreken voor wat betreft grove herstellingen? Hij denkt dat die niet strookt met wat algemeen wordt aangenomen. Een alternatief voorstel zou kunnen zijn dat er geen bijdrageplicht is voor de vruchtgebruiker "tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen".

De heer Timmermans verwijst in dit verband ook naar het voorgestelde artikel 3.168. Hij vraagt zich af of deze bepaling zichzelf niet tegenspreekt: de vruchtgebruiker moet de onderhoudsherstellingen uitvoeren om de waarde van het goed te vrijwaren op korte of lange termijn, "onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht". Welke andere onderhoudsherstellingen zijn er, dan deze die gericht zijn op het voorkomen of verhelpen van normale slijtage, ouderdom of overmacht?

De spreker denkt dat het aangewezen is om fiscale deskundigen te raadplegen, onder meer en in het bijzonder over het voorgestelde artikel 3.194 dat voorziet in een conventionele verkrijging van opstallen, zelfs wanneer deze niet werden vergoed. Hoe zal de fiscus zich opstellen tegenover deze verkrijging (bv. voor de heffing van registratierechten)?

De heer Timmermans denkt ook dat het wijs is om het voorgestelde artikel 3.169 weg te laten. Het kan en mag niet de bedoeling zijn dat de federale wetgever ingrijpt op de deelstatelijke bevoegdheid inzake onteigening.

Enfin, l'intervenant ne pense pas que l'on risque de créer une mosaïque de réglementations, contrairement à ce que M. Verherstraeten semble suggérer. Les experts qui ont préparé la proposition de loi ont effectué une analyse approfondie et procédé avec circonspection afin de garantir la sécurité juridique, la stabilité et la flexibilité. Ils y sont parvenus. Il souligne toutefois qu'il s'indiquerait peut-être de préciser également, dans l'article 3.1 proposé, que les parties ne peuvent pas convenir entre elles de limiter le droit d'accès à la justice.

M. Thierry Van Sinay rappelle la réglementation existante sur la répartition de l'obligation de réparation entre l'usufruitier et le nu-proprétaire. Cette réglementation est problématique à deux égards. L'orateur souligne que la jurisprudence considère traditionnellement que le nu-proprétaire ne peut être obligé d'exécuter les grosses réparations. En conséquence, l'usufruitier devra souvent exécuter ces réparations lui-même. Un deuxième cas problématique est le cas où l'usufruitier a un(e) conjoint(e) beaucoup plus jeune. Le nu-proprétaire doit dès lors s'attendre à ne jamais posséder le bien comme libre d'usufruit. La nouvelle réglementation entend remédier à cette situation en instaurant une répartition équilibrée. M. Van Sinay partage l'avis de l'intervenant précédent: il s'agit d'un choix politique.

Mme Katrin Roggeman, représentante de la Fédération royale du Notariat belge, attire également l'attention, à ce propos, sur l'actuel article 745quinquies, § 3, du Code civil, qui prévoit qu'en cas de concours du conjoint survivant avec des descendants d'une précédente relation, lorsque la conversion est demandée par l'une des parties, le conjoint survivant est censé avoir au moins vingt ans de plus que l'aîné des descendants d'une précédente relation. Tiendra-t-on également compte, *mutatis mutandis*, de cette réglementation ou pas pour déterminer la valeur du droit d'usufruit à laquelle l'article 3.169, § 3, renvoie?

Ten slotte denkt de spreker niet dat er een lappen-deken aan regelingen dreigt te ontstaan, zoals de heer Verherstraeten lijkt te suggereren. De experts die het wetsvoorstel hebben voorbereid hebben een grondig onderzoek verricht en zijn nauwkeurig te werk gegaan met het oog op het waarborgen van rechtszekerheid, stabiliteit en flexibiliteit. Zij zijn daarin geslaagd. Toch merkt hij op dat het wellicht aangewezen is dat in het voorgestelde artikel 3.1 ook wordt bepaald dat partijen niet onderling kunnen overeenkomen om het recht op toegang tot de rechter te beperken.

De heer Thierry Van Sinay brengt de bestaande regeling voor de verdeling van de herstellingsplicht tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar in herinnering. Die is op twee punten problematisch. De spreker wijst erop dat de rechtspraak er van oudsher van uitgaat dat de blote eigenaar niet kan gedwongen worden om de grove herstellingen uit te voeren. Als gevolg daarvan zal de vruchtgebruiker deze herstellingen vaak zelf uitvoeren. Een tweede problematische hypothese betreft de situatie waarin de vruchtgebruiker een veel jongere echtgeno(o)t(e) heeft. De blote eigenaar wordt dan geconfronteerd met de verwachting dat hij het goed nooit vrij van vruchtgebruik zal bezitten. De nieuwe regeling wil daar komaf mee maken door een evenwichtige verdeling in te voeren. De heer Van Sinay is het eens met de voorgaande spreker: dit is een beleidskeuze.

Mevrouw Katrin Roggeman, vertegenwoordigster van het de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, wijst in dit verband ook op het bestaande artikel 745quinquies, § 3, van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat de langstlevende echtgenoot, ingeval de omzetting van het vruchtgebruik wordt gevorderd en deze tot de nalatenschap komt met afstammelingen uit een vorige relatie, wordt geacht twintig jaar ouder te zijn dan de oudste afstamming uit een vorige relatie. Zal die regeling, *mutatis mutandis*, mee in rekening worden gebracht bij de bepaling van de waarde van het vruchtgebruik waarnaar wordt verwezen in het voorgestelde artikel 3.169, § 3, of niet?

II. — AUDITION DE M. MATTHIAS STORME, PROFESSEUR À LA KULEUVEN, MME ANNELIES WYLLEMAN, PROFESSEURE À L'UGENT, M. KOEN SWINNEN, ASSISTANT UNIVERSITAIRE PROPERTY AND INSOLVENCY LAW, ROTTERDAM INSTITUTE FOR PRIVATE LAW ET M. DIMITRI YERNAULT, PROFESSEUR À L'ULB

M. Philippe Goffin, premier vice-président de la commission de la Justice, donne lecture de l'article 28, 2bis, du Règlement de la Chambre:

“En cas d'auditions (...), il est demandé aux orateurs de préciser explicitement au début de l'audition:

1° s'ils sont ou ont été associés à quelque autre titre que ce soit à des initiatives relatives à la législation à l'examen, et

2° s'ils sont rémunérés pour leur contribution à l'audition, et le cas échéant, par quelle instance.”;

et invite les orateurs à répondre à ces questions.

Mme Annelies Wylleman et M. Matthias Storme font savoir qu'ils ont eu un seul entretien avec les membres de la Commission de réforme du droit des biens alors en place. Pour le reste, les invités répondent tous par la négative.

A. Exposés

1. Exposé de M. Matthias Storme, professeur à la KULeuven

M. Matthias Storme, professeur à la KULeuven, estime que la proposition de loi a le mérite d'instaurer un code novateur dédié au droit des biens: en termes de contenu, elle apporte une plus-value majeure et offre une structure à la fois cohérente et moderne. L'orateur explique que la plupart des innovations sont dûment justifiées – comme l'instauration d'un droit de superficie perpétuel à de strictes conditions – et que des règles et des pratiques profondément enracinées, qui ont prouvé leur utilité, ont été conservées. M. Storme considère que le fait de dissocier clairement le droit des biens du droit des obligations est une bonne chose. C'est un progrès par rapport du droit actuel. Ainsi, la fixation de terrains communs donnant lieu à un titre de propriété relève incontestablement du droit des biens, et non du droit des obligations. D'une manière générale, on peut considérer qu'il est préférable d'examiner dans quelle matière les règles en question sont classées au regard du droit international privé (DIP). Le ou les législateurs

II. — HOORZITTING MET DE HEER MATTHIAS STORME, HOGLERAAR AAN DE KULEUVEN, MEVROUW ANNELIES WYLLEMAN, HOGLERAAR AAN DE UGENT, DE HEER KOEN SWINNEN, ASSISTANT PROFESSOR PROPERTY AND INSOLVENCY LAW, ROTTERDAM INSTITUTE FOR PRIVATE LAW EN DE HEER DIMITRI YERNAULT, PROFESSOR AAN DE ULB

De heer Philippe Goffin, eerste ondervoorzitter van de commissie voor Justitie, geeft lezing van artikel 28, 2bis, van het Kamerreglement:

“Bij hoorzittingen (...) wordt sprekers gevraagd om bij het begin van de hoorzitting duidelijk te vermelden of ze:

1° in een andere hoedanigheid betrokken zijn of geweest zijn bij initiatieven betreffende de voorliggende wetgeving, en

2° betaald worden voor de bijdrage aan de hoorzitting en in voorkomend geval door welke instantie.”;

en nodigt de sprekers uit om deze vragen te beantwoorden.

Mevrouw Annelies Wylleman en de heer Matthias Storme delen mee dat zij eenmalig een onderhoud hebben gehad met de leden van de toenmalige Commissie tot hervorming van het goederenrecht. Voor het overige antwoorden de genodigden allemaal in negatieve zin.

A. Uiteenzettingen

1. Uiteenzetting van de heer Matthias Storme, hoogleraar aan de KULeuven

De heer Matthias Storme, hoogleraar aan de KULeuven, is van oordeel dat het wetsvoorstel een verdienstelijk nieuw wetboek voor goederenrecht invoert: het biedt inhoudelijk een grote meerwaarde en heeft bovendien een coherente, hedendaagse structuur. De spreker legt uit dat de meeste vernieuwingen degelijk worden verantwoord – bv. de invoering van een eeuwigdurend opstalrecht onder strikte voorwaarden – en dat diepgewortelde regels en praktijken die hun nut hebben bewezen, behouden blijven. Bovendien vindt de heer Storme het een goede zaak dat het goederen- en verbintenissenrecht duidelijk uit elkaar gehouden worden. Dat is een verbetering ten opzichte van het bestaande recht. Het vastleggen van de gemeenschappelijke gronden die leiden tot een eigendomsoverdracht horen bijvoorbeeld ontegensprekelijk thuis in het goederenrecht en niet in het verbintenissenrecht. Algemeen gezien mag men ervan uitgaan dat men best nagaat bij welke aangelegenheid de betreffende regels worden ingedeeld krachtens het

nationaux ont dès lors intérêt à suivre cette subdivision. Cette mesure faciliterait la mission des professionnels chargés de régler des situations contiguës. À quelques exceptions près, la proposition de loi à l'examen suit cette méthode dans les grandes lignes.

De par sa spécialisation, M. Storme formule principalement des observations sur les dispositions générales et la subdivision conceptuelle.

Concernant l'article 3.17 proposé

L'orateur s'attarde tout d'abord sur l'article 3.17 proposé, qui porte sur les effets de l'extinction des droits réels. Cette disposition règle une relation tripartite et prévoit que cette extinction ne porte pas atteinte aux droits des tiers qui sont acquis de bonne foi. M. Storme fait observer que cette disposition peut être problématique. Il le démontre à l'aide d'un exemple: la partie A est le propriétaire initial et cède son droit réel à la partie B, laquelle accorde à son tour un droit à la partie C. Par la suite, la partie A fait dissoudre la convention initiale, pour cause de non-paiement par exemple. Or, l'obligation de paiement fait partie intégrante de la convention réciproque initiale et la résiliation pour cause de non-paiement doit être considérée comme une circonstance dont il faut tenir compte. La justification selon laquelle il s'agit d'une circonstance ne pouvant être anticipée (voir DOC 55 0173/001, p. 42-44) est erronée. En outre, ses effets sont inacceptables dans la mesure où cette disposition met en péril le privilège du vendeur non payé. M. Storme se demande dès lors si le but de cette disposition est effectivement d'être appliquée à tous les cas de cession de droits réels – donc pas seulement dans l'hypothèse où des droits réels limités sont émis (droits réels d'usage), comme indiqué dans les développements, mais également en cas de transfert de propriété, ainsi qu'il ressort de la formulation de la disposition proposée. Outre le fait qu'il ne s'agirait pas d'un choix politique juste, l'orateur y voit une inégalité de traitement qui est injustifiable: il serait discriminatoire de ne pas protéger la personne qui émet un droit de superficie et vend la propriété de constructions et de protéger le vendeur en pleine propriété.

La règle de l'article 3.17 proposé est également totalement incohérente dans le domaine immobilier au regard de la loi hypothécaire, en particulier les articles 20, 1° à 4° et 28. Aussi faut-il maintenir la règle selon laquelle tant le cédant en pleine propriété que celui qui cède un droit réel d'usage limité doit rester protégé par 1° un privilège immobilier lorsqu'il a été inscrit et 2° le droit de dissolution pour autant que le privilège soit encore

international privé (IPR). Die indeling wordt dan best gevolgd door de nationale wetgever(s). Dat vergemakkelijkt de opdracht voor professionals die bezig zijn met grensoverschrijdende situaties. Het wetsvoorstel volgt deze werkwijze in grote lijnen en op een paar uitzonderingen na.

De opmerkingen van de heer Storme hebben, gezien zijn specialisatie, vooral betrekking op de algemene bepalingen en de conceptuele indeling.

Met betrekking tot het voorgestelde artikel 3.17

De spreker staat vooreerst stil bij het voorgestelde artikel 3.17 dat betrekking heeft de op de gevolgen van het tenietgaan van zakelijke rechten. Deze bepaling regelt een driepartijenverhouding en bepaalt dat dit tenietgaan de rechten van derden die te goeder trouw zijn verkregen, onverlet blijven. De heer Storme wijst erop dat dit problematisch kan zijn. Hij illustreert dit aan de hand van een voorbeeld: partij A is de oorspronkelijke eigenaar en draagt zijn zakelijk recht over aan partij B. B verleent op zijn beurt een recht aan partij C. Vervolgens laat A de oorspronkelijke overeenkomst ontbinden, bv. op grond van niet-betaling. Nochtans maakt de betalingsverbintenis onverbrekelijk deel uit van de oorspronkelijke wederkerige overeenkomst en moet ontbinding wegens niet-betaling worden beschouwd als een omstandigheid waarmee rekening moet worden gehouden. De motivering dat het gaat om een omstandigheid waarop niet kan worden geanticipeerd (zie DOC 55 0173/001, 43-44), is fout. Bovendien zijn de gevolgen onaanvaardbaar in de mate dat deze regeling het voorrecht van de onbetaalde verkoper op de helling zet. De heer Storme vraagt zich daarom af of deze bepaling wel de bedoeling heeft om te worden toegepast in alle gevallen van overdracht van zakelijke rechten – dus niet alleen in de hypothese van uitgifte van beperkte zakelijke rechten (zakelijke gebruiksrechten), zoals aangegeven in de toelichting, maar ook in geval van eigendomsoverdracht, zoals blijkt uit de bewoordingen van de voorgestelde bepaling. Naast het feit dat dit geen juiste beleidskeuze zou zijn, ontwaart hij een ongelijke behandeling die niet te verantwoorden valt: het zou discriminerend zijn om de persoon die een opstalrecht uitgeeft en de eigendom van opstallen verkoopt niet te beschermen, en de verkoper in volle eigendom wel te beschermen.

De regel van het voorgestelde artikel 3.17 is bij onroerend goed ook volledig incoherent met de Hypotheekwet, meer bepaald de artikelen 21, 1° tot 4° en 28. De regel moet dan ook blijven dat de vervreemder, zowel in volle eigendom als van een beperkt zakelijk gebruiksrecht, beschermd moet blijven door 1° een onroerend voorrecht, indien het ingeschreven is, en 2° het ontbindingsrecht voor zover het voorrecht nog geldt. De wetgever zou

valable. Il serait préférable que le législateur précise que par vendeur ou donateur au sens de l'article 27 de la loi hypothécaire, on n'entend pas seulement le cédant d'une pleine propriété, mais également la personne qui émet un droit d'usage réel (ce qui a toujours relevé de la pratique des bureaux d'hypothèque). Opérer une distinction entre les deux serait contraire au principe constitutionnel d'égalité.

En ce qui concerne l'article 3.28 proposé

M. Storme souligne que l'article 3.28 proposé, dérivé de l'article 2279 du Code civil, introduit désormais une distinction selon que le possesseur de l'objet l'a payé ou l'a acquis à titre gratuit. Le possesseur de bonne foi qui aurait acquis le bien à titre gratuit ne pourrait en devenir le propriétaire qu'au bout de dix ans, tandis que celui qui l'aurait acquis à titre onéreux en deviendrait propriétaire immédiatement. Cette distinction paraît claire et raisonnable à première vue mais, réflexion faite, ce n'est plus le cas. Pour illustrer son propos, l'intervenant renvoie à la loi sur le gage et indique que les créanciers gagistes ne relèvent d'aucune de ces deux catégories. En effet, le bien reçu en gage n'a pas été offert et, en règle générale, la personne qui l'a reçu ne l'a pas non plus payé. La distinction établie par l'article 23.8 proposé sera certainement source de confusion à cet égard. M. Storme plaide donc en faveur du maintien de la règle actuelle de l'article 2279 du Code civil. Il souligne au passage que la réglementation en vigueur a également été conservée pour les biens immobiliers et immatériels.

En ce qui concerne la fiducie

M. Storme n'aperçoit pas l'utilité de la création de cette nouvelle figure juridique. Il souligne que les exemples donnés dans les développements renvoient en réalité à des situations qui peuvent être réglées au moyen du compte tiers. Le compte tiers est une figure juridique bien établie qui a déjà largement prouvé son utilité. De plus, les relations entre les parties concernées sont adéquatement réglées par la loi (p. ex. les modalités d'une saisie). Ce n'est pas le cas de la fiducie. L'intervenant craint que la nouvelle réglementation ouvre la voie à de nouvelles constructions juridiques dont les conséquences ne sont pas encore suffisamment connues.

Il est vrai qu'un certain nombre de conditions périphériques sont fixées, mais ces conditions ne sont pas suffisamment claires non plus.

best verduidelijken dat onder verkoper, inbrenger of schenker in artikel 27 van de Hypotheekwet, niet enkel de vervreemder van een volle eigendom wordt begrepen, maar ook diegene die een zakelijk gebruiksrecht uitgeeft (wat steeds de praktijk van de hypotheekkantoren is geweest). Een onderscheid tussen beiden zou strijdig zijn met het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel.

Met betrekking tot het voorgestelde artikel 3.28

De heer Storme wijst erop dat het voorgestelde artikel 3.28, dat afgeleid is van het bestaande artikel 2279 van het Burgerlijk Wetboek, voortaan een onderscheid invoert naar gelang de bezitter betaald heeft voor het goed in zijn bezit, dan wel het om niet heeft verworven. De bezitter te goeder trouw die het goed om niet heeft verkregen zou slechts na verloop van tien jaar eigenaar kunnen worden, de eigenaar die het heeft verworven ten bezwarende titel, zou onmiddellijk eigenaar worden. Op het eerste gezicht lijkt dat een redelijk en duidelijk onderscheid. Bij nader inzien is dat evenwel niet zo. Ter illustratie verwijst de spreker naar de Pandwet: pandhouders vallen onder geen van beide categorieën. Iemand die een goed in pand heeft gekregen, heeft het goed niet geschonken gekregen. In de regel heeft die persoon ook niet betaald voor dit pand. Het onderscheid dat het voorgestelde artikel 23.8 maakt, zal op dit punt alvast voor onduidelijkheid zorgen. De heer Storme pleit er dan ook voor om de bestaande regel van artikel 2279 van het Burgerlijk Wetboek te behouden. Terzijde wijst hij erop dat de bestaande regeling ook werd behouden voor onroerende en immateriële goederen.

Met betrekking tot de fiducie

De heer Storme ziet niet in wat het nut is van de invoering van deze nieuwe rechtsfiguur. Hij wijst erop dat de voorbeelden die in de toelichting worden gegeven, eigenlijk situaties zijn die kunnen worden geregeld middels de kwaliteitsrekening. Die kwaliteitsrekening is een goed ingeburgerde rechtsfiguur die haar nut al afdoende heeft bewezen. Bovendien zijn de verhoudingen tussen de betrokken partijen afdoende wettelijk geregeld (bv. de manier waarop er beslag kan worden gelegd). Dat is niet het geval bij de fiducie. Hij vreest dat de nieuwe regeling nieuwe juridische constructies zal mogelijk maken, waarvan de gevolgen nog onvoldoende gekend zijn.

Er worden weliswaar een aantal omringende voorwaarden vastgesteld, maar ook die zijn onvoldoende duidelijk.

En ce qui concerne la copropriété

M. Storme se réjouit que, dans la version définitive, les auteurs de la proposition de loi aient repris, pour la copropriété, une réglementation qui couvre un ensemble de biens (p. ex. une masse, une succession, une société). À l'heure actuelle, l'absence de réglementation en la matière est parfois source de complications. L'ajout proposé permettra de résoudre un certain nombre de problèmes dans ce domaine.

Pour le surplus, M. Storme renvoie à sa note, qui a été mise à la disposition des membres.

2. Exposé de Mme Annelies Wylleman, professeur à l'UGent

Mme Annelies Wylleman souligne que puisqu'il est impossible, dans le temps qui lui est imparti, de commenter l'ensemble de la proposition de loi, elle limitera son exposé à quelques réflexions sur le titre 6 relatif au droit d'usufruit.

Mme Wylleman souligne que ce droit réel de jouissance s'inscrit pleinement dans son domaine de recherche, tant dans le cadre du droit des biens que dans celui du droit patrimonial de la famille, ses recherches se focalisant, en particulier, sur les liens juridiques entre les membres des familles recomposées après le décès de l'un des partenaires.

Au cours de son exposé, l'oratrice attire l'attention des membres sur certaines réformes, prévues dans le titre 6, qui reflètent les conceptions modernes des liens juridiques entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

Dans la proposition de loi, le lien juridique nécessairement établi entre l'usufruitier et le nu-propiétaire est abordé sous l'angle de leurs compétences et de leurs intérêts complémentaires à l'égard du bien qui fait l'objet de l'usufruit. Il est cependant clair que l'usufruitier et le nu-propiétaire ont aussi des intérêts opposés. Il importe donc que le droit établisse un cadre adéquat offrant une solution en cas de conflit entre ces deux parties. C'est sur ce plan que se situe le lien avec le droit patrimonial de la famille. Il ressort de la jurisprudence et de la pratique juridique que l'usufruitier et le nu-propiétaire sont très rarement en litige lorsque le droit d'usufruit a été établi sur une base conventionnelle (donation avec réserve d'usufruit, acquisition scindée) ou découle du décès de l'un des parents ayant exclusivement des enfants communs. Dans ce cas, il n'y a pas non plus de conflits lorsque le lien entre l'usufruitier et le nu-propiétaire prend fin. C'est logique car, dans une "famille nucléaire", l'usufruit des parents se joint à la nue-propiété des

Met betrekking tot de mede-eigendom

De heer Storme is tevreden dat de indieners van het wetsvoorstel in de definitieve versie een regeling hebben opgenomen voor de mede-eigendom die betrekking heeft op een geheel van goederen (bv. een boedel, een nalatenschap, een maatschap). Het ontbreken van een dergelijke regeling zorgt onder de bestaande regeling soms voor complicaties. De voorgestelde aanvulling zal een aantal van de problemen dienaangaande oplossen.

Voor het overige verwijst de heer Storme naar zijn nota die ter beschikking werd gesteld van de leden.

2. Uiteenzetting van mevrouw Annelies Wylleman, hoogleraar aan de UGent

Mevrouw Annelies Wylleman merkt op dat aangezien het niet mogelijk is om binnen een kort tijdsbestek het volledige wetsvoorstel te bespreken, zij haar uiteenzetting zal beperken tot enkele reflecties omtrent Titel 6 over het recht van vruchtgebruik.

Dit zakelijk genotsrecht is bij uitstek het voorwerp van haar onderzoeksdomein, zowel in het kader van het goederenrecht als in het kader van het patrimoniaal familierecht, met een bijzondere focus op de juridische verhoudingen in nieuw samengestelde gezinnen na overlijden van een van de partners.

In haar uiteenzetting vestigt zij de aandacht van de leden op enkele hervormingen in deze Titel 6 die aansluiten bij de moderne opvattingen over de juridische verhouding tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.

In het wetsvoorstel wordt de juridische verhouding die noodgedwongen ontstaat tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar, benaderd vanuit de complementaire bevoegdheden en belangen die ze hebben ten opzichte van het goed waarop het vruchtgebruik slaat. Het is evenwel duidelijk dat de vruchtgebruiker en de blote eigenaar ook tegenstrijdige belangen hebben. Het is dus belangrijk dat het recht een degelijk kader voor een oplossing biedt wanneer het tussen hen tot een conflict komt. En hier ligt het verband met het patrimoniaal familierecht. Uit de rechtspraak en de rechtspraktijk blijkt dat geschillen tussen vruchtgebruiker en blote eigenaar zich hoogst zelden voordoen wanneer het vruchtgebruik tot stand gekomen is op conventionele basis (schenking met voorbehoud van vruchtgebruik, gesplitste aankoop) of ingevolge overlijden van een van de ouders met alleen gemeenschappelijke kinderen. Ook aan het einde van dergelijke vruchtgebruik-blote eigendom-verhoudingen zijn er geen conflicten. Dat is

enfants, lesquels ne vont naturellement pas se pourvoir en justice contre eux-mêmes.

Les conflits entre les usufruitiers et les nus-proprétaires surviennent presque exclusivement dans le cadre de liens établis entre un usufruitier et un nu-proprétaire à la suite d'un décès, entre un beau-parent et ses beaux-enfants, à propos du logement principal de la famille et des meubles meublants qui le garnissent. À la lumière du nouveau droit successoral, il existe, pour les autres biens, un droit de conversion de l'usufruit, tandis que, pour le logement principal de la famille et les meubles meublants qui le garnissent, le beau-parent conserve un droit de veto contre cette conversion. Dans le contexte social actuel, ces liens entre usufruitiers et nus-proprétaires se présente fréquemment. Dans bon nombre de cas, les personnes concernées vivent en outre dans un climat de tension durant l'usufruit. Et au terme d'un usufruit de cette nature, les héritiers de l'usufruitier ne sont pas les anciens nus-proprétaires, ce qui constitue une nouvelle source de conflits. L'actualisation du cadre légal fixant les droits et les obligations de l'usufruitier et du nu-proprétaire répond dès lors à un besoin sociétal. La réglementation légale actuelle est jugée injuste par les citoyens qui y sont confrontés. De plus, les divergences de jurisprudence en la matière sont source d'insécurité juridique.

La proposition de loi répond largement à ces préoccupations mais il convient néanmoins d'encore formuler les observations suivantes:

— l'article 3.164 permet au nu-proprétaire de visiter le bien immobilier une fois par an (ce qui n'est pas actuellement prévu par la loi);

— l'article 3.165, lu conjointement avec l'article 3.173, formule une réglementation logique concernant la preuve de l'état du bien à l'ouverture de l'usufruit. La proposition de loi à l'examen attribue la charge de la preuve de l'état du bien à l'usufruitier (art. 3.173) et si aucune description n'a été réalisée, l'usufruitier est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien en bon état d'entretien et sans défaut.

La réglementation actuelle du Code civil n'est en tout cas pas très logique. En effet, l'actuel article 600 du Code civil dispose que l'usufruitier ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit. Mais cette disposition ne s'applique pas si l'usufruitier a la saisine à l'ouverture de l'usufruit. C'est le cas pour

logisch, want in een kerngezin voegt het vruchtgebruik van de ouders zich bij de blote eigendom van de kinderen. Die laatsten zullen niet overgaan tot het instellen van vorderingen tegen zichzelf.

Conflicten tussen een vruchtgebruiker en blote eigenaars komen nagenoeg uitsluitend voor in het kader van een vruchtgebruik-blote eigendom-verhouding die naar aanleiding van een overlijden is ontstaan tussen een stiefouder en stiefkinderen met betrekking tot de voornaamste gezinswoning en het daar aanwezige huisraad. In het licht van het gewijzigd erfrecht is er voor de overige goederen een recht tot de omzetting van het vruchtgebruik. Wat betreft de voornaamste gezinswoning en het daar aanwezige huisraad behoudt de stiefouder het vetorecht tegen deze omzetting. In de huidige maatschappelijke context komt deze vruchtgebruik-blote eigendom-verhouding frequent voor. In vele gevallen leven de betrokkenen bovendien op gespannen voet tijdens de duur van het vruchtgebruik. Bij het einde van een dergelijk vruchtgebruik zijn de erfgenamen van de vruchtgebruiker niet de voormalige blote eigenaars en genereert dit opnieuw conflicten. Een aangepast wettelijk kader voor de rechten en plichten van vruchtgebruiker en blote eigenaar beantwoordt dan ook aan een maatschappelijke behoefte. De huidige wettelijke regeling wordt als onbillijk ervaren door de burgers die ermee worden geconfronteerd. De divergentie in de rechtspraak leidt bovendien tot rechtsonzekerheid.

Het wetsvoorstel komt in grote mate tegemoet aan deze bekommernissen, maar er zijn nog bedenkingen te maken:

— artikel 3.164 biedt de mogelijkheid aan de blote eigenaar om eenmaal per jaar het onroerend goed te bezichtigen (dit is nu niet wettelijk voorzien);

— artikel 3.165 bevat in samenlezing met artikel 3.173 een logische regeling voor het bewijs van de staat van het goed bij de aanvang van het vruchtgebruik. In dit wetsvoorstel ligt de bewijslast van de staat van het goed bij de vruchtgebruiker (art. 3.173) en als er geen beschrijving werd opgemaakt, wordt de vruchtgebruiker, behoudens tegenbewijs, vermoed het goed in goede staat van onderhoud en zonder enig gebrek ontvangen te hebben.

De huidige regeling van het Burgerlijk Wetboek is in elk geval niet erg logisch: het huidige artikel 600 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de vruchtgebruiker niet in het genot van de goederen kan treden dan nadat hij, in tegenwoordigheid van de eigenaar of deze behoorlijk opgeroepen zijnde, een boedelbeschrijving van de roerende goederen en een staat van de onroerende goederen heeft doen opmaken. Maar dit geldt niet

le conjoint survivant et le cohabitant légal survivant. Ces derniers entrent immédiatement en jouissance en vertu de la saisine.

Même si l'intéressé n'est pas le parent du nu-propiétaire, un état du bien immeuble est rarement établi en pratique. L'usufruitier ne s'y sent pas obligé car la charge de la preuve concernant l'état du bien revient au nu-propiétaire à la fin de l'usufruit: l'usufruitier peut continuer à utiliser le bien même si celui-ci continue à se détériorer, et le rend dans l'état où il se trouve à la fin de l'usufruit sauf s'il l'a détérioré par son dol ou par sa faute. Il appartient alors au nu-propiétaire de le prouver.

L'article 745ter du Code civil prévoit par contre, dans ce contexte de l'usufruit du conjoint survivant, que le nu-propiétaire *nonobstant toute stipulation contraire* (= même si une décharge de cette obligation a été accordée, par exemple par testament) peut exiger qu'il soit dressé un inventaire des meubles et un état des immeubles. La balle est alors dans le camp du nu-propiétaire. Bien que l'article 600 du Code civil impose l'obligation à l'usufruitier, il appartient alors *de facto* au nu-propiétaire de s'adresser à l'usufruitier pour garantir ses droits, ce qui est perçu comme une démarche très "agressive" et aggrave le conflit.

Observations critiques:

1/ Cette modification requiert également une modification de l'article 745ter du Code civil.

2/ Il se recommande de modifier le texte de l'article 3.165 comme suit: "Nonobstant toute clause contraire et sauf autre accord contraire de l'usufruitier et du nu-propiétaire". Dès lors qu'il est dans l'intérêt de l'usufruitier que la description soit faite, il se recommande de rédiger la deuxième phrase comme suit: "À défaut d'accord, une description et une estimation sont réalisées à la demande de l'usufruitier par un expert qui, à défaut d'accord quant à sa désignation, est désigné par le tribunal." Actuellement, les mots "qu'ils font désigner" donnent à penser que l'usufruitier seul ne pourrait pas en prendre l'initiative.

3/ Il est à espérer que les mots "une description des biens grevés" pourront également être interprétés comme renvoyant à l'utilisation de photographies.

— L'obligation pour l'usufruitier de constituer une garantie est supprimée à juste titre car la garantie n'est

wanneer de vruchtgebruiker bij de aanvang van het vruchtgebruik de saisine heeft. Dit is het geval voor de langstlevende echtgenoot en de langstlevende wettelijk samenwonende partner. Op grond van de saisine hebben zij onmiddellijk het genot.

Ook als de betrokkene niet de ouder van de blote eigenaar is, wordt in de praktijk zelden een staat van het onroerend goed opgemaakt. De vruchtgebruiker voelt zich daartoe niet geroepen, want bij het einde van het vruchtgebruik ligt de bewijslast omtrent de staat van het goed bij de blote eigenaar: de vruchtgebruiker mag het goed verder gebruiken, ook al verslijt het verder, en geeft het terug in de staat waarin het zich bevindt op het einde van het vruchtgebruik, behoudens schade door zijn kwade trouw of door zijn schuld. Aan de blote eigenaar dan om dit laatste te bewijzen.

Artikel 745ter van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dan weer in deze context van het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot dat de blote eigenaar, *niet-tegenstaande enig andersluidend beding* (= zelfs als ontslag van deze verplichting werd verleend bv. bij een testament) kan eisen dat de boedelbeschrijving en de staat wordt opgemaakt. De bal ligt dan ook in het kamp van de blote eigenaar. Hoewel artikel 600 van het Burgerlijk Wetboek dus de verplichting bij de vruchtgebruiker legt, is het de blote eigenaar die *de facto* de vruchtgebruiker moet aanspreken om zijn rechten veilig te stellen. Dit komt zeer "aanvallend" over en verscherpt het conflict.

Kritische bedenkingen:

1/ Deze wijziging vergt ook een wijziging van artikel 745ter van het Burgerlijk Wetboek.

2/ Het is wenselijk de tekst van artikel 3.165 aan te vullen als volgt: "niettegenstaande enig andersluidend beding en behoudens andersluidend akkoord tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar,"; vermits de vruchtgebruiker er belang bij heeft dat de beschrijving wordt gemaakt, luidt de tweede zin beter als volgt: "Bij gebreke van akkoord wordt op verzoek van de vruchtgebruiker een beschrijving en schatting opgesteld door een deskundige, die bij gebreke van akkoord omtrent zijn aanstelling, aangeduid wordt door de rechtbank." Nu doet de verwoording "die zij laten aanstellen" uitschijnen dat dit niet zou mogelijk zijn op initiatief van de vruchtgebruiker alleen.

3/ de woorden "een beschrijving van de bezwaarde goederen" zijn hopelijk ook zo te interpreteren dat er met foto's kan worden gewerkt.

— De verplichting tot het verschaffen van een waarborg door de vruchtgebruiker is afgeschaft. Terecht,

pas appliquée dans la pratique et elle ne fait qu'exacerber les conflits.

— L'article 3.166 oblige l'usufruitier à prendre en charge l'assurance de la pleine propriété du bien (ce n'est pas actuellement prévu par la loi et c'est source de discussions).

— L'article 3.169 répond à une autre approche, souhaitable du point de vue social, de la contribution aux grosses réparations. L'évolution actuelle de la jurisprudence, qui impose au nu-propiétaire de financer ces grosses réparations, angoisse les jeunes nu-propiétaires qui sont en concours avec un beau-parent ayant encore de nombreuses années à vivre. Ils assument généralement encore des responsabilités financières dans leur propre ménage tout en devant supporter les frais de la réparation d'un bien qui sera à nouveau usé au moment où il en auront la jouissance.

La réglementation prévue dans la proposition de loi implique que chaque partie contribuera à ces grosses réparations en fonction de ses attentes en matière de jouissance: le nu-propiétaire qui, en concours avec un usufruitier plus âgé, doit prendre en charge une très grande partie des frais de grosses réparations sait aussi qu'en raison, précisément, de l'âge de l'usufruitier, l'usufruit prendra fin dans un avenir proche, après quoi il jouira lui-même du bien. En revanche, si l'usufruitier est encore jeune, sa contribution aux grosses réparations sera considérable mais, normalement, il en aura principalement voire exclusivement la jouissance.

La construction de la dernière phrase du paragraphe 3 est un peu bizarre. Il serait préférable d'écrire: "Cette contribution est fixée au taux de ces frais de réparation qui correspond au pourcentage de la valeur de l'usufruit calculée conformément à l'article 745*sexies*, § 3, du Code civil."

— L'article 3.170 laisse au juge trop peu de latitude pour imposer une solution sur mesure. Il est souhaitable d'accorder au juge une compétence accrue (discretionnaire) en vue d'élaborer en équité un régime approprié pour le paiement de la contribution aux frais. Il y a des cas où le nu-propiétaire dispose de ressources propres suffisantes pour payer les réparations. Il peut alors y être contraint. Mais lorsque le nu-propiétaire ne dispose pas des moyens financiers nécessaires au financement des grosses réparations, plusieurs hypothèses sont envisageables:

1/ l'usufruitier dispose de suffisamment de moyens pour avancer l'argent. Le juge peut l'obliger à le faire et obliger le nu-propiétaire à rembourser sa contribution

want deze wordt in de praktijk niet toegepast en leidt alleen tot felle conflicten;

— Artikel 3.166 verplicht de vruchtgebruiker om in te staan voor de verzekering van de volle eigendom van het goed (dit is nu niet wettelijk voorzien en leidt tot discussies);

— Artikel 3.169 komt tegemoet aan een maatschappelijk wenselijke andere benadering van de bijdrage in de grove herstellingen. De huidige evolutie in de rechtspraak die de blote eigenaar dwingt om deze grove herstellingen te bekostigen, leidt tot angst bij jonge blote eigenaars die in samenloop komen met een stiefouder die ook nog een lang leven voor zich heeft. Zij hebben meestal zelf nog financiële verantwoordelijkheden in hun eigen gezin en moeten tegelijk de kosten dragen van de herstelling van een goed dat opnieuw versleten zal zijn wanneer zij zelf het genot ervan bekomen.

De regeling uit het wetsvoorstel impliceert dat voor elke partij de bijdrage in deze grove herstellingen in verhouding zal zijn tot haar genotsverwachtingen: de blote eigenaar die in samenloop met een oudere vruchtgebruiker een heel groot deel van de grove herstellingskosten op zich moet nemen, weet ook dat precies omwille van de leeftijd van de vruchtgebruiker het vruchtgebruik binnen afzienbare tijd zal eindigen, waarna hij dan zelf het genot van dit goed zal hebben. Is de vruchtgebruiker daarentegen nog jong, dan zal diens bijdrage in de grove herstellingskosten aanzienlijk zijn, maar zal hij er normaal zelf wel hoofdzakelijk of misschien zelfs uitsluitend van genieten.

De opbouw van de laatste zin van paragraaf 3 is wat eigenaardig. Beter zou zijn: "Deze bijdrage wordt bepaald op het percentage van deze herstellingskosten dat overeenstemt met het percentage tot bepaling van de waarde van het vruchtgebruik berekend overeenkomstig artikel 745*sexies*, § 3, BW."

— Artikel 3.170 biedt de rechter te weinig ruimte om een oplossing op maat op te leggen. Het is wenselijk aan de rechter een grotere (discretionaire) bevoegdheid te verlenen om naar billijkheid een geschikte regeling voor de betaling van de bijdrage in de kosten uit te werken. Er zijn gevallen waar de blote eigenaar kapitaalkrachtig genoeg is om de herstellingen te betalen. Dan kan hij daartoe worden verplicht. Maar wanneer de blote eigenaar de financiële middelen ontbeert om de grove herstellingen te bekostigen, zijn enkele hypothesen denkbaar:

1/ de vruchtgebruiker heeft voldoende middelen om de kost voor te schieten. De rechter kan hem verplichten om dit te doen en de blote eigenaar verplichten om wat

proportionnelle ou, si nécessaire, à la fin de l'usufruit, à la rembourser en une fois aux héritiers de l'usufruitier, le cas échéant au moyen du produit du bien dont il est devenu plein propriétaire, le tout avec ou sans garantie;

2/ l'usufruitier n'a pas les moyens mais peut donner le bien en garantie à un établissement financier en vue d'obtenir un crédit destiné à payer les frais des gros travaux nécessaires. Même régime qu'au 1/.

À l'article 3.170, alinéa 2, il s'indique de n'autoriser que l'usufruitier à constituer une sûreté réelle sur le bien grevé, opposable au nu-propiétaire, mais pas l'inverse. En cas de conflit grave entre les deux parties, le risque existe que le nu-propiétaire, en tant que preneur de crédit autorisé à constituer une sûreté réelle sur le bien, fasse délibérément défaut afin d'indirectement provoquer la vente du bien grevé d'usufruit. Ce qui pourrait remettre en cause la protection de l'usufruit de l'habitation familiale pour le conjoint ou cohabitant légal survivant.

— L'article 3.172 règle uniquement la contribution aux dettes de la masse en cas de paiement immédiat de ces dettes. Lorsque les dettes font l'objet d'un remboursement étalé, l'usufruitier est redevable des intérêts et le nu-propiétaire, des amortissements en capital. Il convient de garder ce régime.

Enfin, le professeur Wylleman estime positif que l'on prévoit une visite annuelle du nu-propiétaire et que l'usufruitier soit tenu de contracter une assurance.

3. Exposé de M. Koen Swinnen, Professeur assistant Property and Insolvency Law, Rotterdam Institute for Private Law

M. Koen Swinnen, Professeur assistant Property and Insolvency Law, Rotterdam Institute for Private Law, commence par souligner que la commission ministérielle de réforme du droit des biens a mené à bien un travail très ambitieux.

L'orateur souligne que la réforme proposée est axée sur l'avenir. Ainsi, la nouvelle définition élargie de la notion de "biens" (article 3.55 proposé) permet d'inclure à l'avenir les données numériques et les fichiers de données dans le champ d'application du droit des biens. Il convient de noter au passage que d'autres règles d'exécution devront encore être fixées pour ce faire.

hij daarin proportioneel moet bijdragen, af te betalen of, zo nodig bij het einde van het vruchtgebruik ineens terug te betalen aan de erfgenamen van de vruchtgebruiker, desgevallend met de opbrengst van het goed waarvan hij volle eigenaar geworden is, dit alles met of zonder waarborg;

2/ ook de vruchtgebruiker heeft de middelen niet maar kan het goed als waarborg geven aan een financiële instelling om een krediet tot betaling van de nodige grove herstellingskosten te verkrijgen. Zelfde regeling als onder 1/.

In artikel 3.170, tweede lid, is het wenselijk om enkel de vruchtgebruiker toelating te geven om een zakelijke zekerheid op het goed toe te staan die tegenwerpelijk is aan de blote eigenaar, maar niet omgekeerd. Bij een sterk conflict tussen beide partijen bestaat het risico dat de blote eigenaar als kredietnemer die op het goed een zakelijke zekerheid mag toestaan, bewust in wanbetaling gaat om indirect de verkoop van het met vruchtgebruik bezwaarde goed uit te lokken. Zo kan de bescherming van het vruchtgebruik van de gezinswoning voor de langstlevende echtgenoot of wettelijk samenwonende partner in het gedrang komen.

— Artikel 3.172 regelt enkel de bijdrage in schulden van de boedel bij een onmiddellijke betaling van deze schulden. Wanneer de schuld verder wordt afbetaald, is het nu zo dat de vruchtgebruiker de intrest en de blote eigenaar de kapitaalaflossingen verschuldigd is. Dat blijft best ook zo geregeld.

Tot slot vindt professor Wylleman het een goede zaak dat voorzien wordt in een jaarlijks plaatsbezoek van de blote eigenaar alsook dat de vruchtgebruiker wordt verplicht om een verzekering af te sluiten.

3. Uiteenzetting van de heer Koen Swinnen, Assistant Professor Property and Insolvency Law, Rotterdam Institute for Private Law

De heer Koen Swinnen, Assistant Professor Property and Insolvency Law, Rotterdam Institute for Private Law, stipt vooreerst aan dat de ministeriële commissie ter hervorming van het Goederenrecht geslaagd is in een zeer ambitieuze opdracht.

De spreker wijst erop dat de voorgestelde hervorming voorbereid is op de toekomst. Zo laat de nieuwe, ruime definitie van het begrip "goederen" (voorgesteld artikel 3.55) toe om digitale data en databestanden in de toekomst onder het toepassingsgebied van het goederenrecht te brengen. Terzijde wordt opgemerkt dat daarvoor wel nog nadere uitvoeringsregels zullen moeten worden vastgesteld.

Il convient également de noter que le nouveau code est suffisamment souple et qu'il a été élaboré à la suite d'un exercice approfondi de droit comparé. Les dispositions du Livre 3 proposé relèvent en principe du droit complémentaire, qui laisse la liberté nécessaire aux parties contractantes. De plus, il porte les traces indubitables de l'influence de codes civils étrangers modernes (ou modernisés), en particulier les Codes civils néerlandais et français et l'Avant-Projet de réforme du droit des biens français.

M. Swinnen identifie également des possibilités d'amélioration susceptibles d'en relever encore le niveau.

Ces points à améliorer concernent, d'une part, la structure et la cohérence de la proposition de loi et, d'autre part, le langage et la terminologie utilisés.

Concernant la cohérence et la structure

M. Swinnen souligne qu'il est important que les dispositions du livre 3 proposé soient harmonisées et qu'il existe un lien logique entre ces dispositions et les commentaires donnés dans les développements de la proposition de loi. En guise d'illustration, il relève la cohérence des critères déterminants pour l'immobilisation, l'accession immobilière et la constitution de composantes immobilière. C'est la seule façon d'éviter des situations indésirables, comme ce fut le cas aux Pays-Bas. C'était d'ailleurs l'intention de la commission ministérielle.

M. Swinnen n'a pas d'observations fondamentales sur la structure de la proposition de loi, qui a été très bien subdivisée, sauf sur un point. Le titre premier du livre 3 contient des dispositions générales. Bien que le Conseil d'État et la commission ministérielle se soient déjà prononcés à ce sujet, force est de constater que la notion essentielle de "biens" n'est pas définie dans ce titre premier. Ce n'est chose faite qu'à l'article 3.55, après que le concept susmentionné a déjà été mentionné dans de nombreux articles. Une telle structure va à l'encontre de toute logique, d'autant plus que les "composantes inhérentes" sont définies dans le titre premier (article 3.8, § 2).

Concernant la langue et la terminologie

M. Swinnen estime que les deux versions linguistiques ne correspondent pas toujours. Des divergences d'interprétation à propos du contenu d'un même texte risquent dès lors d'apparaître, ce qui n'est pas souhaitable.

Ook wordt opgemerkt dat het nieuwe wetboek voldoende flexibel is en tot stand werd gebracht na een grondige rechtsvergelijkende oefening. De bepalingen van het voorgestelde Boek 3 zijn in beginsel van aanvullend recht, wat contracterende partijen de nodige vrijheid laat. Bovendien draagt het de onmiskenbare sporen van beïnvloeding door moderne (of gemoderniseerde) buitenlandse burgerlijke wetboeken of voorstellen daartoe, in het bijzonder het Nederlandse Burgerlijk Wetboek en de Franse *Code civil* respectievelijk het Franse *Avant-Projet de réforme du droit des biens*.

De heer Swinnen ziet ook een aantal verbeterpunten die het niveau verder kunnen verhogen.

Die verbeterpunten hebben in de eerste plaats betrekking op de structuur en consistentie van het wetsvoorstel en, in de tweede plaats, op de taal en terminologie die worden gebruikt.

Met betrekking tot de consistentie en structuur

De heer Swinnen benadrukt dat het belangrijk is dat de bepalingen van het voorgestelde boek 3 onderling op elkaar afgestemd zijn en dat er een logische samenhang is tussen deze bepalingen onderling en met de uitleg die daarover wordt gegeven in de toelichting bij het wetsvoorstel. Hij wijst ter illustratie op de samenhang van de criteria die bepalend zijn voor de onroerendmaking, de onroerende natrekking en onroerende bestanddeelvorming. Alleen zo kunnen ongewenste situaties worden vermeden, zoals in Nederland is gebeurd. Dat was overigens de bedoeling van de ministeriële commissie.

De heer Swinnen heeft geen fundamentele bemerkingen over de structuur van het wetsvoorstel dat zeer degelijk is ingedeeld, op één punt na. De eerste titel van boek 3 bestaat uit algemene bepalingen. Hoewel zowel de Raad van State als de ministeriële commissie zich hier reeds over hebben uitgesproken, blijft het opmerkelijk dat het essentiële begrip "goederen" niet in deze eerste titel wordt gedefinieerd. Dat gebeurt pas in artikel 3.55, nadat het voornoemde begrip al in menig artikel werd vernoemd. Een dergelijke opbouw gaat in tegen ieder logisch aanvoelen, des te meer omdat "inherente bestanddelen" wel in de eerste titel wordt gedefinieerd (artikel 3.8, § 2).

Met betrekking tot de taal en terminologie

De heer Swinnen is van oordeel dat de beide taalversies niet altijd consequent met elkaar overeenstemmen. Zo dreigen er inhoudelijk uiteenlopende interpretaties van eenzelfde tekst te ontstaan, wat onwenselijk is.

Par ailleurs, M. Swinnen estime que certaines notions n'ont pas été choisies avec suffisamment de soin. Par exemple, la notion de "zaak" n'est pas définie. De plus, cette notion n'a pas d'équivalent univoque en français. Une autre critique concerne l'utilisation du terme "composantes inhérentes" précité. Ce terme donne l'impression que le droit des biens connaît également des composantes autres qu'"inhérentes", ce qui n'est pas le cas. Il convient dès lors de s'interroger sur la valeur ajoutée de l'adjectif "inhérent". Il en va de même pour l'incise "au sens le plus large" présente dans l'article 3.55, qui laisse accroire qu'il existe des biens au sens large et des biens au sens moins large. Enfin, l'orateur indique qu'il importe d'utiliser systématiquement un même mot pour désigner une même notion (par exemple, en néerlandais, les notions "*rechtsovergangen*" et "*rechtsopvolging*" sont employées indifféremment (voir l'article 3.14 proposé), tout comme les notions "*intentie*" et "*bedoeling*" (voir l'article 3.18 proposé) et les notions "*hinder*" et "*ongemakken*" (voir l'article 3 116 proposé)).

4. Exposé de M. Dimitri Yernault, professeur de Droit public économique à l'ULB

M. Dimitri Yernault, professeur à l'ULB, rappelle que le Code civil contient aussi du droit public. L'orateur concentrera son exposé sur l'article 3.67, § 2, proposé, qui pose la question de savoir si tout acte de limitation du droit de propriété devrait donner lieu à indemnisation ou pas. S'il a une mauvaise interprétation de l'intention des auteurs, il tient à s'en excuser par avance auprès de la Commission, mais face à une réforme du régime du droit de propriété qui constitue le cœur du système juridique, économique et sociétal, mieux vaut en avoir le cœur net.

Le texte ne dit pas explicitement que tout acte de réglementation d'un usage de la propriété devrait donner lieu à indemnisation, mais le commentaire de l'article 3.67 est beaucoup plus directif, ce qui pose déjà un sérieux problème de sécurité juridique.

L'article 3.67, § 2, en projet prévoit que "Le droit de propriété ne peut être limité que dans le respect de l'article 1^{er} du Premier Protocole Additionnel à la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales et du principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques."

Le paragraphe 1^{er} porte lui sur l'expropriation. Celle-ci doit donner lieu à une indemnisation préalable et

Daarnaast is de heer Swinnen van mening dat sommige begrippen niet zorgvuldig genoeg gekozen zijn. Zo wordt de notie "zaak" niet gedefinieerd. Bovendien heeft het begrip geen eenduidige Franse tegenhanger. Een andere kritiek betreft het gebruik van de hierboven aangehaalde term "inherente bestanddelen". Die wekt de indruk dat het goederenrecht ook andere dan "inherente" bestanddelen kent, wat niet het geval is. De toegevoegde waarde van het adjectief "inherente" moet dan ook in vraag worden gesteld. Hetzelfde geldt voor de zinsnede "in de ruimste zin" in artikel 3.55, welke ten onrechte de indruk wekt dat er goederen in ruime zin en goederen in minder ruime zin zijn. Tot slot wijst de spreker erop dat het belangrijk is dat men steeds hetzelfde woord gebruikt voor hetzelfde begrip (bv. worden de noties "rechtsovergang" en "rechtsopvolging" door elkaar gebruikt, zie het voorgestelde artikel 3.14; "intentie" en "bedoeling", zie het voorgestelde artikel 3.18; "hinder" en "ongemakken", zie het voorgestelde artikel 3 116).

4. Uiteenzetting van de heer Dimitri Yernault, hoogleraar droit public économique aan de ULB

Professor Dimitri Yernault, hoogleraar aan de ULB, brengt in herinnering dat het Burgerlijk Wetboek ook publiekrecht omvat. In zijn uiteenzetting zal de spreker ingaan op het voorgestelde artikel 3.67, § 2, waarbij het gaat over de vraag of elke daad waarbij het eigendomsrecht wordt beperkt, aanleiding zou moeten geven tot een vergoeding. Mocht hij de bedoeling van de indieners verkeerd interpreteren, dan verontschuldigt hij zich bij voorbaat bij de commissie, maar aangezien een hervorming wordt beoogd van het stelsel van het eigendomsrecht – toch de kern van het juridisch, economisch en maatschappelijk bestel –, is het aangewezen dat alles van meet af aan duidelijk is.

Het artikel zelf stelt niet uitdrukkelijk dat telkens wanneer een gebruik van eigendom aan regels wordt onderworpen, dit aanleiding zou moeten geven tot een vergoeding. In de toelichting bij artikel 3.67 wordt de bedoeling echter veel duidelijker aangegeven, en alleen al daaruit valt op te maken dat er een ernstig probleem in verband met de rechtszekerheid rijst.

Paragraaf 2 van het voorgestelde artikel 3.67 luidt als volgt: "Het eigendomsrecht kan enkel worden beperkt met inachtneming van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden en van de gelijkheid van de burgers voor openbare lasten."

Paragraaf 1 van datzelfde artikel betreft de onteigening; die moet aanleiding geven tot een voorafgaande en billijke

équitable comme le prévoit depuis 1831 la Constitution, ce qui ne sera pas discuté plus avant ici.

Le commentaire de l'article 3.67, § 2, indique que "traditionnellement, les limitations de la propriété sont appréciées de manière moins stricte, notamment sur le plan de l'obligation d'indemnisation: contrairement aux expropriations, qui doivent s'accompagner d'un dédommagement préalable et équitable, dans le cas d'une limitation de la propriété, le propriétaire ne peut en principe pas prétendre à une indemnisation. Ce principe est cependant de plus en plus souvent remis en cause: non seulement les dispositions légales prévoient de plus en plus souvent une indemnisation mais telle est aussi la règle en vertu de l'article 1^{er} du premier Protocole (troisième norme) et du principe d'égalité des citoyens devant les charges publiques. Dans la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass., 24 juin 2010, Pas. 2010, 2004, concl. Av. gén. VANDEWAL, R.W., 2010-11, 1217) comme dans celle de la Cour constitutionnelle (C. Const., 19 avril 2012, n° 55/2012, Arr.GwH 2012, 805, *Moniteur belge* 14 août 2012, 48184, R.W., 2012- 13, MER 2012, 246, note G. VAN HOORICK), ce dernier principe a été érigé en principe général de droit et doit donc être pris en considération dans les limitations de la propriété." (DOC 55 0173/001, p. 132-133).

Pour l'orateur, cet argument "selon lequel de plus en plus de législations prévoient une indemnisation en amont" est faux car il laisse sous-entendre que cela créerait une obligation générale, une espèce de précédent coutumier, pesant sur tout législateur belge de prévoir une compensation par cela seul qu'il légiférerait et amènerait par là une limitation d'un droit de propriété quelconque. Le commentaire de l'article ne donne aucun exemple de dispositions légales prévoyant de plus en plus souvent une indemnisation. De toute façon, sur le plan quantitatif, cela doit être fortement relativisé. Il y a certes une série de dispositions en matière d'urbanisme ou d'aménagement du territoire notamment qui prévoient une indemnisation. Cependant, la réglementation dépasse largement le seul droit immobilier. Sur le plan qualitatif, cela n'a jamais été une obligation dans le chef d'un législateur de prévoir *a priori* un régime d'indemnisation.

Par ailleurs, nous sommes maintenant dans un système fédéral. La matière du droit civil n'est pas réservée au législateur fédéral, mais il s'agit d'une compétence résiduaire. De ce fait, quand le législateur fédéral va aussi loin dans l'ambiguïté que cette éventuelle possibilité d'obliger à ce qu'il y ait une indemnisation préalable, il peut porter atteinte à la compétence des entités fédérées.

vergoeding, zoals de Grondwet dit sinds 1831 bepaalt. Op dat aspect zal hier niet dieper worden ingegaan.

In de toelichting bij artikel 3.67, § 2, wordt het volgende vermeld: "Eigendomsbeperkingen worden traditioneel minder streng beoordeeld, met name op het vlak van de vergoedingsplicht: in tegenstelling tot de onteigeningen, die gepaard moeten gaan met een voorafgaande en billijke schadeloosstelling, kan de eigenaar bij een eigendomsbeperking in principe geen aanspraak maken op een vergoeding. Toch wordt aan dit principe steeds meer getornd: niet alleen voorzien wettelijke bepalingen steeds meer in een vergoeding, maar zulks is ook vanuit artikel 1 Eerste Protocol (derde norm) en het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor openbare lasten het geval. Dit laatste beginsel is zowel in de rechtspraak van het Hof van Cassatie (Cass. 24 juni 2010, Pas. 2010, 2004, concl. Adv. Gen. VANDEWAL, RW 2010-11, 1217) als van het Grondwettelijk Hof (GwH 19 april 2012, nr. 55/2012, Arr.GwH 2012, 805, BS 14 augustus 2012, 48184, RW 2012-13, MER 2012, 246, noot G. VAN HOORICK) als algemeen rechtsbeginsel verheven en dient bij eigendomsbeperkingen dus te worden in acht genomen." (DOC 55 0173/001, blz. 132-133).

De spreker is het niet eens met het argument als zouden almaar meer wetgevingen voorzien in een voorafgaande vergoeding. Het wekt namelijk de indruk dat aldus aan elke Belgische wetgever een algemene verplichting, een soort uit gewoonte gecreëerd precedent, wordt opgelegd om te voorzien in een compensatie, alleen al omdat hij wetgeving uitvaardigt en aldus een inperking van een of ander eigendomsrecht tot stand zou brengen. In de toelichting bij het artikel wordt geen enkel voorbeeld verstrekt van wettelijke bepalingen die almaar vaker in een vergoeding voorzien. Kwantitatief moet dit hoe dan ook sterk worden gerelativeerd; er bestaan weliswaar heel wat bepalingen die in een vergoeding voorzien (in het bijzonder wat stedenbouw of ruimtelijke ordening betreft), maar de reglementering is veel ruimer dan louter het recht inzake onroerende goederen. Wat de inhoud van de zaak betreft, is de wetgever nooit verplicht geweest om *a priori* in een vergoedingsregeling te voorzien.

Bovendien leven wij nu in een federaal bestel. De materie van het burgerlijk recht is niet aan de federale wetgever voorbehouden, maar is een residuaire bevoegdheid. Wanneer de federale wetgever met betrekking tot die eventuele verplichting tot een voorafgaande vergoeding dermate dubbelzinnig is, kan dat botsen met de bevoegdheid van de deelstaten.

On peut regrouper en cinq grands paquets de cas les indemnisations législatives *ex ante* que l'on connaît aujourd'hui et dont certaines manifestations ont un très long passé.

1/ Quelques cas de servitudes légales d'utilité publique (ex. fortifications, proximité d'aérodromes; emprises de réseau pour eau, gaz, électricité, tramway, ...): c'est une matière largement fédérée avec reproductions de principes exprimés dès le 19^e siècle.

2/ La planification spatiale et environnementale est une matière où les trois droits régionaux prévoient bien des compensations:

— s'il y a indisponibilité de longue durée ou interdiction de construire;

— mais aussi en face, des taxations de plus-values, des interdictions de valorisation, ...;

— cela concerne l'essentiel des affaires portées devant la Cour constitutionnelle qui certes a parfois censuré certains régimes pour déficience d'indemnisation et explique peut-être une certaine approche trop "immobilière" de l'article 3.67;

— ces règles sont les descendantes de l'ancien article 37 de la loi de 1962 sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire. C'était la première grande législation organique qui s'appliquait sur l'ensemble du territoire belge et qui a été recopiée dans son principe par chaque législateur régional, sans que cela ne crée de nouvelles hypothèses d'indemnisation.

3/ Quelques rétablissements de dommages exceptionnels dus à l'autorité donnent spontanément lieu à des choix législatifs d'indemniser les suites de réglementation qui ne reposent pas sur un fait fautif, en sus de la jurisprudence sur la responsabilité objective pour troubles de voisinage causés par des travaux publics ou des perquisitions licites mais eux effets disproportionnés, par exemple:

— article 11 LCCE, la matrice de l'égalité devant les charges publiques, qui instaura dès 1946 la compétence du Conseil d'État pour rétablir certaines situations dommageables dues à un acte administratif non fautif mais avec des conséquences disproportionnées non couvertes par d'autres règles juridiques

— détention préventive inopérante;

De huidige bij wet bepaalde vergoedingen *ex ante*, waarvan sommige al sinds mensenheugenis bestaan, kunnen in vijf grote groepen worden ingedeeld.

1/ Enkele gevallen van wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut (bijvoorbeeld verdedigingswerken, nabijheid van vliegvelden, grondgebruik voor water-, gas- en elektriciteitsleidingen of voor tramlijnen enzovoort); die materie is in grote mate federaal en huldigt de beginselen die al in de 19^{de} eeuw golden.

2/ Ruimtelijke ordening en milieu zijn materies waarin de drie gewestelijke rechtsbestellen in heel wat compensaties voorzien:

— de regeling is van toepassing bij langdurige onbeschikbaarheid of bij een bouwverbod;

— voorts omvat deze groep de belastingen op meerwaarden, het verbod op tegeldemaking enzovoort;

— het betreft hier het merendeel van de zaken die worden ingeleid voor het Grondwettelijk Hof, dat bepaalde stelsels inderdaad heeft vernietigd wegens het ontbreken van een vergoeding, en wat misschien verklaart waarom artikel 3.67 soms al te zeer uit het oogpunt van het "onroerend goed" is benaderd;

— de regels ter zake gaan terug op het oude artikel 37 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Dat was de eerste grootschalige organieke wetgeving voor het hele Belgische grondgebied; de gewesten hebben het grondbeginsel ervan overgenomen, maar dat heeft niet geleid tot nieuwe vergoedingsmogelijkheden.

3/ Enkele schadeloosstellingen voor aan de overheid te wijten uitzonderlijke schade geven spontaan aanleiding tot wetgevingskeuzes ter vergoeding van de niet op fouten berustende gevolgen van bepaalde regelgevingen; die vergoedingsregeling komt bovenop de rechtspraak inzake de objectieve aansprakelijkheid voor burenhinder wegens openbare werken of huiszoekingen, die weliswaar rechtmatig zijn maar onevenredige gevolgen hebben, zoals:

— artikel 11 van de GWRvS;

— onwerkzame voorlopige hechtenis;

— indépendants confrontés à des chantiers publics de longue durée.

4/ Les abattages sanitaires, dont nous avons dans l'actualité les exemples des crises du fipronil ou de la peste porcine africaine, donnent lieu, comme souvent aussi depuis le 19^e siècle, à des législations fédérales ou régionales apportant des compensations par la puissance publique en soutien aux producteurs/éleveurs. De surcroît, dans ces hypothèses, il n'y a *a priori* même aucun fait dommageable de l'autorité.

5/ C'est la même chose, sans que l'autorité n'ait posé un quelconque acte dommageable elle-même, quand un législateur décide de couvrir des dommages générés par des circonstances exceptionnelles (les guerres, les suites de la décolonisation, le terrorisme, la spoliation des biens juifs sous l'occupation allemande, ...), un fait de la nature (calamités naturelles, dégâts du gibier ou récemment la réapparition de loups en Région wallonne, ...) ou d'instaurer des mécanismes d'assurance en dernier ressort quand l'auteur d'un dommage n'est pas identifié. Même si au total nous avons quelques dizaines de textes dans ces cinq grands paquets, ils ne créent pas pour autant un quelconque devoir de compenser la moindre perte d'utilité d'un usage de la propriété dans le chef de milliers d'autres textes législatifs.

Le deuxième argument développé par le commentaire de l'article 3.67 NCC semble tout aussi faux quand il fait dire à l'article 1^{er} du premier protocole de la CEDH et au principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques qu'ils impliqueraient eux aussi désormais toujours une obligation de prévoir à l'avance un mécanisme d'indemnisation de tout acte de réglementation. L'orateur ne peut développer les ambiguïtés de la jurisprudence de la Cour de cassation qui fait reposer l'égalité devant les charges publiques sur le droit de propriété plutôt que sur le principe de non-discrimination (ce que font la Cour constitutionnelle et le Conseil d'État). Mais il se permet d'insister sur ce qu'il faut analyser toutes les jurisprudences en jeu (aussi de la Cour européenne des droits de l'homme et de la Cour de justice de l'Union européenne), pas seulement les deux arrêts (sur des dizaines) de la Cour de cassation de 2010 et de la Cour constitutionnelle de 2012 auxquels se réfère brièvement le commentaire de l'article.

En effet, il y a un avant et un après l'arrêt SPORRONG et LONROTH de 1982. Cet arrêt a dit que dans certaines circonstances très limitées, un acte de limitation ou de réglementation de l'usage des biens peut donner lieu à

— zelfstandigen die met langdurige openbare werken worden geconfronteerd.

4/ Sanitaire slachting – waarvan in de recente actualiteit voorbeelden zijn te vinden in het kader van de fipronilcrisis of de Afrikaanse varkenspest – geeft, zoals vaak sinds de 19^e eeuw, aanleiding tot federale of gewestelijke wetgeving waarbij de overheid compensaties toekent om de producenten/veetelers te steunen. In die hypothesen is er bovendien *a priori* zelfs geen sprake van enig nadelig feit dat de overheid kan worden aangewreven.

5/ Zulks gaat ook op – zelfs wanneer de overheid zelf geen enkele nadelige daad heeft gesteld – wanneer een wetgever beslist schade te dekken die wordt veroorzaakt door uitzonderlijke omstandigheden (oorlog, gevolgen van dekolonisatie, terrorisme, roof van Joodse goederen tijdens de Duitse bezetting enzovoort), door een natuurfeit (natuurramp, schade die wordt veroorzaakt door wild of door wolven die sinds kort weer in het Waals Gewest opduiken enzovoort), of wanneer hij beslist te voorzien in mechanismen voor verzekering in laatste aanleg wanneer de dader van de schade niet kan worden geïdentificeerd. Met betrekking tot die vijf grote groepen bestaan dan wel enkele tientallen teksten, maar dat doet daarom geen enkele verplichting ontstaan tot het vergoeden van het minste gebruiksverlies van eigendom ingevolge duizenden andere wetteksten.

Het tweede argument dat wordt uiteengezet in de commentaar bij artikel 3.67 NBW, slaat de bal al evenzeer mis doordat het de indruk wekt dat, krachtens artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM en krachtens het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor openbare lasten, het verplicht zou zijn op voorhand te voorzien in een mechanisme voor de vergoeding van elke schade als gevolg van een regelgevingsdaad. De spreker kan niet dieper ingaan op de dubbelzinnigheid die het Hof van Cassatie in zijn rechtspraak creëert door de gelijkheid voor de openbare lasten veeleer te doen berusten op het eigendomsrecht dan op het non-discriminatiebeginsel (wat het Grondwettelijk Hof en de Raad van State dan weer wél doen). Toch benadrukt hij dat alle relevante rechtspraak tegen het licht moet worden gehouden, dus ook die van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en die van het Hof van Justitie van de Europese Unie; men mag zich niet louter verlaten op de twee (van de tientallen) arresten van respectievelijk het Hof van Cassatie uit 2010 en het Grondwettelijk Hof uit 2012, waarnaar in de commentaar bij dit artikel kort wordt verwezen.

Er is immers een tijdperk vóór en na het arrest-Sporrong en Lonroth van 1982. Dat arrest stelt dat het beperken of aan regels onderwerpen van het gebruik van goederen in heel beperkte omstandigheden aanleiding kan geven

indemnisation. Cependant, la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme depuis 1982 n'a jamais affirmé qu'il fallait que le législateur national prévoie systématique en soi une telle indemnisation liée aux conséquences de la législation adoptée. Ce que dit cette jurisprudence, c'est qu'il faut pouvoir contester devant un juge si jamais il y a une charge spéciale et exorbitante imposée par un acte de réglementation. Cette ligne est suivie par la jurisprudence de la Cour de cassation et par le Conseil d'État, en tout cas depuis 2012.

Le Conseil d'État, dans son avis, a recommandé de supprimer cette disposition. En effet, selon le Conseil d'État, un texte législatif n'a pas à rappeler ce que dit une norme supérieure, qu'il s'agisse de la CEDH, la Constitution ou un principe général de droit supra-législatif, car cela entretient une confusion certaine sur ce qu'une norme inférieure, ici même une loi, pourrait modifier ces règles supérieures. Depuis les principes de légistique de 2008, le Conseil d'État rappelle systématiquement qu'on ne rappelle pas dans un texte de valeur inférieure ce que dit un texte de valeur supérieure. L'interdiction en technique législative des dispositions réitératives a même été rappelée en 2019 au législateur spécial lors de l'examen de la proposition de loi spéciale "climat" qui n'avait pas à répéter des normes contenues dans des règlements de l'Union européenne mais bien à s'y conformer. Ce serait une erreur de maintenir cet article.

En outre, une compétence fédérale résiduaire peut difficilement ôter à chaque législateur régional ou communautaire la faculté de décider s'il va poser le choix de prévoir *a priori* une indemnisation liée aux conséquences de la législation qu'il adopte. L'orateur fait référence à ce qui est clairement formulé au sein du système fédéral depuis l'avis L.15.667/2 du 12 décembre 1983 sur un projet de décret wallon "relatif à la valorisation des terrils" qui conclut à l'inconstitutionnalité d'une mise hors commerce sans indemnisation: même une législation régionale doit respecter la jurisprudence SPORRONG de 1982 sans que la législation fédérale ait à le lui imposer. De même, l'arrêt n°140/2016 de la Cour constitutionnelle affirme que "B.16. C'est au législateur décentralisé qu'il appartient de déterminer les cas dans lesquels une limitation du droit de propriété donne lieu à une indemnisation et il dispose en l'espèce d'un large pouvoir d'appréciation".

Par ailleurs, l'orateur s'étonne que les auteurs de la proposition se réfèrent dans leur commentaire à un projet purement doctrinal qui est le projet de Code civil discuté au sein de l'association H. Capitain qui aboutit à réintroduire l'article 545 du Code civil, abrogé en 1949. À l'époque, le législateur l'avait supprimé car

tot een vergoeding. De rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft sinds 1982 echter nooit gesteld dat de nationale wetgever stelselmatig op zich moet voorzien in een dergelijke vergoeding voor de gevolgen van goedgekeurde wetgeving. Die rechtspraak geeft aan dat een bijzondere en buitensporige last ingevolge een regelgevingsdaad moet kunnen worden aangevochten bij de rechter. Diezelfde strekking is ook terug te vinden in de rechtspraak van het Hof van Cassatie en de Raad van State, in ieder geval sinds 2012.

De Raad van State heeft in zijn advies aangeraden die bepaling weg te laten. Volgens de Raad mag een wettekst immers niet herhalen wat wordt aangegeven in een hogere norm – het weze het EHRM, de Grondwet of een bovenwettelijk algemeen rechtsbeginsel –, aangezien zulks onherroepelijk de verwarring in stand houdt dat een lagere norm, *in casu* zelfs een wet, die hogere regels zou kunnen wijzigen. Sinds de beginselen van wetgevingstechniek van 2008 herhaalt de Raad van State systematisch dat een tekst met beperktere strekking niet mag herhalen wat een tekst met een ruimere strekking bepaalt. Het in de wetgevingstechniek vigerende verbod om bepalingen in herinnering te brengen, werd in 2019 zelfs opnieuw onder de aandacht van de bijzondere wetgever gebracht, naar aanleiding van de bespreking van het voorstel van bijzondere klimaatwet; die tekst mocht de verordeningen van de Europese Unie niet louter herhalen, maar diende zich ernaar te schikken. Het zou derhalve verkeerd zijn dit artikel te behouden.

Bovendien ligt het moeilijk dat krachtens een federale restbevoegdheid elke regionale of communautaire decreetgever de kans wordt ontzegd te beslissen om *a priori* een vergoeding te voorzien voor de gevolgen van goedgekeurde decreetgeving. De spreker verwijst naar wat duidelijk in het federale stelsel wordt geformuleerd sinds het advies L.15.667/2 van 12 december 1983 over een Waals ontwerpdecreet "betreffende de valorisatie van terrils" waarin wordt geconcludeerd dat het niet-valoriseren zonder vergoeding ongrondwettig is; zelfs een regionale decreetgeving moet de "Sporrong-rechtspraak" van 1982 naleven zonder dat de federale wetgeving zulks moet opleggen. Evenzo stelt het Grondwettelijk Hof in zijn arrest nr. 140/2016 dat "B.16. (...) [het] de decreetgever [toekomt] de gevallen te bepalen waarin een beperking van het eigendomsrecht tot een vergoeding aanleiding geeft en [dat de decreetgever] te dezen over een ruime beoordelingsvrijheid [beschikt]".

Voorts is de spreker verwonderd dat de indieners van het voorstel in hun toelichting verwijzen naar het louter leerstellig ontwerp-Burgerlijk Wetboek dat werd besproken door de *Association Henri Capitant*, tot herinvoering van artikel 545 van het Burgerlijk Wetboek, dat in 1949 is opgeheven. De wetgever had dat artikel

l'article 16 de la Constitution allait beaucoup plus loin dans la protection de la propriété. Il est donc étonnant de s'y référer maintenant.

M. Yernault rappelle en outre la lettre de l'article 1^{er} du 1^{er} protocole à la Convention européenne des droits de l'homme. Celui-ci indique que les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit "– il faut bien souligner ce mot "droit" qui doit beaucoup au compromis élaboré par la délégation belge lors des travaux préparatoires de la Convention entre 1950 et 1952 –" que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ("la troisième norme"). On ne peut pas, dans une loi à valeur ordinaire, faire dire quelque chose à la Convention européenne des droits de l'homme qu'elle ne dit pas. En outre, malgré les commentaires qui accompagnent l'art. 3.64 sur la définition même de la propriété, son texte prévoit quand-même une "clause de police" ("Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers."). Cela semble contradictoire avec le fait de dire que l'acte de réglementation doit donner lieu à indemnisation.

Enfin, la jurisprudence au niveau mondial dans les arbitrages sur la protection de l'investissement étranger va dans tous les sens. Devant le CIRDI, les divergences sont totales, par exemple dans l'affaire METALCLAD / Mexique (retrait d'une autorisation environnementale: le CIRDI déclare qu'il y a eu "expropriation régulatoire" quelle que fût la motivation de l'utilité publique) et dans l'affaire PHILIP MORRIS / Uruguay (législation réglementant la publicité pour le tabac: le CIRDI a dit qu'il y a eu un contrôle de proportionnalité à l'européenne, et qu'il n'y a pas eu d'expropriation régulatoire). Introduire en sus dans le droit interne belge une disposition comme l'article 3.67 accompagnée de son commentaire serait du pain bénit pour les tenants des plaidoiries sur les "*regulatory takings*" alors que de plus en plus de pays, même les USA, et la CNUCED prônent au contraire un rétablissement des équilibres au profit des réglementations étatiques (sur la santé, la protection de l'environnement,...) dans les accords sur l'investissement dits de nouvelle génération, sans que cela exclue les indemnisations mais alors dans des cas éventuels concrets de disproportion.

La jurisprudence de la Cour de cassation de 1846 à 1990 disait qu'il ne fallait jamais indemniser l'acte de régulation, sauf si le législateur l'a décidé: elle est

destijds opgeheven omdat artikel 16 van de Grondwet veel verder ging inzake eigendomsbescherming. Het is dus verrassend dat daar nu naar wordt verwezen.

Professor Yernault brengt bovendien de letterlijke bewoordingen in herinnering van artikel 1, tweede lid, van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens. Krachtens dat tweede lid zullen de in het eerste lid bedoelde bepalingen "op geen enkele wijze het recht – met de nadruk op het woord "recht", dat veel te danken heeft aan het compromis dat de Belgische delegatie heeft uitgewerkt tijdens de voorbereiding van het Verdrag tussen 1950 en 1952 – aantasten dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang" (de "derde norm"). Een "gewone" wet kan het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens immers geen andere strekking geven dan wat er staat. Ondanks de toelichting bij artikel 3.64 met betrekking tot de definitie zelf van "eigendom", voorziet de eigenlijke bepaling toch in een "polisclausule" ("De eigenaar heeft de volheid van bevoegdheden, behoudens de beperkingen die door wetten, verordeningen of door de rechten van derden worden opgelegd."). Zulks lijkt in strijd te zijn met de stelling dat de regelgevende daad aanleiding moet geven tot een vergoeding.

Ten slotte gaat de wereldwijde rechtspraak door scheidsgerechten inzake geschillen over de bescherming van buitenlandse investeringen alle kanten op. Het CIRDI doet allesbehalve consistente uitspraken: in de zaak-Metalclad/Mexico (intrekking van een milieuvergunning) geeft het CIRDI aan dat er sprake is van "regulatoire onteigening", ongeacht de motivering inzake het openbaar nut, terwijl datzelfde scheidsgerecht in de zaak-Philip Morris/Uruguay (wetgeving tot regulering van tabaksreclame) stelt dat er naar Europees voorbeeld een evenredigheidscontrole heeft plaatsgevonden en dat er géén sprake is van regulatoire onteigening. Mocht daarboven in het intern Belgisch recht een bepaling zoals artikel 3.67, met de bijbehorende commentaar, worden ingevoerd, dan zou dat in dank worden aangenomen door de pleitbezorgers van "*regulatory takings*", terwijl almaar meer landen, ook de Verenigde Staten, en de UNCTAD er integendeel voor pleiten om in de investeringsovereenkomsten van de "nieuwe generatie" het evenwicht te herstellen ten gunste van de staatsregelgevingen (inzake gezondheid, milieubescherming enzovoort), zonder dat vergoedingen daarbij zijn uitgesloten – zij het in eventuele, concrete disproporionele gevallen.

In zijn rechtspraak tussen 1846 en 1990 heeft het Hof van Cassatie stevast gesteld dat bij een regelgevende handeling nooit in vergoedingen moet worden voorzien,

désormais abandonnée. Le nouvel article 3.67, § 2 en projet semble aller dans la voie opposée. Pour l'orateur, la voie à prendre est celle du contrôle de proportionnalité tel que développé par toutes les jurisprudences, y compris celle de la Cour de justice de l'Union européenne depuis 1974. Entre le "jamais" d'avant et le quasiment "toujours" projeté en amont, il faut s'en tenir à un "parfois", soit le droit de saisir en aval le juge compétent (judiciaire, administratif ou constitutionnel) de vérifier, avec tous les éléments de droit et de fait, si l'acte de réglementation d'un usage de la propriété emporte ou non un dommage excessif dépassant les charges de la vie en société et devant le cas échéant donner lieu à une indemnisation. Il existe en outre le contrôle préventif de constitutionnalité de la section de législation comme elle l'a fait en 2016 à l'égard d'une réforme du droit bruxellois sur le patrimoine. La Cour constitutionnelle le dit encore dans son arrêt n° 37/2019 en rejetant un recours dirigé contre une ordonnance bruxelloise ayant instauré une "zone basses émissions", de même que plusieurs arrêts rendus par la section du contentieux du Conseil d'Etat en 2018 et 2019, tant dans les chambres francophones que néerlandophones, en rejetant là aussi les recours intentés contre des actes réglementaires ayant instauré les caisses enregistreuses "intelligentes" dans l'horeca.

L'orateur ne pense pas qu'il y ait "une menace pour le droit de propriété" comme prétend le commentaire des articles 3.64 et 3.67 de la proposition. Celui-ci est beaucoup mieux protégé qu'auparavant. Comme l'a dit Mme Françoise Tulkens, ancienne vice-présidente de la Cour européenne des droits de l'homme, l'article 1^{er} du Premier Protocole Additionnel qui parle explicitement du droit de l'État de réglementer est devenu paradoxalement un instrument de protection des droits des propriétaires. C'est, avec tout ce que cela aurait en outre d'ingérable pour la gestion quotidienne des affaires publiques tant à l'échelon fédéral qu'en l'imposant indûment aux entités fédérées, et en plus des remarques de la section de législation, l'une des nombreuses raisons qui poussent à recommander au législateur d'omettre cet article 3.67.

B. Échange de vues

1. Questions et observations des membres

Mme Özlem Özen (PS) ne remet pas en cause la nécessité de moderniser cette matière du droit des biens.

tenzij de wetgever er anders over heeft beslist. Van die rechtspraak wordt thans afstand gedaan. Het ontworpen artikel 3.67, § 2, lijkt helemaal de andere kant op te gaan. Voor de spreker is het aangewezen spoor dat van de evenredigheidscontrole zoals die wordt aangegeven door alle rechtsprekende colleges, ook door het Hof van Justitie van de Europese Unie sinds 1974. Waar het vroeger "nooit" was en men voor de toekomst haast kiest voor "altijd", is het beter vast te houden aan "soms"; dat wil zeggen dat het recht wordt toegekend om het bevoegde (gerechtelijk, bestuursrechtelijk of grondwettelijk) rechtscollege achteraf te adieren; aan de hand van alle elementen in rechte en in feite, gaat dat rechtscollege vervolgens na of de regelgevingsdaad met betrekking tot eigendomsgebruik al dan niet een buitensporig nadeel veroorzaakt dat de lasten van het leven in gemeenschap overschrijdt en dat in voorkomend geval aanleiding moet geven tot een vergoeding. Bovendien is er de preventieve grondwettigheidsstoets door de afdeling wetgeving, zoals dat in 2016 is gebeurd in verband met een hervorming van het Brussels vermogensrecht. Het Grondwettelijk Hof oordeelt eveneens in die zin in zijn arrest nr. 37/2019, waarin het een vordering heeft afgewezen tegen een Brusselse ordonnantie waarbij een lage-emissiezone wordt ingesteld; evenzo heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State – zowel de Franstalige als de Nederlandstalige kamers – in 2018 en 2019 vorderingen afgewezen tegen regelgevingsdaden waarbij in de horeca "slimme kassa's" zijn ingevoerd.

Volgens de spreker wordt het eigendomsrecht niet bedreigd, zoals de commentaar bij de artikelen 3.64 en 3.67 van het wetsvoorstel doet uitschijnen. Dat recht is thans veel beter beschermd dan vroeger. Zoals mevrouw Françoise Tulkens, gewezen vicevoorzitter van het Europees Hof voor de rechten van de mens, heeft aangegeven, is artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol, dat uitdrukkelijk verwijst naar het recht van de Staat om te reguleren, paradoxaal genoeg een instrument geworden om de rechten van de eigenaars te beschermen. Los van de onverkwikkelijke gevolgen voor het dagelijks beheer van de overheidszaken, zowel op federaal niveau als voor de gewesten mocht voormeld artikel hen onrechtmatig worden opgelegd, en rekening houdend met de opmerkingen van de afdeling wetgeving, vormt voorafgaande argumentatie een van de vele redenen om de wetgever ertoe aan te sporen af te zien van dit artikel 3.67.

B. Gedachtewisseling

1. Vragen en opmerkingen van de leden

Mevrouw Özlem Özen (PS) erkent dat het goederenrecht zeker aan modernisering toe is.

Concernant l'usufruit, on va dorénavant demander une contribution proportionnelle à l'usufruitier lors des grandes réparations. Quid de l'opportunité de modifier cet équilibre qui existe depuis tant d'années? Le facteur de l'âge est important. Cette situation qui n'est pas clairement définie ne risque-t-elle pas de mener à des conflits? Comment va-t-on calculer cette contribution? Sur base de quels facteurs?

Va-t-on prévoir des dérogations pour l'habitation principale?

M. Christoph D'Haese (N-VA) réitère les questions qu'il a posées durant la première partie de l'audition (voir *supra* I).

M. Servais Verherstraeten (CD&V) s'attarde sur les observations critiques formulées par M. Storme au sujet de la fiducie. M. Storme estime que la notion de compte tiers peut sans problème résoudre les problèmes qui ont amené les auteurs de la proposition de loi à l'examen à instaurer la notion de fiducie. À supposer que la Chambre accepte de supprimer la notion de fiducie, quels sont les points du système de compte tiers qui doivent encore être modifiés?

L'intervenant demande à Mme Wylleman de fournir des arguments en faveur du maintien de la fiducie. Il lui demande également d'expliquer dans quelle mesure l'article 3.170, alinéa 2, proposé, pourrait vider de sa substance la garantie d'usufruit dont bénéficie le conjoint ou le cohabitant légal survivant. La vente forcée du bien ne peut tout de même pas entraîner l'extinction de cet usufruit?

M. John Crombez (sp.a) souligne que l'audition montre que l'instauration de la notion de fiducie pourrait entraîner plusieurs problèmes complexes. Il renvoie à cet égard à la note mise à disposition par M. Storme, et plus particulièrement à l'observation suivante, qu'il cite: "Quid de la possession dans le cadre de la fiducie? Qui est le propriétaire dans ce cas? La réponse à cette question a des lourdes conséquences sur le plan du droit fiscal. Cela peut par exemple faire une grande différence dans le cadre de l'application de la taxe caïman. Aux termes de la loi, une "construction juridique de type 1" (c'est-à-dire les trusts et les structures similaires) ne peut en principe être considérée comme une construction juridique qu'à la condition que le titre de propriété soit établi au nom du gestionnaire de ladite construction. Le titre de propriété peut également revêtir une grande importance dans le cadre d'autres régimes fiscaux (par exemple la déduction des RDT dans le cadre de l'impôt des sociétés ou l'impôt de succession)." (traduction)

Aangaande het vruchtgebruik zou voortaan bij grote herstellingen een evenredige bijdrage aan de vruchtgebruiker worden gevraagd. In hoeverre is het wenselijk te tornen aan het al jarenlang bestaande evenwicht ter zake? De leeftijdsfactor van de betrokkenen speelt een belangrijke rol. Dreigt de situatie, die niet duidelijk wordt gedefinieerd, niet tot conflicten te leiden? Hoe zal die bijdrage worden berekend? Op basis van welke factoren?

Zal worden voorzien in afwijkingen voor de woning die het hoofdverblijf is?

De heer Christoph D'Haese (N-VA) herneemt de vragen die hij stelde tijdens het eerste deel van de hoorzitting (zie *supra* I).

De heer Servais Verherstraeten (CD&V) staat stil bij de kritische opmerkingen van de heer Storme ten aanzien van de fiducie. Die is van oordeel dat de figuur van de kwaliteitsrekening probleemloos kan tegemoet komen aan de problemen die de indieners van het wetsvoorstel ertoe hebben gebracht de fiducie in te voeren. Gesteld dat de Kamer zou akkoord gaan om de fiducie weg te laten, op welke punten moet de regeling met betrekking tot de kwaliteitsrekening dan worden aangepast?

Aan mevrouw Wylleman vraagt hij argumenten aan te reiken om de fiducie te behouden. Hij vraagt eveneens dat zij uitlegt in welke mate het voorgestelde artikel 3.170, tweede lid, zou kunnen leiden tot een uitholling van het gewaarborgde vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot of wettelijk samenwonende partner zou kunnen leiden. De gedwongen verkoop van het goed kan toch nooit leiden tot een beëindiging van dit vruchtgebruik?

De heer John Crombez (sp.a) merkt op dat de hoorzitting uitwijst dat de invoering van de fiducie voor een aantal complexe problemen kan zorgen. Hij verwijst in dat verband naar de nota die de heer Storme ter beschikking heeft gesteld en meer bepaald naar de volgende opmerking, die hij citeert: "Quid met de eigendomspositie binnen de fiducie; wie is eigenaar? Dit heeft belangrijke fiscaalrechtelijke gevolgen. Bijvoorbeeld voor de toepassing van de kaaimantaks kan dit een groot verschil maken. Een "juridische constructie type 1" (i.e. de trusts en de gelijkaardige structuren) kwalificeren volgens de wet in principe enkel als een juridische constructie indien de eigendomstitel bij de beheerder van de constructie moet worden gesitueerd. Ook voor andere fiscale regelingen kan de eigendomstitel een groot belang inhouden (bv. DBI-aftrek in de Vennootschapsbelasting of de erfbelasting."

Sur la base de cette observation, M. Crombez se demande si la fiducie facilitera la création de constructions frauduleuses, notamment parce qu'il sera plus difficile de déterminer la propriété effective (*beneficial ownership*).

2. Réponses des invités et répliques

M. Matthias Storme estime que la proposition d'habiliter le juge de paix à se prononcer sur toutes les questions ayant trait à cette matière est une bonne chose.

S'agissant des câbles et conduites, il se montre critique, à l'instar de MM. D'Haese et Crombez, à l'égard de la notion de droit de propriété autonome. Il ne comprend pas tout à fait quelle sera la portée de ce droit de propriété. Il se demande par conséquent s'il est pertinent d'instaurer cette notion et redoute qu'elle débouche sur la consolidation des positions de monopoles et, partant, sur des situations peu souhaitables.

S'agissant des comptes de tiers et de la fiducie, l'orateur postule la bonne foi des auteurs et estime que leur but n'est pas de monter toutes sortes de constructions présentant un risque de fraude. Il ne saisit cependant pas les conséquences exactes de cette figure juridique. La commission de Réforme du droit des biens ayant dû mettre fin à ses travaux à la suite de la chute du gouvernement, l'orateur n'a pas pu obtenir de réponses à ses questions de la part de la Commission. Le professeur Storme n'est pas opposé par principe au fait que l'on introduise certains types de *trusts* dans le droit belge. Pour autant, il préfère les traditionnels *trusts* anglais à des décoctions troubles. Dans les *trusts* anglais, on a, d'une part, un administrateur qui est le seul à pouvoir décider des biens, tout en ayant l'obligation de les gérer et les rentabiliser d'une certaine manière. D'autre part, l'identité des propriétaires est parfaitement claire. À cet égard, l'orateur établit également une comparaison avec la figure juridique de la société interne: il y a le gestionnaire, qui est le seul administrateur, et les autres qui sont copropriétaires. Cette situation a le mérite de la clarté: si l'un des copropriétaires est endetté, ses créanciers peuvent saisir les droits qu'il détient dans le patrimoine, de la même façon qu'ils peuvent saisir les actions d'une société. Cette clarté existe également dans le cas d'un compte de tiers; l'intermédiaire est le seul qui administre les sommes et les titres et qui reçoit éventuellement des instructions du juge quant à ce qu'il faut en faire. La valeur économique profite aux bénéficiaires et ce sont les créanciers de ces derniers qui peuvent procéder à une saisie, le cas échéant.

S'agissant de la fiducie, le professeur sait clairement quels sont les droits que l'intermédiaire n'a pas. En

Op grond van deze opmerking vraagt de heer Crombez zich af of de fiducie het opzetten van frauduleuze constructies zal vergemakkelijken, onder meer doordat het moeilijker zal worden om de daadwerkelijke eigendom (*beneficial ownership*) vast te stellen.

2. Antwoorden van de genodigden en replieken

De heer Matthias Storme vindt het voorstel om de vrederechter in deze materie voor alle zaken bevoegd te maken een goede zaak.

Wat de kabels en leidingen betreft, staat hij – net als de heren D'Haese en Crombez – kritisch tegenover dit zelfstandig eigendomsrecht. Het is hem niet helemaal duidelijk hoever dit eigendomsrecht zal reiken. Hij stelt zich ook de vraag of dit wel nodig is en vreest dat dit aanleiding zou kunnen geven tot de versterking van monopolieposities en derhalve tot onwenselijke toestanden.

Inzake kwaliteitsrekeningen en fiducie gaat hij uit van de goede trouw van de auteurs en meent hij dat ze niet de bedoeling hebben om allerlei fraudegevoelige constructies op te zetten. Hij begrijpt evenwel niet wat de exacte gevolgen zijn van deze rechtsfiguur. Hij heeft omwille van de stopzetting van de werkzaamheden van de Commissie tot hervorming van het goederenrecht door de val van de regering geen antwoorden bekomen van de Commissie op zijn vragen hieromtrent. Professor Storme is principieel niet tegen het feit dat er in het Belgisch recht bepaalde soorten *trusts* worden geïntroduceerd. Maar, hij verkiest de echte Engelse *trusts* boven onduidelijke afkooksels. In de Engelse *trusts* is er aan de ene kant een bewindvoerder die de enige is die kan beslissen over de goederen maar tegelijkertijd ook de verplichting heeft om die goederen op een bepaalde manier te besturen en te doen renderen. Aan de andere kant is er ook duidelijkheid over de identiteit van de eigenaars. Hij maakt in deze ook de vergelijking met de rechtsfiguur van de stille maatschap; er is de beheerder, de enige die het bestuur voert, en de anderen die mede-eigenaar zijn. De duidelijkheid van die situatie is dat als een van de mede-eigenaars schulden heeft zijn schuldeisers beslag kunnen leggen op diens rechten in dat vermogen, net zoals ze beslag kunnen leggen op aandelen in een vennootschap. Die duidelijkheid bestaat ook bij een kwaliteitsrekening; de tussenpersoon is de enige die het bestuur voert over de gelden of effecten en eventueel instructies krijgt van de rechter wat ermee te doen. De economische waarde komt ten goede aan de begunstigden en het zijn de schuldeisers van deze laatsten die er desgevallend beslag op kunnen leggen.

Wat de fiducie betreft, is het voor de professor duidelijk welke rechten de tussenpersoon niet heeft, het is hem

revanche, il ignore qui détient quels droits. Dès lors qu'il n'a pas encore entendu d'éléments convaincants en vue de son maintien, l'orateur préconise de supprimer ce chapitre. Il lui semble plus indiqué d'étendre la figure juridique des comptes de tiers. Il cite, en l'espèce, l'exemple des listes de mariage qui sont déposées dans un magasin qui fait faillite après coup; cette situation peut être facilement résolue en élargissant le champ d'application des comptes de tiers. Il dit n'avoir jamais compris la peur injustifiée du législateur, qui souhaitait réserver cet instrument aux professions réglementées. Le professeur Storme rappelle aux membres que la législation sur l'insolvabilité énonce clairement que les créances d'un commissionnaire qui fait faillite reviennent à ses commettants, alors qu'un commissionnaire n'est nullement une profession réglementée. Il est effectivement exact qu'un compte de tiers ne porte que sur de sommes et des titres et ne peut pas tout résoudre: en effet, ce compte ne peut porter sur un bien immeuble, ni sur des biens meubles de valeur. Du reste, on peut également se demander si cela est bien nécessaire.

Comme le professeur Storme, *Mme Annelies Wylleman* s'interroge sur l'utilité de l'introduction de la fiducie dans le droit belge. Il existe en effet déjà des figures juridiques qui offrent une solution. À titre d'exemple, elle cite la fondation privée, l'administration et la société de droit commun.

En ce qui concerne l'usufruit, elle estime que les règles proposées s'inscrivent dans le droit fil de l'évolution de la société. En effet, dans les familles recomposées, il est fréquent que l'usufruitier aient des héritiers qui ne sont pas les nu-propriétaires. Dans ce cas, l'usufruitier a moins intérêt à réaliser de gros investissements et ne souhaite souvent pas y procéder. D'autre part, on observe une évolution dans la jurisprudence. Sous le régime de l'ancienne loi, la jurisprudence classique pose que, pendant la durée de l'usufruit, le nu-propriétaire ne peut pas être obligé de procéder à de grosses réparations. En effet, le nu-propriétaire doit laisser jouir du bien, mais pas faire jouir du bien.

Dans l'intervalle, un revirement a été observé dans la jurisprudence en ce sens que de nombreux juges estiment actuellement que le nu-propriétaire doit financer les grosses réparations, alors que d'autres juges estiment que le nu-propriétaire ne peut pas y être obligé. Cette insécurité n'est pas bonne. Elle est source de conflits supplémentaires et source d'angoisse. De plus, l'usufruitier ne fera pas effectuer de grosses réparations s'il n'a pas la certitude de pouvoir, dans une certaine mesure, en répercuter les frais.

evenwel niet duidelijk wie dan wel welke rechten heeft. Aangezien de spreker nog geen overtuigende elementen heeft gehoord voor het behoud ervan, pleit hij er dan ook voor om dit hoofdstuk te laten vallen. Het lijkt hem eerder aangewezen om de rechtsfiguur van de kwaliteitsrekeningen uit te breiden. Hij geeft hier het voorbeeld van de huwelijkslijsten in een winkel die naderhand failliet wordt verklaard; deze situatie kan eenvoudig worden opgelost door de uitbreiding van het toepassingsgebied van de kwaliteitsrekeningen. Hij heeft evenwel nooit de koudwatervrees van de wetgever begrepen die dit alleen maar voor de reglementaire beroepen wenste toe te passen. Professor Storme herinnert de leden eraan dat de insolventiewet duidelijk stelt dat de vorderingen van een commissionair die failliet gaat, toekomen aan zijn opdrachtgevers, terwijl een commissionair geen reglementair beroep is. Het klopt wel dat een kwaliteitsrekening alleen betrekking heeft op gelden en effecten en niet alles kan oplossen; deze rekening kan immers geen betrekking hebben op een onroerend goed en waardevolle roerende goederen. De vraag stelt zich of dit ook wel nodig is.

Mevrouw Annelies Wylleman heeft net als professor Storme bedenkingen over het nut van de invoering van de fiducie in het Belgisch recht. Er bestaan immers al rechtsfiguren die soelaas brengen; zij geeft bij wijze van voorbeeld de private stichting, het bewind en een maatschap.

Inzake het vruchtgebruik is zij van oordeel dat de voorgestelde regels sporen met de veranderde maatschappelijke evolutie. Immers, in de nieuw samengestelde gezinnen heeft de vruchtgebruiker vaak erfgenamen die niet de blote eigenaar zijn. In voorkomend geval, heeft de vruchtgebruiker minder belang bij grote investeringen en wil hij hiertoe vaak ook niet overgaan. Anderzijds is er een evolutie in de rechtspraak. Onder het oude recht, stelt de klassieke rechtspraak dat de blote eigenaar tijdens de duur van het vruchtgebruik niet verplicht kan worden om grove herstellingen te doen; de blote eigenaar moet immers laten genieten maar niet doen genieten.

Inmiddels heeft er zich in de rechtspraak een kanteling plaatsgevonden in de zin dat veel rechters nu stellen dat de blote eigenaar de grove herstellingen moet bekostigen, andere rechters stellen dan weer dat de blote eigenaar hiertoe niet kan worden verplicht. Die onzekerheid is geen goede zaak, leidt tot bijkomende conflicten en tot vrees. De vruchtgebruiker zal ook geen grove herstellingen uitvoeren als hij geen zekerheid heeft dat hij hiervoor een zeker verhaal zal kunnen doen gelden.

La proposition prévoit dès lors des dispositions qui responsabilisent les intéressés, l'usufruitier et le nu-propiétaire, quant à leurs contributions respectives aux frais des grosses réparations. Les intéressés peuvent conclure des accords à ce sujet, mais il est également prévu que lorsqu'ils doivent contribuer aux grosses réparations qui conservent le capital du bien, ils y procèdent dans la mesure où ils jouiraient, chacun pour leur part, du capital converti. Le professeur Wylleman estime qu'il s'agit de dispositions raisonnables, acceptées par les justiciables.

En ce qui concerne la fixation de la contribution aux frais desdites réparations, l'oratrice déplore qu'en l'absence d'accord entre les intéressés, la latitude laissée au juge soit insuffisante pour imposer une solution sur mesure. Elle renvoie, à ce sujet, à la partie de son exposé relative à l'article 3.170 (voir *supra*). S'il disposait d'une plus grande latitude, le juge, faisant preuve de créativité, pourrait par exemple proposer que l'usufruitier avance les frais et que le nu-propiétaire ne doive verser sa contribution qu'à l'issue de l'usufruit, le nu-propiétaire acquérant alors la pleine propriété du bien. Il pourrait alors éventuellement obtenir un crédit pour payer les héritiers de l'usufruitier ou vendre le bien, dès lors que le logement familial ne doit plus être protégé en raison du décès du conjoint survivant. Le professeur Wylleman fait observer que le juge dispose déjà d'un pouvoir discrétionnaire lors de la conversion de l'usufruit. Dans la pratique, les juges s'en servent avec sagesse.

M. Dimitri Yernault revient à la question concernant l'article 3.78. Cela montre un autre problème de cohabitation entre compétences fédérales sur le droit civil et compétences régionales sur le droit des ressources naturelles. En outre, cet article semble limiter la propriété actuelle du propriétaire sur le sous-sol. Cependant, il y a une dérogation prévoyant que les entreprises qui développent des réseaux d'eau, de gaz, etc pourraient avoir aussi un droit de propriété dans la zone utile du propriétaire du sous-sol. Cependant l'article 6 de la loi spéciale du 8 août 1980 détermine la compétence des régions en matière de réseaux et elles sont plus nombreuses que celles restant dans le chef de l'État. Cela risque donc d'engendrer un problème de cohabitation de compétences.

Par rapport à l'affaire EANDIS, l'orateur rappelle qu'il existe un accord bilatéral sur l'investissement entre la Belgique et la Chine. Cet accord sert donc aussi à protéger les entreprises chinoises sur le sol belge à l'égard de mesures prises par la Belgique, comme l'a montré

In het voorstel wordt daarom een regeling voorgesteld die de betrokkenen, de vruchtgebruiker en de blote eigenaar, responsabiliseert met betrekking tot hun respectieve bijdragen in de grove herstellingskosten. De betrokkenen kunnen hierover akkoorden afsluiten maar er wordt tevens bepaald dat als ze moeten bijdragen in grove herstellingen die het kapitaal van het goed in stand houden, ze dit doen in die verhouding als waarin ze zouden genieten van het kapitaal, elk voor hun deel, bij de omzetting ervan. Professor Wylleman is van oordeel dat dit een redelijke regeling is die door de rechtsonderhorige wordt aanvaard.

Inzake de vastlegging van de bijdrage in de kosten voor die herstellingen betreurt de spreker dat, ingeval de betrokkenen niet tot een akkoord komen, de rechter te weinig ruimte heeft gekregen om een oplossing op maat op te leggen. Zij verwijst wat dit punt betreft naar haar uiteenzetting over artikel 3.170 (zie *supra*). Als creatieve oplossing, mocht hij meer ruimte hebben, zou de rechter bijvoorbeeld kunnen voorstellen dat de vruchtgebruiker de kosten voorschiet en dat de blote eigenaar zijn bijdrage maar moet vergoeden wanneer het vruchtgebruik een einde heeft genomen, omdat dan het goed de volle eigendom van de blote eigenaar wordt. Eventueel kan hij dan een krediet bekomen om de erfgenamen van de vruchtgebruiker te vergoeden of verkoopt hij het goed, aangezien de bescherming van de gezinswoning niet meer nodig is door het overlijden van de langstlevende. Professor Wylleman vestigt er de aandacht op dat de rechter bij de omzetting van het vruchtgebruik ook nu al over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De rechters gaan hier in de praktijk wijs mee om.

De heer Dimitri Yernault gaat in op hetgeen werd aangegeven inzake artikel 3.78. Daaruit blijkt dat het naast elkaar bestaan van federale bevoegdheden inzake burgerlijk recht en gewestelijke bevoegdheden inzake het recht op natuurlijke hulpbronnen een ander probleem oplevert. Bovendien houdt dit artikel voor de eigenaar kennelijk een inperking in van zijn eigendomsrechten op de ondergrond. Een afwijking bepaalt echter dat nutsbedrijven voor hun netwerk (water, gas enzovoort) ook een eigendomsrecht zouden kunnen hebben in het bruikbare deel van de ondergrond die tot de eigenaar behoort. Artikel 6 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bepaalt dan weer de gewestelijke bevoegdheden inzake netwerken. Het zijn er meer dan de federale bevoegdheden terzake. Er bestaat dus een risico op problemen door bevoegdheden die naast elkaar bestaan.

Wat Eandis betreft, wijst de spreker op een bilaterale investeringsovereenkomst tussen België en China. Die overeenkomst dient dus ook om de Chinese bedrijven op Belgisch grondgebied te beschermen tegen maatregelen die België neemt. Dat is overigens gebleken

l'affaire PINGAN devant le CIRDI même si l'État belge s'en est bien sorti sur une question de recevabilité. Il faut donc faire très attention à la rédaction de l'article 3.67. Un article trop large serait une voie ouverte, y compris aux entreprises de tous les États avec lesquels nous avons passé de tels accords bilatéraux sur l'investissement.

M. Koen Swinnen n'a pas, à première vue, d'objections fondamentales contre l'élargissement de la compétence du juge de paix.

S'agissant des questions relatives à la fiducie, l'orateur partage l'analyse des professeurs Storme et Wylleman. La proposition manque de précision à de nombreux égards et beaucoup de questions restent sans réponse.

L'orateur souligne qu'en ce qui concerne la propriété des conduites d'utilité publique, la réglementation est identique à celle du Code civil néerlandais. D'une part, il suppose que les auteurs de la proposition de loi ont voulu simplifier un peu la tâche des opérateurs de service d'utilité publique et n'ont pas voulu leur imposer l'obligation de négocier individuellement avec chaque propriétaire d'une parcelle afin de réaliser éventuellement une division de propriété sous la forme d'un droit de superficie. D'autre part, il souligne, en guise de contre-argument, qu'un droit de superficie est automatiquement rattaché à une servitude publique.

Mme Annelies Wylleman se demande si l'article 3.78, alinéa 3, ne pourrait pas conférer un droit de propriété perpétuel du sol aux opérateurs de service d'utilité publique. En ce qui la concerne, la logique de cet article est que les pouvoirs publics sont propriétaires du sol qui ne peut pas être utilisé à titre privé, ce qui permet notamment de construire des lignes de métro, etc. La question est de savoir s'il faut disposer explicitement que l'installation aménagée est et demeure un droit de propriété? Ne peut-on pas tout aussi bien régler ce problème au moyen d'un droit de superficie accessoire?

M. Dimitri Yernault indique que le texte parle de la nature du réseau, mais pas de son caractère d'utilité publique ou pas. Les régions sont *a priori* les seules à pouvoir légiférer en disant ce qui est d'utilité publique ou pas. Le caractère d'utilité publique peut permettre de justifier plus facilement le type de droit réel qui devra être octroyé à un propriétaire d'un réseau et avec quelle durée. Il faut donc faire attention à cet égard.

M. Servais Verherstraeten (CD&V) estime que les sociétés d'utilité publique jouissent d'un droit de servitude qui puisse son fondement juridique dans la loi du 2 juillet 1998 portant réglementation de la production,

uit de door het CIRDI behandelde zaak – PINGAN, al heeft de Belgische Staat zijn slag thuisgehaald wat een ontvankelijkheidskwestie betreft. Artikel 3.67 moet dus heel nauwgezet worden opgesteld. Een te ruim opgevat artikel zou ter zake vrij spel geven, ook aan de bedrijven van alle Staten waarmee België dergelijke bilaterale investeringsovereenkomsten heeft gesloten.

De heer Koen Swinnen heeft niet onmiddellijk grote bezwaren tegen een uitbreiding van de bevoegdheid van de vrederechter.

Wat de vragen over de fiducie betreft, deelt de spreker de visie van de professoren Storme en Wylleman. Het wetsvoorstel is op vele punten niet duidelijk en laat veel vragen open.

De spreker stipt aan dat met betrekking tot de eigendom van de nutsleidingen de regeling dezelfde is als deze die in het Nederlandse Burgerlijk Wetboek wordt gehanteerd. Hij veronderstelt dat de indieners van het wetsvoorstel enerzijds de taak van de nutsoperatoren enigszins wilden vereenvoudigen en hen niet de last wou opleggen om met iedere individuele eigenaar van een perceel te moeten onderhandelen om eventueel een eigendomsplitsing onder de vorm van een opstalrecht te bewerkstelligen. Anderzijds stipt hij, als tegenargument, aan dat aan een openbaar erfdiensbaarheid automatisch een afhankelijk opstalrecht is verbonden.

Mevrouw Annelies Wylleman maakt de bedenking of artikel 3.78, derde lid, er niet toe zou kunnen leiden dat de nutsoperatoren een eeuwig durend eigendomsrecht in de grond bekomen? Wat haar betreft, is de logica van dit artikel dat de overheid eigenaar is van de grond die privé niet gebruikt kan worden, wat onder meer toelaat om metrolijnen en andere aan te leggen. De vraag is of uitdrukkelijk moet worden gesteld dat de aangelegde installatie een eigendomsrecht is en blijft? Kan dit niet evengoed worden opgelost bij wege van een accessoir opstalrecht?

De heer Dimitri Yernault wijst erop dat de tekst de aard van het netwerk toelicht, maar er niet op ingaat of het netwerk al dan niet van openbaar nut moet zijn. In principe kunnen uitsluitend de gewesten de desbetreffende regels opstellen en bepalen wat al dan niet van openbaar nut is. Het aspect "openbaar nut" kan de rechtvaardiging vergemakkelijken van welk type zakelijk recht aan een netwerkeigenaar moet worden verleend, en voor hoelang. Ter zake is zorgvuldigheid geboden.

Volgens *de heer Servais Verherstraeten (CD&V)* hebben de nutsmaatschappijen een recht van erfdiensbaarheid die zijn rechtsgrond vindt in de wet van 2 juli 1998, houdende regels met betrekking tot de productie, het

du transport et de la fourniture d'électricité. La servitude cesse d'exister le jour où une conduite perd son utilité pour la société d'utilité publique. Le membre a l'impression que l'on complique ici un point qui a déjà été réglé.

Mme Annelies Wylleman estime également que la réglementation actuelle est suffisante. Mais des conflits pourraient survenir entre plusieurs entités souhaitant s'emparer du sous-sol et, dans ce cas, il importera de régler cette question correctement sur le plan légal.

M. Dimitri Yernault abonde dans ce sens. Une autre question se pose avec la redéfinition de la domanialité publique donnée par la proposition de loi. Jusqu'à présent, la jurisprudence dominante consistait à dire que ne pouvait se prévaloir de la qualité de domaine public que la propriété d'une personne publique. Le Code ouvre la possibilité que ce statut soit octroyé à une entreprise privée qualifiée de "*public utilities*" parce que le service rendu est par exemple la fourniture finale de gaz ou électricité. Il y a donc une ambiguïté sur toute une série d'entreprises à capitaux mixtes par exemple. Tout le droit des servitudes d'utilité publique date de l'époque des monopoles. Il faut donc moderniser le droit fédéral et des entités fédérées. La redéfinition de "domaine public" donnée par la proposition n'aide pas non plus à y voir clair.

M. Koen Swinnen constate, en ce qui concerne la propriété des entreprises d'utilité publique, qu'en vertu de l'article 3.78, l'entreprise d'utilité publique détiendra non seulement les réseaux installés dans le sol mais aussi les réseaux installés dans les bâtiments. Cela signifie, concrètement, qu'une partie d'un bâtiment pourrait appartenir à une personne différente du propriétaire du bâtiment, ce qui serait assez radical.

**III. — AUDITIONS DU 26 NOVEMBRE 2019
DE M. MARC BOURGEOIS, PROFESSEUR
À L'ULiège, DE M. VINCENT SEPULCHRE,
PROFESSEUR À L'ULB ET À L'ULIÈGE,
ET DE M. NIELS APPERMONT,
PROFESSEUR À L'UHASSELT**

M. Philippe Goffin, premier vice-président de la commission de la Justice, donne lecture de l'article 28, 2bis, du Règlement de la Chambre:

"En cas d'auditions [...], il est demandé aux orateurs de préciser explicitement au début de l'audition:

transport en de levering van elektriciteit. De dag dat een leiding geen nut meer heeft voor de nutsmaatschappij houdt de erfdienstbaarheid op te bestaan. Het lid heeft de indruk dat hier iets moeilijks wordt gemaakt van iets dat al geregeld is.

Mevrouw Annelies Wylleman is eveneens van oordeel dat de huidige reglementering afdoende is. Maar misschien gaat men ooit naar conflicten tussen entiteiten die de ondergrond willen innemen en dan is het kwestie om dit goed wettelijk te regelen.

De heer Dimitri Yernault is het daar mee eens. Er rijst een ander probleem omtrent de bij het wetsvoorstel gegeven nieuwe definitie van "openbaar domein". Tot dusver bepaalde de heersende rechtspraak dat alleen bij eigendom door een publiekrechtelijk rechtspersoon de hoedanigheid van "openbaar domein" kon gelden. Het nieuwe Wetboek maakt het mogelijk die status te verlenen aan een privébedrijf dat als "openbaar nutsbedrijf" wordt beschouwd omdat de dienstverlening bijvoorbeeld de eindlevering van gas of elektriciteit inhoudt. Dat is dubbelzinnig, bijvoorbeeld voor een hele reeks bedrijven met gemengd kapitaal. Het recht inzake erfdienstbaarheden voor nutsmaatschappijen gaat terug tot de tijd van de monopolies. Derhalve is het federaal recht en dat van de deelstaten aan modernisering toe. De nieuwe definitie van "openbaar domein" in het wetsvoorstel maakt het begrip de term niet duidelijk.

De heer Koen Swinnen stelt inzake de eigendom van de nutsbedrijven vast dat overeenkomstig artikel 3.78 niet alleen de netten aangebracht in de grond maar ook die aangebracht in een gebouw toekomen aan de nutsbedrijven. Dit betekent *in concreto* dat een onderdeel van een gebouw aan iemand anders zal toebehoren dan de eigenaar van het gebouw, wat vrij ingrijpend is.

**III. — HOORZITTING VAN 26 NOVEMBER 2019
MET DE HEER MARC BOURGEOIS, PROFESSOR
AAN DE ULiège, DE HEER VINCENT SEPULCHRE,
PROFESSOR AAN DE ULB EN DE ULIÈGE
EN DE HEER NIELS APPERMONT,
PROFESSOR AAN DE UHASSELT**

De heer Philippe Goffin, eerste ondervoorzitter van de commissie voor Justitie, geeft lezing van artikel 28, 2bis, van het Kamerreglement:

"Bij hoorzittingen (...) wordt sprekers gevraagd om bij het begin van de hoorzitting duidelijk te vermelden of ze:

1° s'ils sont ou ont été associés à quelque autre titre que ce soit à des initiatives relatives à la législation à l'examen, et

2° s'ils sont rémunérés pour leur contribution à l'audition, et le cas échéant, par quelle instance.”

Le président invite les orateurs à entamer leurs exposés respectifs en répondant à ces questions.

Les invités répondent successivement aux deux questions par la négative.

A. Exposés introductifs

1. *Exposé de M. Marc Bourgeois, professeur à l'ULiège*

M. Marc Bourgeois, professeur à l'ULiège, indique qu'il n'a pas été associé à la proposition de loi et qu'il ne touchera pas de rémunération pour cette audition.

La présente note expose tout d'abord le régime et la raison d'être de la réserve de compétence fédérale relative à la matière imposable des “impôts régionaux” au sens de l'article 3 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions. Elle propose, ensuite, quelques illustrations et suggère une évaluation à l'aune de la proposition de loi faisant l'objet de la discussion.

1. *La réserve de compétence fédérale relative à la matière imposable des “impôts régionaux”: éléments de droit institutionnel*

Par le biais de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions (“LSF”)¹, toute une série d'impôts, initialement nationaux, sont devenus des “impôts régionaux”. L'article 3 de cette loi énumère les impôts concernés, parmi lesquels figurent les droits de succession et de mutation par décès, le précompte immobilier, ainsi que les droits d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles, sur la constitution d'une hypothèque sur un bien immeuble, sur les partages de biens immeubles et sur les donations entre vifs de biens meubles ou immeubles.

¹ Loi spéciale de financement, telle que modifiée en 1993 (quatrième réforme de l'État), en 2001 (cinquième réforme de l'État) et en 2014 (sixième réforme de l'État).

1° in een andere hoedanigheid betrokken zijn of geweest zijn bij initiatieven betreffende de voorliggende wetgeving, en

2° betaald worden voor de bijdrage aan de hoorzitting en in voorkomend geval door welke instantie.”;

en nodigt de sprekers uit om deze vragen te beantwoorden.

De genodigden beantwoorden achtereenvolgens beide vragen in ontkennende zin.

A. Inleidende uiteenzettingen

1. *Uiteenzetting van de heer Marc Bourgeois, hoogleraar aan de ULiège*

De heer Marc Bourgeois, hoogleraar aan de ULiège, geeft aan dat hij niet betrokken was bij de totstandkoming van het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel en dat hij niet wordt betaald voor zijn bijdrage aan deze hoorzitting.

In zijn uiteenzetting gaat professor Bourgeois eerst in op de regeling inzake en de bestaansreden van het federale bevoegdheidsvoorbehoud omtrent de belastbare materie van de gewestelijke belastingen in de zin van artikel 3 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten. Vervolgens geeft hij enkele voorbeelden en stelt hij voor de regeling te evalueren, zoals ook wordt gedaan in het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel.

1. *Het federale bevoegdheidsvoorbehoud inzake de belastbare materie van de gewestelijke belastingen: elementen van institutioneel recht*

De bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten (BFW)¹ heeft heel wat oorspronkelijk federale belastingen omgevormd tot gewestelijke belastingen. In artikel 3 van die wet worden de betrokken belastingen opgelijst: het betreft onder meer het successierecht, het recht van overgang bij overlijden en de onroerende voorheffing, alsook het registratierecht op de overdrachten ten bezwarende titel van onroerende goederen, op de vestiging van een hypotheek op een onroerend goed, op de verdeling van onroerende goederen, en tot slot op de schenkingen onder de levenden van roerende en onroerende goederen.

¹ Bijzondere financieringswet, als gewijzigd in 1993 (Vierde Staatshervorming), in 2001 (Vijfde Staatshervorming) en in 2014 (Zesde Staatshervorming).

Outre le fait que les Régions bénéficient de l'intégralité du produit des "impôts régionaux" au sens de l'article 3 de la LSF, elles sont aussi exclusivement compétentes pour modifier les règles relatives à la base d'imposition, au taux d'imposition et aux exonérations.

Bien que cela ne soit pas explicitement prévu dans la LSF, il est admis que le législateur fédéral a conservé la compétence pour modifier la matière imposable des impôts régionaux. Toutefois, une modification fédérale de la matière imposable des "impôts régionaux" ne peut se faire que par le biais d'une loi votée à la majorité spéciale définie à l'article 4, dernier alinéa, de la Constitution. Cette réserve de compétence relative à la matière imposable des impôts régionaux a été confirmée par la Cour constitutionnelle dans plusieurs arrêts, par lesquels cette dernière s'est aussi efforcée de préciser la portée de la réserve en question².

En maintenant dans le giron de l'autorité fédérale le pouvoir de modifier la matière imposable des impôts régionaux, tout en prévoyant l'exigence d'une loi spéciale pour toute modification directe ou indirecte future de celle-ci, les auteurs de la LSF ont eu le souhait de "verrouiller" le champ d'application des impôts concernés. Ces derniers constituent, en effet, un élément essentiel du "système de financement" des Régions qui, lui-même, est fixé par le biais d'une loi spéciale. Il fallait tout spécialement empêcher que, par une loi ordinaire, le législateur fédéral puisse modifier implicitement la loi spéciale de financement en réduisant le champ d'application des impôts régionaux dont le produit et les principales compétences normatives reviennent aux Régions. Par exemple, le champ d'application du précompte immobilier dépend principalement de la notion civile d'immeuble: les compétences attribuées aux Régions par la loi spéciale de financement en matière de précompte immobilier seraient fragilisées si le législateur fédéral pouvait, par une simple loi ordinaire, restreindre sensiblement la notion d'immeuble, et limiter, en guise d'effet collatéral, le domaine d'application d'un "impôt régional".

² Voy. notamment cour constitutionnelle, 22 mars 2018, n° 34/2018, B.8.4.: "Les régions ne sont pas compétentes pour modifier la matière imposable de la taxe sur les jeux et paris. Il appartient au législateur fédéral de définir la matière imposable, par une loi adoptée à la majorité spéciale. Le législateur spécial a en quelque sorte figé la matière imposable des impôts et perceptions énumérés à l'article 3 de la loi spéciale de financement, tant à l'égard du législateur fédéral "statuant à la majorité ordinaire" qu'à l'égard des législateurs régionaux (voir l'avis de la section de législation du Conseil d'État du 16 septembre 1992 sur une proposition de loi spéciale modifiant la loi spéciale du 16 janvier 1989 (Doc. parl., Chambre, SE 1991-1992, n° 604/2, pp. 5-6))."

De gewesten krijgen niet alleen het integrale bedrag van de ontvangsten van de gewestelijke belastingen (krachtens artikel 3 van de BFW), maar beschikken tevens over de exclusieve bevoegdheid tot wijziging van de regels inzake de heffingsgrondslag, het belastingtarief en de vrijstellingen.

Hoewel de BFW zulks niet uitdrukkelijk bepaalt, is men het erover eens dat de federale wetgever bevoegd blijft inzake de wijziging van de belastbare materie van de gewestelijke belastingen. De belastbare materie van de gewestelijke belastingen kan op federaal niveau echter alleen worden gewijzigd bij een wet die is aangenomen bij een bijzondere meerderheid, als bedoeld in artikel 4, laatste lid, van de Grondwet. Dit bevoegdheidsvoorbehoud betreffende de belastbare materie van de gewestelijke belastingen werd bekrachtigd in meerdere arresten van het Grondwettelijk Hof, waarbij dit Hof tevens heeft gepoogd de draagwijdte van dat voorbehoud te verduidelijken².

Door de bevoegdheid tot wijziging van de belastbare materie van de gewestelijke belastingen bij de federale overheid te laten en tegelijk te bepalen dat elke toekomstige (in)directe wijziging van deze materie bij een bijzondere wet moet gebeuren, wilden de stellers van de BFW het toepassingsveld van de betrokken belastingen "vergrendelen". Die belastingen zijn immers een wezenlijk onderdeel van de financieringsregeling van de gewesten, die op haar beurt wordt bepaald bij een bijzondere wet. Het was inzonderheid de bedoeling te voorkomen dat de federale wetgever bij een gewone wet zou kunnen overgaan tot een impliciete wijziging van de bijzondere financieringswet door te voorzien in een geringer toepassingsveld van de gewestelijke belastingen, waarvan de ontvangsten en de belangrijkste normatieve bevoegdheden ter zake de gewesten toekomen. Het toepassingsveld van de onroerende voorheffing bijvoorbeeld hangt voornamelijk af van wat in het Burgerlijk Wetboek onder "onroerend goed" wordt verstaan: mocht de federale wetgever het begrip "onroerend goed" ingrijpend kunnen inperken bij een gewone wet, dan zou zulks onrechtstreeks het toepassingsveld van een "gewestelijke belasting" inperken én zorgen voor

² Zie meer bepaald Grondwettelijk Hof, 22 maart 2018, nr. 34/2018, B.8.4.: "De gewesten zijn niet bevoegd om de belastbare materie van de belasting op de spelen en weddenschappen te wijzigen. Het komt de federale wetgever toe om de belastbare materie te bepalen, bij een met een bijzondere meerderheid aangenomen wet. De bijzondere wetgever heeft de belastbare materie van de in artikel 3 van de bijzondere financieringswet opgesomde belastingen en heffingen "als het ware bevroren", zowel ten aanzien van de met gewone meerderheid beslissende federale wetgever, als ten aanzien van de gewestelijke wetgevers (zie de afdeling wetgeving van de Raad van State in haar advies van 16 september 1992 over een voorstel van bijzondere wet tot wijziging van de bijzondere wet van 16 januari 1989 (Parl. St., Kamer, BZ 1991-1992, nr. 604/2, blz. 11-12))."

Pour leur part, les Régions ne peuvent ni restreindre ni étendre la matière imposable des impôts régionaux, telle qu'elle est figée dans la LSF. Néanmoins, par le biais des prérogatives qui sont les leurs en matière de taux d'imposition et d'exonération, les Régions peuvent obtenir un effet similaire à une restriction de la matière imposable des impôts, et ce par le biais d'un taux réduit ou de 0 % dans certaines situations, ou encore, en introduisant des exonérations. Si une Région veut obtenir un effet similaire à une extension (prohibée) de la matière imposable des impôts régionaux, une Région utilisera l'instrument de la "taxe régionale propre" (nouvel impôt créé de toute pièce par une Région). Elle ne peut néanmoins le faire que si la matière imposable nouvellement taxée n'est pas encore "occupée" par de la législation fiscale fédérale.

Dans plusieurs arrêts, la Cour constitutionnelle a précisé ce qu'il fallait entendre par l'expression de "matière imposable": "la matière imposable est l'élément générateur de l'impôt, la situation ou le fait qui donne lieu à la déduction de l'impôt. La matière imposable se distingue de la base imposable, qui est le montant sur lequel est calculé l'impôt" (notamment, cour constitutionnelle, arrêts 4/98, 50/2011, 141/2013, 93/2014, 83/2017, 34/2018).

La LSF ne définit pas les matières imposables des impôts régionaux. C'est la jurisprudence, notamment de la Cour constitutionnelle, qui a pu apporter des précisions à ce propos. À l'occasion de la cinquième réforme de l'État de 2001, en outre, le gouvernement fédéral de l'époque avait élaboré une "annexe 3" contenant des définitions, dont notamment celle de "matière imposable" et la caractérisation de celle-ci pour chacun des impôts régionaux concernés (*Doc. Parl.*, 2000-2001, DOC 50 1183/007, pp. 157 et suiv.). Néanmoins, cette note n'a pas de caractère contraignant et la Cour constitutionnelle a parfois pu s'écarter des définitions en

de l'utholling van de bevoegdheden inzake onroerende voorheffing die de bijzondere financieringswet aan de gewesten heeft toegekend.

Daar staat tegenover dat de gewesten de belastbare materie van de gewestelijke belastingen, zoals die in de BFW is verankerd, niet kunnen inperken noch verruimen. Via hun voorrechten inzake belastingtarieven en vrijstellingen kunnen de gewesten echter een effect sorteren dat gelijkenissen vertoont met een inperking van de belastbare materie van de belastingen, met name door in bepaalde gevallen een verminderd tarief of een tarief van 0 % te hanteren, of nog door in vrijstellingen te voorzien. Wanneer een gewest een effect wil sorteren dat overeenstemt met een (verboden) verruiming van de belastbare materie van de gewestelijke belastingen, zal het zich daartoe bedienen van de "eigen gewestbelasting" (een nieuwe belasting die een gewest helemaal zelf heeft ingesteld). Een gewest mag zulks echter alleen maar doen wanneer de nieuw belaste belastbare materie nog niet is "ingenomen" door de federale belastingwetgeving.

Het Grondwettelijk Hof heeft in meerdere arresten verduidelijkt wat onder "belastbare materie" moet worden verstaan: "De belastbare materie is het element dat aanleiding geeft tot de belasting, de situatie die of het feit dat leidt tot het verschuldigd zijn van de belasting. De belastbare materie onderscheidt zich van de belastbare grondslag ("de heffingsgrondslag"), die de basis is waarop de belasting wordt berekend" (onder meer Grondwettelijk Hof, arresten 4/98, 50/2011, 141/2013, 93/2014, 83/2017, 34/2018).

In bijzondere financieringswet wordt niet omschreven welke belastbare materie aan de gewestelijke belastingen ten grondslag ligt. Verduidelijking op dat vlak is afkomstig uit de rechtspraak, in het bijzonder die van het Grondwettelijk Hof. Bij de vijfde Staatshervorming in 2001 heeft de toenmalige federale regering bovendien een "bijlage 3" uitgewerkt, met daarin definities van onder meer het begrip "belastbare materie", alsook de kenmerken ervan met betrekking tot elk van de betrokken gewestbelastingen (*Parl. Stuk*, 2000-2001, DOC 50 1183/007, blz. 157 en volgende). Die nota is echter niet van dwingende aard en het Grondwettelijk

question (par exemple, pour ce qui concerne la matière imposable du précompte immobilier³).

L'obligation faite au législateur fédéral de recourir à une loi spéciale pour toute mesure de nature à modifier la matière imposable des impôts régionaux vaut certes lorsque l'autorité fédérale adopte une norme dont l'objet se rapporte directement aux impôts régionaux en question. Elle concerne aussi toutes les situations dans lesquelles l'autorité fédérale légifère dans une autre matière fiscale⁴, ou encore, en matière civile, dès lors que cette action normative fiscale ou civile est susceptible d'avoir une incidence sur l'élément générateur des impôts régionaux, par exemple en supprimant certaines situations ou certains faits donnant lieu à la déduction de l'impôt.

Dans le cadre de l'examen de la proposition de loi "portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil" et de son incidence sur certains impôts

³ La note du gouvernement fédéral de l'époque décrit la matière imposable du précompte immobilier comme "le fait de disposer de droits réels (propriété, possession, emphytéose, superficie ou usufruit) de biens immeubles situés en Belgique ainsi que le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou d'immeuble par destination" (*Doc. Parl.*, 2000-2001, DOC 50 1183/007, p. 158). Pour sa part, la Cour constitutionnelle considère que "la matière imposable du précompte immobilier sont les revenus d'immeubles situés en Belgique (article 249 du CIR 1992)" (voy. les arrêts 119/2007, 44/2008, ou encore, 93/2014).

⁴ À titre d'illustration, voy. cour constitutionnelle, 19 juin 2014, n° 93/2014: mesure adoptée par le législateur fédéral en matière d'impôt des personnes physiques et consistant à disqualifier en tant que revenus immobiliers et à requalifier en tant que revenus divers les revenus provenant de concessions pour l'installation de mâts GSM: annulation car cette loi relative à l'impôt des personnes physiques affecte indirectement la matière imposable du précompte immobilier; elle aurait donc dû être introduite par le biais d'une loi votée à la majorité spéciale. Voy. aussi cour constitutionnelle, 22 mars 2018, n° 34/2018, à propos d'une mesure fédérale adoptée en matière de TVA: "En soumettant les jeux de hasard et d'argent en ligne à la TVA, le législateur n'a certes pas formellement modifié la matière imposable de la taxe régionale sur les jeux et paris, mais il a effectivement pris une mesure qui diminue la matière imposable en rendant plus chère et donc moins attrayante l'offre des jeux et paris concernés. C'est au législateur régional qui, en vertu de l'article 3, alinéa 1er, 1°, de la loi spéciale de financement, est compétent pour fixer le taux d'imposition et prévoir les exonérations à la taxe sur les jeux et paris, qu'il appartient en premier lieu de se prononcer sur le caractère souhaitable de l'effet de la mesure. Le législateur fédéral n'aurait pu effectuer une telle modification de la matière imposable – qui réduit la possibilité pour les régions d'exercer leurs compétences – que moyennant la majorité spéciale prévue à l'article 4, dernier alinéa, de la Constitution. Cette condition de majorité spéciale fait partie intégrante du système de détermination des compétences. Sur la base de l'article 1er, 1°, de la loi spéciale du 6 janvier 1989, la Cour peut connaître d'une violation des conditions de majorité spéciale exigées par la Constitution."

Hof is soms afgeweken van die definities (bijvoorbeeld met betrekking tot de belastbare materie van de onroerende voorheffing³).

De verplichting voor de federale wetgever om elke maatregel die de belastbare materie van de gewestelijke belastingen wijzigt bij een bijzondere wet te nemen, is zeker van toepassing wanneer de federale overheid een norm aanneemt waarvan het voorwerp rechtstreeks verband houdt met die gewestbelastingen. Die verplichting betreft eveneens alle situaties waarin de federale overheid met betrekking tot een andere fiscale of burgerrechtelijke materie wetgevend optreedt⁴, wanneer dat regelgevend optreden fiscaal of burgerrechtelijk invloed kan hebben op het element dat de grondslag is voor een gewestelijke belasting (bijvoorbeeld wanneer een einde wordt gemaakt aan bepaalde situaties of feiten die aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van belastingen).

Bij de bespreking van het ter tafel liggende wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, waarbij de invloed van die

³ In de nota van de toenmalige federale regering wordt de belastbare materie van de onroerende voorheffing als volgt omschreven: "het feit te beschikken over zakelijke rechten (eigendom, bezit, erfpacht, opstal of vruchtgebruik) op in België gelegen onroerende goederen, alsmede op het materieel en de outillage die onroerend zijn van nature of door hun bestemming" (DOC 50 1183/007, blz. 158). Het standpunt van het Grondwettelijk Hof is dan weer het volgende: "De belastbare materie van de onroerende voorheffing zijn de inkomsten uit in België gelegen onroerende goederen (artikel 249 van het WIB 1992)." (*cf.* de arresten 119/2007, 44/2008 of 93/2014).

⁴ Zie, ter illustratie, Grondwettelijk Hof, 19 juni 2014, nr. 93/2014. De zaak betrof een door de federale wetgever genomen maatregel inzake de personenbelasting, die erin bestond de inkomsten uit concessies voor de plaatsing van gsm-masten niet langer aan te merken als onroerende inkomsten, maar als diverse inkomsten. Het Grondwettelijk Hof heeft die maatregel vernietigd omdat die wet betreffende de personenbelasting onrechtstreeks raakt aan de belastbare materie van de onroerende voorheffing; de maatregel had dus bij een met bijzondere meerderheid aangenomen wet moeten worden ingesteld. Zie ook Grondwettelijk Hof, 22 maart 2018, nr. 34/2018, aangaande een federale maatregel inzake de btw: "Door de online kans- en geldspelen aan de btw te onderwerpen, heeft de federale wetgever weliswaar de belastbare materie van de gewestelijke belasting op de spelen en weddenschappen formeel niet gewijzigd, maar heeft hij in werkelijkheid een maatregel genomen die de belastbare materie vermindert door het aanbieden van de betrokken spelen en weddenschappen duurder en daardoor minder aantrekkelijk te maken. Het oordeel over de wenselijkheid van dat gevolg komt in de eerste plaats de gewestelijke wetgever toe, die krachtens artikel 3, eerste lid, 1°, van de bijzondere financieringswet bevoegd is voor het vaststellen van de aanslagvoet en de vrijstellingen van de belasting op de spelen en weddenschappen. Een dergelijke wijziging van de belastbare materie, die de mogelijkheid voor de gewesten om hun bevoegdheden uit te oefenen beperkt, zou de federale wetgever enkel kunnen doorvoeren met de in artikel 4, laatste lid, van de Grondwet bepaalde bijzondere meerderheid. Die bijzondere meerderheidsvoorwaarde maakt noodzakelijk deel uit van het systeem tot bepaling van bevoegdheden. Op grond van artikel 1, 1°, van de bijzondere wet van 6 januari 1989, vermag het Hof kennis te nemen van een schending van de bijzondere meerderheidsvoorwaarden vereist door de Grondwet."

régionaux, il convient de tenir compte de l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 58/2006, du 26 avril 2006. Un recours en annulation avait été introduit à l'encontre du décret flamand ayant introduit le nouvel article 4,3°, dans le Code des droits de succession. Cette disposition décrétable avait pour effet de créer une nouvelle "fiction" de legs en matière de droits de succession (pour les donations entre vifs de biens meubles faites par le défunt sous la condition suspensive du prédécès du donateur). Les requérants estimaient que le champ d'application des droits de succession, faisait ainsi l'objet d'une extension par la Région flamande, contrairement à la réserve de compétence fédérale prévue vis-à-vis de la matière imposable des impôts régionaux. Selon la Cour constitutionnelle, toutefois: "B.4.3. La notion de "matière imposable" désigne le fait ou la situation que frappe l'impôt. En ce qui concerne les droits de succession, la matière imposable est le transfert de biens résultant d'un décès. La "base imposable" est le montant sur lequel se calcule l'impôt. En matière de droits de succession, la base imposable est la valeur de tous les biens recueillis à l'occasion d'un décès, c'est-à-dire la valeur de la masse successorale, après déduction des dettes (Doc. parl., Chambre, 2000-2001, DOC 50 1183/007, pp. 157-158). B.4.4. La disposition attaquée ne modifie pas les caractéristiques civiles de la donation sous condition suspensive de la survie du donataire. Il s'agit d'une disposition instaurant une fiction juridique qui assimile ce type de donation à un legs en droit fiscal, en vue de la perception des droits de succession, et qui inclut à cette fin le montant de la donation dans la masse successorale. Elle modifie dès lors la base d'imposition des droits de succession et relève donc de la compétence des régions en vertu de l'article 4, § 1^{er}, de la loi spéciale de financement."

Cette décision est intéressante pour deux raisons principales: tout d'abord, elle interprète très largement la compétence régionale relative à la "base d'imposition" des impôts régionaux et reconnaît *de facto* aux Régions une marge de manœuvre en termes de "fictions" pour les droits de succession, et donc, de champ d'application de ces derniers (ce qui était douteux *a priori* compte tenu de la réserve compétence de fédérale concernant la "matière imposable" des impôts régionaux); ensuite, la réserve de compétence fédérale, en vertu de laquelle la matière imposable des impôts régionaux au sens de l'article 3 de la LSF ne peut être modifiée que par le biais d'une loi fédérale votée à la majorité spéciale, fait l'objet d'une interprétation certes restrictive, mais qui fait allusion à la modification du droit civil par le législateur fédéral. Ainsi, en modifiant les caractéristiques civiles d'un fait ou d'un acte juridique, le législateur fédéral

tekst op sommige gewestbelastingen aan bod komt, dient rekening te worden gehouden met arrest 58/2006 van het Grondwettelijk Hof van 26 april 2006. Er was een vordering tot nietigverklaring ingesteld tegen het Vlaamse decreet waarbij in het Wetboek der successierechten een nieuw artikel 4, 3°, werd ingevoegd. Door die decreetsbepaling werd inzake successierechten een nieuwe "fictie" aangaande schenkingen ingesteld, met betrekking tot de schenkingen onder levenden van roerende goederen gedaan door de overledene onder de opschortende voorwaarde dat de schenker als eerste overlijdt. De eisers meenden dat het Vlaams Gewest aldus de toepassingsfeer van de successierechten uitbreidde, terwijl voor het vastleggen van de belastbare materie van de gewestbelastingen een federaal bevoegdheidsvoorbehoud geldt. Het Grondwettelijk Hof stelt echter het volgende: "B.4.3. Het begrip "belastbare materie" verwijst naar het feit of de situatie waarover de belasting wordt geheven. Inzake het successierecht is de belastbare materie de overdracht van goederen ten gevolge van overlijden. De "heffingsgrondslag" is het bedrag waarop de belasting wordt berekend. Inzake successierechten is de heffingsgrondslag de waarde van alle goederen verkregen naar aanleiding van een overlijden, dat wil zeggen de waarde, na aftrek van de schulden, van de vererfde massa (*Parl. Stuk*, Kamer, 2000-2001, DOC 50 1183/007, blz. 157 en 158). B.4.4. De bestreden bepaling wijzigt de burgerrechtelijke kenmerken van de schenking onder opschortende voorwaarde van overleven van de begiftigde niet. Het is een bepaling die een juridische fictie invoert die een dergelijke schenking fiscaalrechtelijk gelijkstelt met een legaat, met het oog op de heffing van successierechten, en die daartoe het bedrag van de schenking toevoegt aan de vererfde massa. Aldus houdt ze een wijziging in van de heffingsgrondslag van het successierecht en behoort ze tot de bevoegdheid van de gewesten op grond van artikel 4, § 1, van de bijzondere financieringswet."

Die uitspraak is interessant, vooral om twee redenen. De gewestbevoegdheid inzake de heffingsgrondslag van de gewestelijke belastingen wordt er heel ruim opgevat en de gewesten wordt in de feiten armslag erkend in de vorm van "ficties" in het successierecht, en dus ook inzake het toepassingsveld ervan; dit was *a priori* onduidelijk, rekening houdend met het federale bevoegdheidsvoorbehoud betreffende de belastbare materie van de gewestelijke belastingen. Voorts wordt het federaal bevoegdheidsvoorbehoud (krachtens hetwelk de belastbare materie van de gewestelijke belastingen in de zin van artikel 3 van de BFW alleen kan worden gewijzigd bij een federale wet die is aangenomen met een bijzondere meerderheid) weliswaar restrictief opgevat, maar die lezing alludeert op de wijziging van het burgerlijk recht door de federale wetgever. Door de burgerrechtelijke eigenschappen van een rechtsfeit of

prend des mesures qui sont de nature à engendrer, par voie de répercussion, une modification de la matière imposable des impôts régionaux. Compte tenu de cette conséquence et de l'interdiction qui lui est faite de modifier la matière imposable des impôts régionaux autrement que par le biais d'une loi votée à la majorité spéciale prévue à l'article 4, dernier alinéa, de la Constitution, force est de conclure que certains éléments de toute réforme du droit civil devraient être intégrés dans une loi spéciale lorsqu'ils sont de nature à (étendre?) restreindre la matière imposable des impôts régionaux.

La question fondamentale qui se pose, dès lors, est de savoir si la proposition de réforme du droit des biens est de nature à affecter fondamentalement la matière imposable des impôts régionaux.

2. La proposition de loi portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil affecte-t-elle, en l'état, la matière imposable des impôts régionaux?

L'orateur précise que quatre thématiques seront envisagées en relation avec la question des incidences de la réforme sur la fiscalité régionale, qui montrent que les auteurs de la proposition semblent s'être efforcés, au fil du temps, de neutraliser les impact fiscaux relatifs à la fiscalité régionalisée.

Le régime de l'immobilisation par destination est demeuré inchangé, contrairement à la volonté initiale des auteurs de l'amender substantiellement voire de le supprimer. Ceci témoigne d'une volonté de ne pas affecter la matière imposable du précompte immobilier.

Pour ce qui concerne le nouveau régime de la fiducie, il paraît nécessaire qu'un régime fiscal puisse être adopté simultanément tant au niveau de l'autorité fédérale qu'à celui des Régions. En ce qui concerne tout particulièrement la fiscalité régionale, il conviendra de déterminer le régime des rapports fiduciaires du point de vue du droit d'enregistrement sur les transmissions à titre onéreux de biens immeubles ainsi que des droits de succession et de mutation par décès. Comme le Conseil d'État l'a justement souligné, le futur traitement fiscal des cessions des biens fiduciaires concernés demeure incertain. La question demeure de savoir si c'est le législateur fédéral qui doit agir en matière de droits d'enregistrement et de droits de succession ou si ce sont les législateurs régionaux.

Accroissement conventionnel possible en cas d'usufruit commun ou indivis: l'intention initiale de prévoir un

van een rechtshandeling te wijzigen, neemt de federale wetgever dus maatregelen die dientengevolge kunnen leiden tot een wijziging van de belastbare materie van de gewestelijke belastingen. In het licht van dat gevolg en van het opgelegde verbod om de belastbare materie van de gewestelijke belastingen anderszins te wijzigen dan via een met een bijzondere meerderheid aangenomen wet (cf. artikel 4, laatste lid, van de Grondwet), kan men niet om de vaststelling heen dat bepaalde elementen van enige hervorming van het burgerlijk recht zouden moeten worden opgenomen in een bijzondere wet, wanneer die elementen een verruiming dan wel een beperking van de belastbare materie van de gewestelijke belastingen kunnen inhouden.

In dat verband is de hamvraag dan ook of het wetsvoorstel tot hervorming van het goederenrecht de belastbare materie van de gewestelijke belastingen ingrijpend kan wijzigen.

2. Wijzigt het voorliggende wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek de belastbare materie van de gewestelijke belastingen?

De spreker verduidelijkt dat hij zal ingaan op vier thema's die verband houden met de weerslag van de hervorming op de gewestelijke belastingen, waaruit blijkt dat de stellers van het wetsvoorstel kennelijk mettertijd hebben gepoogd de fiscale gevolgen van de gewestelijke fiscaliteit te neutraliseren.

De regeling inzake onroerendmaking door bestemming werd niet gewijzigd, hoewel de stellers die regeling aanvankelijk grondig wilden wijzigen, en zelfs afschaffen. Zulks bewijst dat men niet wil raken aan de belastbare materie van de onroerende voorheffing.

Met betrekking tot de nieuwe fiducie-regeling ziet het ernaar uit dat een belastingregeling ter zake gelijktijdig, op het federale niveau én op dat van de gewesten, moet worden aangenomen. Wat inzonderheid de gewestelijke fiscaliteit betreft, zal moeten worden bepaald welke regeling inzake fiduciaire relaties moet worden gehanteerd omtrent het registratierecht op de overdrachten ten bezwarende titel van onroerende goederen, alsook omtrent de successierechten en het recht van overgang bij overlijden. De Raad van State heeft terecht beklemtoond dat nog niet vaststaat hoe de overgang van de betrokken fiduciaire goederen in de toekomst fiscaal zal worden behandeld. De vraag blijft wie aan zet is inzake registratierechten en successierechten: de federale wetgever dan wel de gewestelijke wetgevers.

Wat de mogelijke conventionele aanwas bij gemeenschappelijk of onverdeeld vruchtgebruik betreft, zou de

accroissement de plein droit aurait porté atteinte à la matière imposable des impôts régionaux pertinents. Le régime aujourd'hui proposé, qui donne un fondement à l'insertion de clauses d'accroissement au profit du co-usufructier survivant, ne nous paraît pas porter atteinte à la matière imposable des impôts régionaux pertinents.

L'article 3.194 de la proposition prévoit l'acquisition "conventionnelle" des ouvrages existants en cas de constitution d'un droit de superficie. Par l'insertion du mot "conventionnelle", les auteurs de la proposition évitent la qualification d'acquisition "de plein droit" et laissent les Régions libres de fixer le régime fiscal de l'acquisition en question comme elles l'entendent, sans que la matière imposable ne soit limitée par l'autorité fédérale.

2. Exposé de M. Vincent Sepulchre, professeur à l'ULB et à l'ULiège

M. Vincent Sepulchre, professeur à l'ULB et à l'ULiège, revient premièrement sur certains aspects de la fiducie.

Le droit belge ne consacre pas la fiducie en tant que telle. Toutefois, selon la majorité de la doctrine, ce vide juridique n'est pas un obstacle à son utilisation. En effet, il y a le principe de la liberté conventionnelle. Premièrement, les Belges peuvent tout à fait s'adresser à une structure de fiducie de droit étranger, par exemple le droit luxembourgeois. D'autre part, les citoyens belges peuvent le prévoir via une convention de fiducie qui est autorisée par la loi. Cependant, le principe de la relativité des contrats prévu par l'article 1165 du Code civil va avoir pour conséquence que les restrictions contractuelles du droit de propriété du fiduciaire ne sont pas opposables aux tiers. Le fiduciaire conventionnel doit donc être une personne en qui le fiduciaire a confiance.

Quels sont les buts de le consacrer en droit belge?

Il peut s'agir de confier un bien à une autre personne dans le but de le récupérer plus tard ou de le remettre plus tard à un tiers. Il peut aussi s'agir d'une réception gratuite à terme par un tiers bénéficiaire d'un bien, à charge pour l'autre personne d'assurer la gestion de ce bien. Enfin l'objectif peut être de remettre un bien à une autre personne dans un but de sûreté d'une dette, dans le but de le récupérer plus tard après paiement de la dette.

oorspronkelijke bedoeling om te voorzien in een aanwas van rechtswege afbreuk hebben gedaan aan de belastbare materie van de relevante gewestelijke belastingen. De thans in uitzicht gestelde regeling, die een grondslag geeft aan de invoering van aanwasbedingen ten voordele van de langstlevende medevruchtgebruiker, doet volgens de spreker kennelijk geen afbreuk aan de belastbare materie van de relevante gewestelijke belastingen.

Artikel 3.194 van het wetsvoorstel voorziet in de "conventionele" verkrijging van de bestaande bouwwerken bij de vestiging van een opstalrecht. Door het woord "conventioneel" toe te voegen, voorkomen de stellers van het wetsvoorstel de kwalificatie verkrijging "van rechtswege" en kunnen de gewesten vrij bepalen welke fiscale verkrijgingsregeling zij willen hanteren, zonder dat de belastbare materie wordt ingeperkt door de federale overheid.

2. Uiteenzetting van de heer Vincent Sepulchre, hoogleraar aan de ULB en de ULiège

De heer Vincent Sepulchre, hoogleraar aan de ULB en de ULiège, gaat eerst in op bepaalde aspecten van de fiducie.

In het Belgisch recht is de fiducie niet als dusdanig verankerd. Volgens het overgrote deel van de rechtsleer vormt die juridische leemte echter geen bezwaar om die regeling aan te wenden; er is immers het beginsel van de contractuele vrijheid. Niet alleen kunnen de Belgen gebruik maken van een fiducie naar buitenlands recht (bijvoorbeeld het Luxemburgs recht), ook kunnen die Belgische burgers in een fiducie voorzien via een wettelijk toegestane fiduciaire overeenkomst. Het in artikel 1165 van het Burgerlijk Wetboek vervatte beginsel omtrent de relativiteit van overeenkomsten heeft evenwel tot gevolg dat de contractuele beperkingen inzake het eigendomsrecht van de bewindvoerder niet tegenstelbaar zijn aan derden. De conventionele bewindvoerder moet dus een persoon zijn in wie de begunstigde vertrouwen stelt.

Waarom wordt de fiducie verankerd in het Belgisch recht?

Een goed kan aan iemand anders worden toevertrouwd met de bedoeling het achteraf terug te krijgen, dan wel om het later aan een derde over te dragen. Een andere mogelijkheid is dat iemand ermee wordt belast een goed te beheren in afwachting dat dit goed op termijn door een begunstigde derde om niet in ontvangst wordt genomen. Tot slot kan het gaan om de overdracht van een goed aan iemand anders ter zekerheidstelling voor een schuld, met de bedoeling het achteraf – na betaling van de schuld – terug te krijgen.

Ces utilisations existent déjà dans certaines dispositions légales, par exemple:

- la vente à réméré visée par l'article 1659 du Code civil;
- la vente sous condition résolutoire;
- l'opération de portage;
- la vente "REPO" (article 13, § 1^{er}, de la loi du 15 décembre 2004);
- la certification de titres (articles 242 et 503 du Code des sociétés, articles 5:49 et 7:61 du Code des sociétés et des associations, et loi du 15 juillet 1998);
- la société simple sans personnalité juridique;
- les assurances-vie.

Il n'existe aucune disposition de droit fiscal consacrée à la fiducie de droit belge. Le traitement fiscal de la fiducie repose donc actuellement sur le régime applicable en droit civil belge.

Dans la fiducie-gestion, les transferts de propriété entre le fiduciant et le fiduciaire sont considérés comme des actes à titre onéreux car le fiduciaire ne peut tirer aucun profit personnel de la gestion du patrimoine fiduciaire et l'intention libérale envers l'autre partie fait défaut⁵.

Par conséquent, le droit proportionnel d'enregistrement est dû à raison des conventions translatives à titre onéreux et, puisque le contrat de fiducie implique un double transfert de propriété, la théorie de la double mutation est applicable⁶.

a) Si la fiducie porte sur des biens immeubles, les droits d'enregistrement sur les mutations immobilières à titre onéreux (article 44 C. enr.; article 2.9.1.0.1. VCF) seront dus sur le prix de vente de l'immeuble ou sa valeur conventionnelle (article 45 C. enr.; article 2.9.3.0.1., § 1^{er}, VCF), sans que la base imposable ne puisse être inférieure à la valeur vénale du bien (article 46 C. enr.; article 2.9.3.0.1., § 2, VCF). À défaut de valeur

Bepaalde wettelijke regelingen voorzien reeds in die toepassingsmogelijkheden, bijvoorbeeld:

- de verkoop met recht van wederinkoop, als bedoeld in artikel 1659 van het Burgerlijk Wetboek;
- de verkoop met ontbindende voorwaarde;
- de tijdelijke overdracht;
- de cessie-retrocessieverichtingen (of "repo", als bepaald bij artikel 13, § 1, van de wet van 15 december 2004);
- de uitgifte van certificaten die betrekking hebben op effecten (artikelen 242 en 503 van het Wetboek van Vennootschappen; artikelen 5:49 en 7:61 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, alsook de wet van 15 juli 1998);
- de maatschap zonder rechtspersoonlijkheid;
- de levensverzekeringen.

Het fiscaal recht omvat geen enkele bepaling omtrent de fiducie naar Belgisch recht. De fiscale behandeling van de fiducie berust thans op de regeling die in het Belgisch burgerlijk recht van toepassing is.

Bij de fiduciaire overdracht tot beheer worden de eigendomsoverdrachten tussen de fiducie-insteller en de bewindvoerder beschouwd als daden onder bezwarende titel, want de bewindvoerder mag geen enkel persoonlijk voordeel halen uit het beheer van het vermogen onder fiducie; evenmin is sprake van een gift aan de andere partij⁵.

Het gevolg is dat het evenredige registratierecht is verschuldigd, krachtens de overdrachtsovereenkomsten onder bezwarende titel; voorts is de theorie van de dubbele overdracht van toepassing, aangezien het fiducie-contract een dubbele eigendomsoverdracht veronderstelt⁶.

a) Indien de fiducie onroerende goederen betreft, moeten de registratierechten die voor de overdrachten van onroerende goederen onder bezwarende titel zijn verschuldigd (W.Reg, artikel 44; VCF, artikel 2.9.1.0.1) worden berekend op basis van de verkoopprijs van het onroerend goed, of uitgaande van de bij overeenkomst vastgestelde waarde ervan (W.Reg, artikel 45; VCF, artikel 2.9.3.0.1, § 1), waarbij de heffingsgrondslag niet lager

⁵ C. WITZ, *La fiducie en droit privé français*, Paris, Economica, 1981, p. 87.

⁶ J.-L. JEGHERS, "Quelques modes de transmission volontaire de PME familiales sous forme sociétaire. De l'utilisation de la fiducie", *Act. dr.*, 1995, pp. 251 et 252.

⁵ C. WITZ, *La fiducie en droit privé français*, Paris, Economica, 1981, blz. 87.

⁶ J.-L. JEGHERS, "Quelques modes de transmission volontaire de PME familiales sous forme sociétaire. De l'utilisation de la fiducie", *Act. dr.*, 1995, blz. 251 et 252.

conventionnelle dans le contrat de fiducie, les droits seront dus sur la valeur vénale de l'immeuble;

b) Si la fiducie porte sur des biens meubles, le transfert ne donne pas lieu à la perception de droits proportionnels d'enregistrement.

Au niveau de l'impôt sur le revenu, il demeure certaines incertitudes. Toutefois, l'on peut croire que, pour l'Administration fiscale, à tout le moins dans l'hypothèse d'une fiducie-gestion, le fiduciaire ne cesserait pas d'être le propriétaire des biens, de sorte que les revenus seraient taxés dans son chef. En effet, pour elle, dans le cadre d'une certification d'actions, les revenus que verse le bureau d'administration aux porteurs de certificats sont imposables dans le chef de ces derniers au titre de dividendes d'origine belge; il est cependant vrai que ce régime résulte de la loi elle-même.

Le Service des Décisions anticipées a suivi cette thèse dans le cadre d'un contrat de fiducie-gestion d'avoirs par un fiduciaire luxembourgeois au profit de fiduciaires investisseurs belges⁷; dans cette décision, le Service a confirmé que les revenus générés par les actifs fiduciaires devaient être imposés directement dans le chef du fiduciaire, le fiduciaire étant tenu pour fiscalement transparent.

En ce qui concerne les droits de succession, si le fiduciaire décède en cours d'exécution du contrat, les droits de succession ne seront pas dus sur les biens faisant l'objet du contrat de fiducie en vertu de l'article 1^{er} du Code des droits de succession et de l'article 2.7.1.0.1. du *Vlaamse Codex Fiscaliteit* (VCF). En effet, la propriété desdits biens ayant été transférée, ils ne font plus partie de la succession du fiduciaire.

En outre, l'article 8 du Code des droits de succession et l'article 2.7.1.0.6. du VCF, qui prévoient que les sommes, rentes ou valeurs qu'une personne est appelée à recevoir à titre gratuit au décès du défunt, en vertu d'un contrat renfermant une stipulation pour autrui à son profit, sont considérées comme recueillies à titre de legs, ne pourraient s'appliquer que s'il peut être démontré que le fiduciaire avait l'intention lors de la

mag zijn dan de verkoopwaarde van het goed (W.Reg, artikel 46; VCF, artikel 2.9.3.0.1, § 2). Wanneer in het fiducie-contract geen waarde wordt overeengekomen, moeten de verschuldigde rechten op basis van de verkoopwaarde van het onroerend goed worden bepaald.

b) Indien de fiducie roerende goederen betreft, geeft de overdracht geen aanleiding tot de inning van evenredige registratierechten.

Met betrekking tot de inkomstenbelastingen blijft er enige onduidelijkheid. Het ziet er echter naar uit dat de belastingdiensten, minstens bij een fiduciaire overdracht tot beheer, er van uit zullen gaan dat de fiducie-installer de eigenaar van de goederen blijft en dus belasting op de inkomsten eruit verschuldigd is. Bij certificering van effecten zijn volgens de belastingdiensten immers de certificaathouders belasting verschuldigd op de door de bewindvoerder aan de certificaathouders gestorte inkomsten, die als dividenden van Belgische oorsprong worden beschouwd; er moet worden aangestipt dat die regeling uit de wet zelf voortvloeit.

Bij een overeenkomst houdende fiduciaire overdracht tot vermogensbeheer door een Luxemburgse bewindvoerder ten bate van Belgische investeerders die een fiducie instellen, is de Dienst Voorafgaande beslissingen in fiscale zaken akkoord gegaan met die stelling⁷ in die beslissing heeft die dienst bevestigd dat de fiducie-installer rechtstreeks moet worden belast op de door de activa van de fiducie voorgebrachte inkomsten, omdat de bewindvoerder fiscaal transparant moet zijn.

Het kan gebeuren dat de fiducie-installer tijdens de duur van het contract overlijdt. In dat geval zijn krachtens artikel 1 van het Wetboek der successierechten en artikel 2.7.1.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) geen successierechten verschuldigd op de goederen waarop een fiducie-contract overeenkomst van toepassing is. Aangezien de eigendom van die goederen is overgedragen, maken zij immers niet langer deel uit van de nalatenschap van de fiducie-installer.

Bovendien zouden artikel 8 van het Wetboek der successierechten en artikel 2.7.1.0.6 van de VCF (waarin wordt bepaald dat de bedragen, renten of waarden die om niet aan een persoon kunnen toekomen bij het overlijden van de erflater, ingevolge een contract dat een door de erflater of door een derde in het voordeel van die persoon gemaakt beding bevat, worden geacht als legaat te zijn verkregen door die persoon) alleen van

⁷ SDA, décision anticipée n° 600.092 du 27 juin 2006.

⁷ DVB, voorafgaande beslissing nr. 600.092 van 27 juni 2006.

conclusion du contrat de créer un droit direct et propre au profit du bénéficiaire.

De ce qui précède, il apparaît que la proposition de loi envisage la fiducie exclusivement comme un instrument ne pouvant pas constituer le véhicule d'une libéralité en faveur de tiers bénéficiaires.

Or, une telle fiducie-libéralité est pourtant tout à fait envisageable. En effet, d'autres moyens juridiques actuels de gestion fiduciaire en faveur d'un tiers bénéficiaire sont nécessairement à titre gratuit à son égard, et cela n'empêche nullement l'application d'une fiscalité, même sur de tels transferts à titre gratuit. Il faut en effet distinguer:

1° le contrat de fiducie, qui est pratiquement inévitablement à titre onéreux entre le constituant et l'institution fiduciaire;

2° l'obtention des biens fiduciaires par le bénéficiaire, qui peut être:

a) soit le constituant lui-même: dans ce cas, ces biens réintègrent le patrimoine de ce constituant, voire même sa succession s'il est décédé à ce moment, et il serait injuste de taxer cette rétrocession dans son chef;

b) soit un tiers bénéficiaire: dans ce cas, il y a nécessairement obtention à titre gratuit par ce bénéficiaire et, partant, contradiction avec l'article 3.43 de la proposition de loi.

Ensuite, l'admission d'une telle fiducie-libéralité mettrait-elle effectivement en danger le système des droits de donation? Selon l'orateur, absolument pas.

En effet, la fiscalité recouvre déjà différents instruments précités pouvant être utilisés dans le même objectif de gestion fiduciaire en faveur d'un tiers bénéficiaire. Par exemple:

1° Les fiducies actuelles sont soumises à un système de taxation du capital au départ du patrimoine du constituant, de par le droit d'enregistrement sur les mutations à titre onéreux, lorsqu'il s'agit d'un bien immeuble (article 44 C. enr.; article 2.9.1.0.1. VCF), dû sur le prix de vente de l'immeuble ou sa valeur conventionnelle (article 45 C. enr.; article 2.9.3.0.1., § 1^{er}, VCF), sans que la base

toepassing kunnen zijn wanneer kan worden aangetoond dat de fiducie-insteller bij het sluiten van het contract de bedoeling had een rechtstreeks en specifiek ten bate van de begunstigde ingesteld recht in te stellen.

Uit wat voorafgaat blijkt dat het wetsvoorstel de fiducie uitsluitend benadert als een instrument dat niet mag dienen als vehikel voor een schenking ten gunste van derden.

Een dergelijke fiduciaire overdracht tot schenking is nochtans volkomen denkbaar. Andere bestaande rechtsmiddelen inzake fiduciaire overdracht tot beheer ten gunste van een derde zijn immers noodzakelijkerwijze om niet ten aanzien van die laatste; dat staat een belastingheffing, zelfs op een dergelijke overdracht om niet, geenszins in de weg. Er dient immers een onderscheid te worden gemaakt tussen:

1° de fiducieovereenkomst, die haast onvermijdelijk onder bezwarende titel is tussen de insteller en de fiduciaire instelling;

2° de verkrijging van de fiduciaire goederen door de begunstigde, met name:

a) ofwel de insteller zelf: in dat geval worden die goederen opnieuw overgedragen naar het vermogen van die insteller (of zelfs naar diens nalatenschap indien de insteller inmiddels is overleden), waarbij het onrechtvaardig zou zijn op zijn conto een belasting op die retrocessie te heffen;

b) ofwel een begunstigde derde: in dat geval is er onvermijdelijk verkrijging om niet door die begunstigde, wat dus in strijd is met artikel 3.43 van het wetsvoorstel.

Vervolgens rijst de vraag of het mogelijk maken van een dergelijke fiduciaire overdracht tot schenking het systeem van schenkingsrechten daadwerkelijk overhoop zou halen. Volgens de spreker is dat hoegenaamd niet het geval.

In de fiscaliteit zijn nu al eerder genoemde instrumenten opgenomen die kunnen worden gebruikt voor hetzelfde doel van fiduciair beheer ten gunste van een derde. Bijvoorbeeld:

1° de bestaande fiducies zijn onderworpen aan een stelsel van belastingheffing op het kapitaal op basis van het vermogen van de insteller, via het registratierecht op de overdrachten onder bezwarende titel, wanneer het om een onroerend goed gaat (artikel 44 W. Reg.; artikel 2.9.1.0.1. VCF), verschuldigd op de verkoopprijs van het onroerend goed of van de overeengekomen

imposable ne puisse être inférieure à la valeur vénale du bien (article 46 C. enr.; article 2.9.3.0.1., § 2, VCF). Plus encore, de manière paradoxale, c'est justement l'article 3.43 de la proposition de loi qui empêcherait que ce capital soit au départ soumis au droit de donation;

2° Les assurances-vie connaissent un système de taxation au départ du patrimoine du constituant, de par la taxe de 2 % sur le versement des primes par le preneur prévue par l'article 175/3 CDTD;

3° Les assurances-vie connaissent un système de taxation du capital à l'arrivée dans le patrimoine du tiers bénéficiaire, de par l'article 8 du Code des droits de succession et l'article 2.7.1.0.6. du VCF;

4° Les obtentions de constructions juridiques étrangères connaissent également un système de taxation du capital à l'arrivée dans le patrimoine du tiers bénéficiaire.

Ainsi, sur la base de la taxe Caïman, adoptée par la loi-programme du 18 août 2015 et modifiée par la loi-programme du 25 décembre 2017, dans l'article 18, § 1^{er}, 3°, du Code des impôts sur les revenus 1992, toutes les sommes attribuées ou mises en paiement par une construction juridique seront imposées comme un dividende si ces sommes ne constituent pas le remboursement du capital apporté. Les dividendes ainsi distribués seront imposés au taux de 30 % en vertu de l'article 171, 3°, du Code des impôts sur les revenus 1992.

Les concepts de la fiscalité sont donc à ce jour amplement suffisants pour prévoir un tel régime fiscal neutre quant aux fiducies-libéralités,

1° soit en renvoyant la question sous l'empire des droits de donation, qui sont de compétence régionale et au profit des Régions, en tant que taxation du capital au départ du patrimoine du constituant;

2° soit en renvoyant la question sous l'empire des droits de succession, qui sont de compétence régionale et au profit des Régions, en tant que taxation du capital à l'arrivée dans le patrimoine du tiers bénéficiaire;

3° soit en renvoyant la question sous l'empire des impôts sur les revenus par une extension ad hoc de la taxe Caïman de l'article 2, § 1^{er}, 13°, a), C.I.R. 92, qui est de compétence fédérale et au profit de l'État fédéral, en

waarde (artikel 45 W. Reg.; artikel 2.9.3.0.1, § 1, VCF), waarbij de belastbare grondslag niet lager mag zijn dan de verkoopwaarde van het goed (artikel 46 W. Reg.; artikel 2.9.3.0.1, § 2, VCF). Paradoxaal genoeg zou net artikel 3.43 van het wetsvoorstel het onmogelijk maken dat dit kapitaal vooraf zou worden onderworpen aan schenkingsrechten;

2° op de levensverzekeringen zijn een belastingheffing van toepassing op basis van het vermogen van de insteller, via de in artikel 175/3 WDRT bedoelde taks van 2 % op de door de verzekeringsnemer gestorte premies;

3° op de levensverzekeringen is een belastingheffing op het kapitaal bij opname in het vermogen van de begunstigde derde van toepassing, krachtens artikel 8 van het Wetboek der successierechten en artikel 2.7.1.0.6 VCF;

4° ook op de verkrijgingen uit buitenlandse juridische constructies is een belastingheffing op het kapitaal bij opname in het vermogen van de begunstigde derde van toepassing.

Op basis van de "Kaaimantaks" als vervat in artikel 18, § 1, 3°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (aangenomen door de programmawet van 18 augustus 2015 en gewijzigd bij de programmawet van 25 december 2017) worden alle geldbedragen die door een juridische constructie worden toegekend of betaalbaar gesteld, belast als een dividend als die geldbedragen niet de terugbetaling van het ingebrachte kapitaal uitmaken. De aldus uitgekeerde dividenden zullen worden belast tegen het tarief van 30 %, met toepassing van artikel 171, 3°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992.

De bestaande belastingconcepten volstaan dus ruimschoots om te voorzien in een dergelijk neutraal belastingstelsel voor fiduciaire overdrachten tot schenking,

1° hetzij door de regeling in te bedden in de schenkingsrechten, die een gewestbevoegdheid zijn en waarvan de baten naar de gewesten gaan, als voorafgaande belastingheffing op het kapitaal van het vermogen van de insteller;

2° hetzij door de regeling in te bedden in de successierechten, die een gewestbevoegdheid zijn en waarvan de baten naar de gewesten gaan, als belastingheffing op het kapitaal bij de opname in het vermogen van de insteller;

3° hetzij door de regeling in te bedden in het Wetboek van de inkomstenbelastingen via een daartoe bestemde uitbreiding van de "Kaaimantaks", in artikel 2, § 1, 13°, a), WIB 92, waarvoor de Federale Staat bevoegd is en

tant que taxation du capital à l'arrivée dans le patrimoine du tiers bénéficiaire.

Le texte proposé pourrait donc également inclure la fiducie-libéralité, sans risque sur les droits de donation et tout aussi intéressantes et opportunes humainement pour les citoyens que la fiducie-gestion.

La proposition de loi pourrait donc distinguer les deux formes de fiducie en les qualifiant légalement:

1° soit de fiducie-gestion, dans laquelle les apports et le retour des biens dans le patrimoine du constituant lui-même devraient se faire sans charge fiscale (bien qu'une telle décision, en matière de droits d'enregistrement lorsqu'il s'agit d'un immeuble, relève de la compétence des Régions).

L'actuel article 3.43 de la proposition de loi pourrait être réservé à cette forme de fiducie;

2° soit de fiducie-libéralité, dans laquelle:

a) soit les apports devraient se faire sans charge fiscale (bien qu'une telle décision, en matière de droits d'enregistrement lorsqu'il s'agit d'un immeuble, relève de la compétence des Régions), et les attributions aux bénéficiaires seraient taxées à leur arrivée dans le patrimoine du bénéficiaire concerné:

— soit en tant que dividende, si l'on opte pour l'application à la fiducie du régime de la taxe Caïman déjà existant de l'article 18, § 1^{er}, 3°, C.I.R. 92;

— soit en tant que stipulation pour autrui soumise au droit de succession, si l'on opte pour l'attribution de cette compétence aux Régions (à tout le moins si le bénéficiaire est inconnu ou non acceptant au moment de l'apport);

b) soit les apports seraient soumis au droit de donation, alors sans taxation subséquente de l'attribution au bénéficiaire, à leur arrivée dans le patrimoine du bénéficiaire concerné, si ce bénéficiaire est connu et acceptant au moment de cet apport, et si l'on opte pour l'attribution de cette compétence aux Régions.

waarbij de baten naar de Federale Staat gaan, als belastingheffing op het kapitaal bij opname in het vermogen van de begunstigde derde.

De voorgestelde tekst zou dus ook de fiduciaire overdracht tot schenking kunnen omvatten, waarbij er geen risico is omtrent de schenkingsrechten en die uit menselijk oogpunt al even interessant en opportuun zijn voor de burgers als de fiduciaire overdracht tot beheer.

In het wetsvoorstel zou dus een onderscheid kunnen worden gemaakt tussen de beide vormen van fiducie, door ze wettelijk te omschrijven als:

1° hetzij een fiduciaire overdracht tot beheer, waarbij de goederen in het vermogen van de insteller moeten kunnen worden gebracht en eruit worden gehaald zonder dat daar een fiscale last tegenover staat (hoewel een dergelijke beslissing, die betrekking heeft op de registratierechten wanneer het om een onroerend goed gaat, een gewestbevoegdheid is).

Artikel 3.43 van het wetsvoorstel zou voor die vorm van fiducie kunnen worden voorbehouden;

2° hetzij een fiduciaire overdracht tot schenking, waarbij er twee mogelijkheden zijn:

a) ofwel zouden op de inbreng van goederen geen belastingen worden geheven (hoewel een dergelijke beslissing, die betrekking heeft op de registratierechten wanneer het om een onroerend goed gaat, een gewestbevoegdheid is), maar zou de toewijzing van de goederen aan de begunstigten worden belast wanneer die toegewezen goederen in het vermogen van de desbetreffende begunstigde terechtkomen. Die toewijzing zou als volgt kunnen worden belast:

— hetzij als dividend, indien men ervoor kiest het bestaande stelsel van de "Kaaïmantaks", waarin artikel 18, § 1, 3°, WIB92 voorziet, toe te passen inzake fiducie;

— hetzij als derdenbeding, waarbij het successierecht van kracht is, indien men ervoor kiest die bevoegdheid aan de gewesten toe te wijzen (op zijn minst indien de begunstigde onbekend is of op het moment van de inbreng niet-aanvaardend is);

b) ofwel zouden de inbrengen onder het schenkingsrecht vallen – de toewijzing aan de begunstigde wordt dan niet belast – zodra ze in het vermogen van de desbetreffende begunstigde terechtkomen, op voorwaarde evenwel dat de begunstigde bekend is en op het ogenblik van die inbreng aanvaardend is, en dat men ervoor kiest die bevoegdheid aan de gewesten toe te wijzen.

Ensuite, si l'on admet que la fiducie proposée puisse inclure cet objectif de fiducie-libéralité, l'orateur note que l'article 3.38 de la proposition de loi limite la fiducie à un contrat, alors que la cohérence avec un tel objectif permet la constitution par un testament, à l'instar des fondations.

De même, dans ce cas d'une fiducie-libéralité, l'article 3.51 de la proposition de loi pourrait également prévoir une révocabilité possible, même en cas d'acceptation par le bénéficiaire, dans tous les cas où le Code civil prévoit déjà la révocabilité d'une donation.

Enfin, l'article 3.38, alinéa 2, de la proposition de loi prévoit que "les dispositions du présent chapitre sont impératives."

Or, vu l'existence actuelle des autres mécanismes juridiques précités, M. Sepulchre craint que cette disposition les mette à mal, dont les actuels contrats innomés de fiducie de droit belge.

L'originalité essentielle du présent régime organisé de fiducie consiste en sa protection des créanciers du constituant et du fiduciaire, prévu à l'article 3.39 de la proposition de loi: de ce fait, sachant que les autres régimes évoqués ci-avant ne prévoient pas cet avantage, en toute clarté, cet article 3.39 de la proposition de loi pourrait être réservé aux seules fiducies satisfaisant aux conditions des articles 3.38 et 3.40 à 3.51 de la proposition de loi. Si tel était le cas, le caractère impératif des dispositions en cause resterait alors associé à l'octroi d'un réel statut de patrimoine fiduciaire. Cet article 3.38, alinéa 2, pourrait alors être omis pour ne pas avoir de conséquences sur ces autres mécanismes juridiques.

Le professeur Sepulchre en vient ensuite à la question de l'usufruit. La proposition de loi respecte bien la définition classique et stable de l'usufruit. Le régime est connu en droit d'enregistrement:

— en cas d'usufruit sur un immeuble à titre onéreux, le droit de mutation à titre onéreux s'applique, l'usufruit est assimilé à un droit de propriété;

— en cas d'usufruit sur un immeuble à titre gratuit, il s'agit d'un droit de mutation classique sur la valeur vénale du droit donné;

De spreker wijst er vervolgens op dat, indien de voorgestelde fiducie inderdaad die doelstelling inzake fiduciaire overdracht tot schenking zou kunnen omvatten, artikel 3.38 van het wetsvoorstel de fiducie zou beperken tot een contract, terwijl omwille van de samenhang met de voormelde doelstelling de vestiging ook bij testament tot stand zou kunnen komen, zoals het geval is bij de stichtingen.

Evenzo zou, bij fiduciaire overdracht tot schenking, artikel 3.51 van het wetsvoorstel ook kunnen voorzien in een mogelijkheid tot herroeping in alle gevallen waarin het Burgerlijk Wetboek reeds in de herroepbaarheid van een schenking voorziet, zelfs bij aanvaarding door de begunstigde.

Ten slotte stelt artikel 3.38, tweede lid, van het wetsvoorstel in uitzicht dat de bepalingen van dit hoofdstuk van dwingend recht zijn.

Er bestaan evenwel andere reeds vermelde juridische regelingen. De heer Sepulchre vreest derhalve dat die bepaling nadelige gevolgen zou kunnen hebben voor die regelingen, waaronder de onbenoemde fiduciecontracten naar Belgisch recht.

De wezenlijke originaliteit van de regeling die hier inzake de fiducie wordt ingesteld, is dat het krachtens artikel 3.39 van dit wetsvoorstel een bescherming zou inhouden tegen de schuldeisers van de insteller en de bewindvoerder. Aangezien dat voordeel niet wordt geboden door de voormelde andere regelingen, zou dit artikel 3.39 in alle duidelijkheid uitsluitend kunnen worden voorbehouden voor de vormen van fiducie die voldoen aan de voorwaarden als bepaald bij de artikelen 3.38 en 3.40 tot 3.51 van dit wetsvoorstel. Mocht zulks het geval zijn, dan zou de dwingende aard van die bepalingen gekoppeld zijn aan de toekenning van een reëel statuut van fiduciair vermogen. Artikel 3.38, tweede lid, zou bijgevolg kunnen worden weggelaten, zodat er geen gevolgen zijn voor die andere juridische regelingen.

Professor Sepulchre gaat vervolgens in op het vruchtgebruik. Het wetsvoorstel eerbiedigt de gebruikelijke en vaste definitie van "vruchtgebruik". Het stelsel bestaat ook in het registratierecht:

— bij vruchtgebruik van een onroerend goed onder bezwarende titel is het recht van overgang onder bezwarende titel van toepassing en wordt het vruchtgebruik gelijkgesteld met een eigendomsrecht;

— bij vruchtgebruik van een onroerend goed om niet, gaat het om een gebruikelijk recht van overgang op de verkoopwaarde van het geschonken recht;

— en cas d'usufruit sur un meuble à titre onéreux, il n'y a pas de droit d'enregistrement;

— en cas d'usufruit sur un meuble à titre gratuit, on applique le droit de donation.

Il n'y a donc pas besoin d'adapter les règles fiscales.

En matière d'impôt sur le revenu, il y a la même assimilation du droit d'usufruit à la propriété. Cela est déjà prévu dans le Code des impôts sur le revenu: on applique la même taxation sur la plus-value.

En droits de succession, l'usufruit constitué au moment du décès sur des biens successoraux est soumis aux droits de succession sur sa valeur établie forfaitairement par le Code des droits de succession.

M. Sepulchre regrette cependant la disparition du droit d'usage. Il est pourtant utilisé en pratique, notamment dans le domaine commercial. Quelqu'un peut concéder un droit d'utilisation sur un bien pour un commerce ou une activité économique. Cela permet de transférer ce droit à l'usager avec application de la TVA, tandis que le nu propriétaire garde une certaine maîtrise sur le bien parce que le droit d'usage est incessible contrairement au droit d'usufruit.

Le quasi-usufruit disparaît aussi. Le texte étend les pouvoirs de disposition sur les biens, dans l'article 3.177, sachant qu'on organise beaucoup mieux la restitution des biens grevés à l'article 3.173 ou la restitution en valeur à l'article 3.174. On reporte le problème sur la restitution. C'est une bonne chose, mais il faut faire attention à l'aspect fiscal. Il y a, *ipso facto*, un ricochet sur l'article 33 du Code des droits de succession parce qu'une dette de restitution contractée par un défunt envers un héritier n'est pas déductible du passif successoral. C'est un grand problème. Le Service des décisions anticipées n'a pas voulu prendre position.

La proposition de loi a prévu l'universalité de biens. C'est une bonne initiative au vu du vide juridique. Cependant, la question centrale est de savoir à qui revient la plus-value sur les ventes de titres. Il faudra clarifier cela. De plus, quel est le mécanisme juridique fiscalement? Dans le cadre d'un droit de retour conventionnel, l'administration fiscale fédérale déteste le mécanisme largement pratiqué de la subrogation réelle. Elle

— bij vruchtgebruik van een roerend goed onder bezwarende titel geldt geen registratierecht;

— bij vruchtgebruik van een roerend goed om niet is het schenkingsrecht van toepassing.

De fiscale regels hoeven dus niet te worden aangepast.

Inzake inkomstenbelastingen wordt het recht van vruchtgebruik zelfs gelijkgesteld met eigendom. Het Wetboek van de inkomstenbelastingen bepaalt reeds dat dezelfde heffing op de meerwaarde van toepassing is.

Inzake successierechten is het bij het overlijden ingestelde vruchtgebruik op de goederen uit de nalatenschap onderworpen aan de successierechten op grond van de bij het Wetboek der successierechten vastgelegde forfaitaire waarde.

De heer Sepulchre betreurt echter dat het recht van gebruik verdwijnt. Het wordt in de praktijk nochtans aangewend, met name in commerciële aangelegenheden: iemand kan een recht van gebruik toestaan omtrent een goed om er een handel te vestigen of een economische activiteit te voeren. Zodoende wordt dat recht overgedragen aan de gebruiker, met toepassing van de btw, terwijl de blote eigenaar een zekere controle over het goed behoudt. In tegenstelling tot het recht van vruchtgebruik is het recht van gebruik immers niet-overdraagbaar.

Ook het oneigenlijk vruchtgebruik verdwijnt. Het wetsvoorstel breidt de bevoegdheden om over de goederen te beschikken uit (in artikel 3.177), wetende dat de teruggave van de bezwaarde goederen veel beter wordt geregeld in artikel 3.173, of de teruggave in waarde in artikel 3.174. Alle aandacht gaat naar de teruggave; dat is positief, maar er is ook het fiscale aspect. Ter zake speelt *ipso facto* ook artikel 33 van het Wetboek der successierechten, omdat een teruggaveschuld aangegaan door een overledene jegens een erfgenaam niet in het passief van de nalatenschap mag worden opgenomen. Dat is een groot probleem. De Dienst Voorafgaande Beslissingen wou ter zake geen standpunt innemen.

Het wetsvoorstel stelt de algemeenheid van goederen in uitzicht. Gezien het rechtsvacuüm is dat een goed initiatief. De kernvraag is echter wie recht heeft op de meerwaarde van de verkoop van effecten; dat aspect moet worden verduidelijkt. Welk fiscaalrechtelijk mechanisme wordt aangewend? Bij een conventioneel recht van terugkeer, zet de federale belastingdienst zich fors af tegen het ruim toegepaste mechanisme van de

considère même que la subrogation réelle est en soi irréalisable pour une somme d'argent.⁸

Pour l'article 3.156 concernant la clause d'accroissement, l'orateur note que cette clause est contractuelle et non pas de source légale. Il s'agit d'une donation ou bien d'une mutation à titre onéreux d'un usufruit sur un bien immeuble. Cette disposition, si elle est contractuelle, ne pose pas de problème. Cependant, elle entrainera le droit de donation ou de mutation immobilière. Depuis une circulaire administrative du 9 août 1941 (RGEN, 1941, n° 18.213; Rep. RJ, n° E 14/01-01), l'administration fiscale a accepté une clause largement pratiquée par les notaires. On évite tout impôt dès lors que l'on stipule la clause d'accroissement comme étant une charge sur le donataire ou sur l'acheteur du bien au profit du donateur lui-même. La part d'usufruit du donateur ou du vendeur prédécédé va accroître la part en usufruit du conjoint survivant, mais non pas en provenance juridique du donateur prédécédé mais en tant que charge sur le donataire, sans que cela ne soit soumis à quelconque impôt.

B. Échange de vues

1. Questions et observations des membres

M. Christoph D'Haese (N-VA) souligne que, lors d'une précédente audition consacrée à la proposition de loi à l'examen (DOC 55 0173/001), les invités avaient attiré l'attention des membres sur l'existence de nombreuses zones d'ombre sur le plan fiscal, notamment en ce qui concerne l'instauration du concept de fiducie. Voilà pourquoi il a été décidé d'organiser aujourd'hui une audition de plus petite envergure avec des fiscalistes. Le membre suppose que le chapitre relatif à la fiducie sera supprimé du nouveau Code, comme M. Verherstraeten l'avait déjà suggéré en marge d'une précédente réunion de commission. L'intervenant souhaiterait par conséquent connaître l'opinion des invités sur une proposition alternative formulée par son groupe afin de répondre à la demande de simplification de la gestion d'un patrimoine distinct. Selon le groupe N-VA, la meilleure manière d'atteindre cet objectif serait en effet de généraliser l'application du concept de compte de tiers, ce qui permettrait de préciser dès le départ que le titulaire de ce compte n'est pas le propriétaire des fonds qui s'y trouvent. Les fonds placés sur ce compte sont toujours séparés de la masse du titulaire dudit compte, ce qui est surtout très important en cas d'insolvabilité. Seules des personnes exerçant une liste restreinte de

zakelijke subrogatie. Wanneer het gaat om een geldbedrag, beschouwt die dienst de zakelijke subrogatie op zich zelfs als onuitvoerbaar.⁸

Inzake artikel 3.156 betreffende de aanwasclausule, wijst de spreker erop dat die clausule een contractueel beding is, zonder oorsprong in de wet. Het betreft een schenking of een overdracht onder bezwarende titel van een vruchtgebruik op een onroerend goed. Indien die bepaling in een overeenkomst is opgenomen, stelt er zich geen probleem. Ter zake speelt echter ook het schenkingsrecht of het recht van overdracht van een onroerend goed. Sinds een bestuurlijke rondzendbrief van 9 augustus 1941 (RGEN, 1941, nr. 18.213; Rep RJ R 14/01-01) heeft de belastingdienst een clausule aanvaard die veel door de notarissen wordt toegepast. Elke belasting wordt voorkomen indien wordt bepaald dat de aanwasclausule ten laste is van de begiftigde of de koper van het goed, en ten gunste van de schenker zelf. Het deel vruchtgebruik van de vooroverleden schenker of verkoper zal het deel vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot vergroten, echter niet als juridisch afkomstig van de vooroverleden schenker, maar als last voor de begiftigde, zonder dat dit aan enige belasting is onderworpen.

B. Gedachtewisseling

1. Vragen en opmerkingen van de leden

De heer Christoph D'Haese (N-VA) stipt aan dat tijdens een vorige hoorzitting over het wetsvoorstel DOC 55 0173/001 de genodigden heel wat fiscale onduidelijkheden, vooral dan met betrekking tot de nieuw in te voeren figuur van de fiducie, onder de aandacht van de leden hebben gebracht. Dat is dan ook de reden dat vandaag een beperktere hoorzitting met fiscalisten wordt georganiseerd. Het lid gaat ervan uit dat het hoofdstuk rond de fiducie uit het nieuwe wetboek zal worden gelicht, zoals door de heer Verherstraeten in de marge van een vorige commissievergadering reeds opperde. Bijgevolg zou hij graag de mening van de genodigden vernemen over een alternatief voorstel van zijn fractie om tegemoet te komen aan de vraag naar een vergemakkelijkt beheer van een afgescheiden vermogen. Volgens de N-VA-fractie kan dat doel immers nog het best worden verwezenlijkt door een veralgemeende toepassing van de figuur van de kwaliteitsrekening. Daarbij is bij voorbaat duidelijk dat de titularis van de rekening niet de eigenaar van de gelden op die rekening is. De gelden op de rekening zijn steeds afgescheiden van de boedel van de titularis, wat vooral in geval van insolventie van groot belang is. Er mogen slechts enkele beroepen een kwaliteitsrekening aanhouden (advocaten, gerechtsdeurwaarders,

⁸ Voy. décisions n°s E.E./103.986 et E.E./104.677 du 3 août 2011 et du 2 avril 2012.

⁸ Zie beslissingen nrs. EE/103.986 en EE/104.677 van 3 augustus 2011 en 2 april 2012.

professions sont autorisées à tenir un compte de tiers (les avocats, les huissiers de justice, les notaires, les agents immobiliers). La proposition du groupe N-VA vise à étendre la possibilité d'utiliser un compte de tiers à toutes les entreprises. Une organisation professionnelle pourrait, par exemple, être le titulaire du compte de tiers de l'un de ses membres, ce qui permettrait ainsi d'offrir aux consommateurs une plus grande certitude de ne pas voir leurs avances ou leurs chèques-cadeau fondre comme neige au soleil si l'entreprise échouait à fournir le bien ou le service souhaité. Il souligne cependant qu'il s'agit en l'occurrence simplement d'une possibilité que son groupe souhaite prévoir. Aucun groupe professionnel pour lequel l'utilisation du compte de tiers n'est pas déjà réglementée ne sera obligé de tenir un tel compte. Selon les invités, cette généralisation éventuelle du concept de compte de tiers débouchera-t-elle sur des problèmes ou des questions de nature fiscale? Que pensent-ils de cette proposition?

Ensuite, les nouvelles règles relatives à l'usufruit posent question, surtout en ce qui concerne la nouvelle clé de répartition relative aux réparations. Quelles sont les conséquences fiscales de cette nouvelle clé de répartition, surtout en cas d'extinction de l'usufruit?

En 2016, la commission de ruling a cessé d'utiliser la formule Ruyssveldt pour calculer la valeur de l'usufruit et l'a remplacée par une nouvelle formule. Cela a été, à l'époque, source de consternation pour bon nombre de contribuables, car les nouvelles règles d'évaluation avaient un effet rétroactif. Les orateurs invités s'attendent-ils à ce que les nouvelles règles relatives à l'usufruit aient une influence sur les règles d'évaluation, et si oui, dans quel sens?

Selon les orateurs invités, la conjonction de l'usufruit et de l'emphytéose ou de la superficie suscite-t-elle des imprécisions ou des problèmes fiscaux spécifiques?

M. John Crombez (sp.a) n'est pas convaincu de l'utilité de l'instauration de la fiducie (article 3.38, DOC 55 0173/001). Une généralisation du compte tiers ne s'indique-t-elle pas plutôt?

L'intervenant souhaiterait aussi savoir s'il y aura pas de problèmes de transparence. Il renvoie, à cet égard, aux exemples de l'organisation frauduleuse de l'insolvabilité, de l'ignorance de l'identité du bénéficiaire, de l'érosion de la taxe caïman et des structures relatives à la déduction des RDT.

2. Réponses des orateurs invités et répliques

M. Niels Appermont estime que l'instauration d'un régime généralisé pour le compte tiers n'est pas une

notarissen, vastgoedmakelaars). Het voorstel van de N-VA-fractie wil de mogelijkheid van het gebruik van een derdenrekening openstellen voor alle ondernemingen. Een beroepsorganisatie zou dan bijvoorbeeld de titularis kunnen zijn van de derdenrekening van een van haar leden. Op die manier krijgen bijvoorbeeld consumenten meer zekerheid dat hun voorschot of cadeaubon niet als sneeuw voor de zon verdwijnt wanneer de onderneming in gebreke blijft om het gewenste goed of de gewenste dienst te leveren. Let wel, het gaat hier louter om een mogelijkheid die zijn fractie wenst te bieden; geen enkele beroepsgroep waarvoor de praktijk rond de kwaliteitsrekening nu al niet is gereguleerd, zal worden verplicht om een kwaliteitsrekening aan te houden. Zijn er volgens de genodigden fiscale moeilijkheden of vragen rond die eventuele veralgemening van de figuur van de kwaliteitsrekening? Wat is hun mening over dit voorstel?

Verder roepen de nieuwe regels rond vruchtgebruik wel wat vragen op, en dan vooral met betrekking tot de nieuwe verdeelsleutel rond de herstellingen. Wat zijn de fiscale gevolgen van deze nieuwe verdeelsleutel, vooral in geval van beëindiging van het vruchtgebruik?

In 2016 heeft de rulingcommissie de formule-Ruyssveldt voor de berekening van de waarde van het vruchtgebruik verlaten en vervangen door een nieuwe formule. Dat heeft toen bij heel wat belastingplichtigen voor consternatie gezorgd, omdat de nieuwe waarderingsregels retroactief inwerkten. Verwachten de genodigden naar aanleiding van de nieuwe regels rond vruchtgebruik een invloed op de waarderingsregels, en in voorkomend geval in welke zin?

Zijn er volgens de genodigden specifieke fiscale problemen of onduidelijkheden bij het samenspel tussen vruchtgebruik en erfpacht of opstal?

De heer John Crombez (sp.a) is niet overtuigd van het nut van de invoering van de fiducie (artikel 3.38, DOC 55 0173/001). Is een veralgemening van de kwaliteitsrekening niet eerder aangewezen?

De spreker wenst ook te vernemen of er geen problemen inzake transparantie zullen rijzen. Hij verwijst hiervoor naar de voorbeelden van het bedrieglijk onvermogen maken, het niet kennen van de begunstigde, het uithollen van de kaaimantaks en de structuren rond de DBI-aftek.

2. Antwoorden van de genodigden en replieken

De heer Niels Appermont is van oordeel dat de invoering van een veralgemeende regeling voor de

bonne alternative. En effet, le compte tiers n'est rien d'autre que la forme spécifique sous laquelle se manifeste la fiducie, qui est un instrument juridique plus général. Les auteurs de la proposition de loi ont décidé de régler séparément tant le compte tiers que la fiducie, mais les deux instruments sont, sur le plan du droit civil, deux faces de la même médaille.

Aujourd'hui, le compte tiers est limité. En effet, un nombre restreint de groupes professionnels peut en être titulaire. La proposition de loi DOC 55 0173/001 prévoit le même régime pour la fiducie. Supprimer la fiducie dans la proposition de loi pour la remplacer par un compte tiers dont tout le monde peut être le titulaire aura selon lui pour effet de diminuer la transparence au moins sur le plan fiscal.

En ce qui concerne les comptes tiers, la question de la propriété n'est pas non plus toujours très claire sur le plan du droit civil. Il y a encore des questions à ce sujet dans les doctrines juridiques.

L'orateur fait remarquer que, si l'on instaure la fiducie, il existe déjà actuellement de nombreuses garanties en matière de transparence. La proposition de loi prévoit elle-même une obligation de transparence pour la fiducie dans le registre hypothécaire ou dans le registre des gages. Par ailleurs, la législation actuelle prévoit d'autres obligations de transparence auxquelles serait soumise la fiducie si elle était instaurée. Ainsi, par exemple, la fiducie sera soumise par définition à la nouvelle réglementation relative au registre *ultimate beneficial ownership*. La fiducie est aussi une entité juridique non dotée de la personnalité juridique qui poursuit un but de distribution et doit dès lors être inscrite à la banque-carrefour des entreprises, étant donné que, selon le Code de droit économique, elle sera en principe une entreprise. La taxe caïman n'établit pas de distinction entre les figures nationales et étrangères, ce qui implique que la fiducie répondra généralement aux conditions pour être considérée comme une construction juridique de type 1 et sera dès lors soumise à la taxe caïman, ainsi qu'à l'obligation de déclaration annuelle qui incombe aux fondateurs ou bénéficiaires de ce type de constructions juridiques. La fiducie sera donc soumise à au moins quatre obligations en matière de transparence.

En ce qui concerne les problèmes possibles relatifs à la déduction des RDT, l'une des conditions pour obtenir la déduction des RDT dans l'impôt des sociétés est que la société concernée doit être propriétaire des actions pendant une certaine période. Dans le cas du compte tiers dans sa configuration actuelle également, des discussions entre l'administration fiscale et le contribuable

kwaliteitsrekening geen goed alternatief is. Immers, de kwaliteitsrekening is niets meer dan een specifieke verschijningsvorm van de fiducie dat een meer algemeen juridisch instrument is. De opstellers van het wetsvoorstel hebben ervoor gekozen om zowel de kwaliteitsrekening als de fiducie afzonderlijk te regelen maar beide instrumenten zijn op burgerrechtelijk vlak twee kanten van dezelfde medaille.

Vandaag is de kwaliteitsrekening beperkt. Immers, een beperkt aantal beroepsgroepen kunnen optreden als titularis ervan. Het wetsvoorstel DOC 55 0173/001 voorziet in eenzelfde regeling voor de fiducie. Het in het wetsvoorstel opheffen van de fiducie om het te vervangen door een kwaliteitsrekening waarvan iedereen de titularis kan zijn, zal volgens hem voor minder transparantie zorgen minstens op fiscaal vlak.

De eigendoms kwestie bij kwaliteitsrekeningen is op burgerrechtelijk vlak ook niet altijd duidelijk. Er bestaan hierover nog vragen in de juridische doctrine.

De spreker merkt op dat als de fiducie zou worden ingevoerd er vandaag al heel wat garanties bestaan inzake transparantie. Het wetsvoorstel voorziet zelf in een transparantieplichting voor de fiducie in het hypotheekregister of in het pandregister. Daarnaast voorziet de huidige wetgeving in heel wat andere transparantieplichtingen waaraan een fiducie, indien zij zou worden ingevoerd, onderworpen zal zijn. Zo zal bijvoorbeeld de fiducie per definitie onderworpen zijn aan de nieuwe regeling omtrent het *ultimate beneficial ownership*-register. De fiducie is ook een juridische entiteit zonder rechtspersoonlijkheid met een uitkeringsoogmerk en dient derhalve te worden ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen gezien zij volgens het Wetboek van economisch recht in principe een onderneming zal zijn. De kaaimantaks maakt geen onderscheid tussen binnenlandse en buitenlandse figuren, wat impliceert dat de fiducie doorgaans zal voldoen aan de voorwaarden om te worden beschouwd als een juridische constructie type 1 en derhalve onderworpen wordt aan de kaaimantaks waarbij ook sprake is van de jaarlijkse aangifteplicht voor oprichters of begunstigen van dergelijke juridische constructies. Er zijn dus al minstens 4 transparantieplichtingen waaraan de fiducie onderworpen zal worden.

Wat de mogelijke problemen over de DBI-aftrek betreft: een van de voorwaarden om de DBI-aftrek te bekomen in de vennootschapsbelasting is dat de betrokken vennootschap eigenaar moet zijn van de aandelen gedurende een bepaalde termijn. Ook bij de kwaliteitsrekening in zijn huidige constellatie lijken hem discussies tussen de fiscale administratie en de belastingplichtige mogelijk,

lui semblent possibles, à moins que l'on prévoie une réglementation légale explicite ou une fiction fiscale dans l'impôt sur les revenus qui alloue explicitement le droit de propriété à l'une ou l'autre partie.

M. Marc Bourgeois ajoute trois points. En termes de transparence, deux dispositions sont importantes: l'article 3.46 relatif à la publicité de la fiducie et une disposition permettant d'éviter l'insolvabilité, comme l'article 3.40 qui prévoit que si le patrimoine fiduciaire est insuffisant pour satisfaire les créanciers, ceux-ci peuvent exercer le droit de recouvrement sur le patrimoine personnel du constituant de la fiducie.

Ensuite, par rapport aux règles d'évaluation de l'usufruit, il faut s'en tenir aux questions relatives à ce que le législateur fiscal va faire. Ces règles d'évaluation font partir des compétences des législateurs fiscaux qu'ils peuvent mettre en œuvre pour effectuer les changements requis et s'écarter des options retenues en matière de droit civil le cas échéant. Ces questions doivent être réglées par le législateur fiscal fédéral ou les législateurs régionaux.

Dans le cadre de l'adoption de cette proposition de loi, il faut se demander d'une part si, en réformant le droit des biens, on n'empiète pas sur les compétences des régions. Il y a en effet un impact possible sur la fiscalité régionale. Globalement, les problèmes majeurs qui ont pu se poser dans les versions antérieures de cette réforme du droit civil ont été résolus, ce qui ne dispense pas les législateurs fiscaux d'agir. Pour la fiducie, il faudra un régime fiscal au niveau fédéral et au niveau des régions. Par exemple, les transferts de biens en matière de fiducie sont-ils des transmissions de biens à titre onéreux, ou pas? Si oui, des droits d'enregistrements seront dus; doivent-ils être neutralisés? Les régions devront se prononcer. Si non, il n'y aura pas de droits d'enregistrements dus. Il ne faudrait pas que les régions aient une opinion différente de l'interprétation retenue au niveau fédéral. Après l'entrée en vigueur du nouveau régime de droit civil, il conviendra que l'autorité fédérale et les régions s'attèlent à la tâche d'adopter rapidement un régime fiscal adéquat.

M. Vincent Sepulchre souligne que ces questions touchent aux fondements mêmes de chacune des institutions évoquées. D'une part, le texte de l'article 3.38 proposé parle de transfert.

tenzij er een uitdrukkelijke wettelijke regeling of een fiscale fictie in de inkomstenbelasting zou komen die het eigendomsrecht nadrukkelijk alloceert bij de ene dan wel de andere partij.

De heer Marc Bourgeois voegt daar drie aspecten aan toe. Uit het oogpunt van de transparantie zijn twee bepalingen belangrijk, te weten artikel 3.46 inzake de openbaarheid van de fiducie, alsook een bepaling zoals artikel 3.40, die het mogelijk maakt insolvabiliteit te voorkomen door te bepalen dat, indien het fiduciair vermogen ontoereikend is om te voldoen aan de vorderingen van de schuldeisers, zij hun verhaalrechten kunnen uitoefenen op het persoonlijke vermogen van degene die de fiducie instelt.

Wat vervolgens de evaluatieregels inzake vruchtgebruik betreft, moet men zich houden aan wat de fiscale wetgever zal doen. Die evaluatieregels ressorteren onder de bevoegdheden van de fiscale wetgevers, die ze kunnen uitoefenen om de vereiste wijzigingen door te voeren en om af te wijken van de opties waarin het burgerlijk recht eventueel voorziet. Die vraagstukken moeten worden beslecht door de federale fiscale wetgever dan wel door de gewestelijke decreetgevers.

Omtrent de aanneming van dit wetsvoorstel rijst de vraag of men, door een hervorming van het goederenrecht, niet op het bevoegdheidsterrein van de gewesten komt; enige hervorming zal immers een mogelijke weerslag hebben op de gewestfiscaliteit. Over het geheel genomen zijn de grote problemen weggewerkt die zich hebben voorgedaan bij de implementering van de vorige hervormingsrondes van het burgerlijk recht – wat niet betekent dat de fiscale wetgevers niet moeten optreden. Inzake fiducie moet een fiscale regeling op federaal én op gewestelijk niveau worden ingesteld. In dat verband is bijvoorbeeld onduidelijk of de overdracht van fiduciaire goederen al dan niet moet worden beschouwd als de overdracht van goederen onder bezwarende titel. Zo ja, dan zijn registratierechten verschuldigd. Moeten die worden geneutraliseerd? Dat zullen de gewesten moeten bepalen. Bij een ontkennend antwoord zullen geen registratierechten verschuldigd zijn. De regeling moet door de gewesten en door de federale overheid op dezelfde wijze worden gelezen. Nadat de nieuwe burgerrechtelijke regeling in werking zal zijn getreden, zullen de federale overheid en de gewesten snel in een passende fiscale regeling moeten voorzien.

De heer Vincent Sepulchre beklemtoont dat deze vraagstukken de grondslagen van elk van de vermelde instellingen betreffen. In het voorgestelde artikel 3.38 is sprake van overdracht.

Le règlement grand-ducal de 1983 évoque lui le contrat-fiduciaire comme un contrat par lequel le fiduciant convient avec le fiduciaire que celui-ci, sous les obligations déterminées par les parties, devient propriétaire des biens formant un patrimoine fiduciaire. C'est évidemment beaucoup plus clair.

Que ce soit dans le compte-tiers ou dans la fiducie, la véritable question philosophique est de savoir qui est propriétaire de ces biens. Si c'est le constituant qui est propriétaire des biens, il n'y a pas de transfert. D'un autre côté, dans la déclaration de succession au décès, il faut mentionner tous les biens. Il n'y absolument aucun évitement fiscal puisque cela reste comme avant. On arrive finalement dans une fiducie-gestion toute nue, parce que la personne qui reçoit le patrimoine n'en a même pas la disposition. A-t-il le pouvoir de disposer d'un bien dont il n'est pas propriétaire? On doit donc interpréter que le fiduciaire devient propriétaire des biens.

Par ailleurs, une des conséquences vise le registre UBO et la qualité de bénéficiaire effectif au sens de la directive européenne 2015/849 du 20 mai 2015. En effet, on critique la fiducie mais c'est une construction juridique bien connue dans d'autres États et bien organisée. La fiducie évite ce caractère occulte, puisque dans le cadre des fiducies, l'article 3, 6°, de la directive européenne évoque bien comme bénéficiaire effectif, dans le cas des fiducies, le constituant, les fiduciaires, le protecteur etc. Même avec la fiducie, on a donc une protection à cet égard que le compte-tiers n'a pas.

Le compte-tiers est une créance sur des sommes titres valeurs. Or, la fiducie n'est pas limitée à cela. En faisant cela, on va limiter la fiducie à certains biens en particulier. Si une personne a des titres, pourquoi aller vers un compte-tiers? C'est une assurance-vie. En d'autres termes, si on définit clairement l'objectif pouvant être poursuivi lors de l'instauration d'un régime légal de fiducie en droit belge, on définira également clairement le régime qui doit lui être accolé.

Au vu du système de bénéficiaires effectifs, le caractère occulte d'une opération l'est beaucoup plus dans le chef d'un compte-tiers que dans le chef d'une fiducie, même au vu de l'article 3.46 de la proposition de loi. La fiducie est donc beaucoup plus organisée et plus claire pour tout le monde, notamment les héritiers. Si un héritier s'estime spolié au vu ses réserves successorales de l'article 913 du Code civil, en cas de fiducie, elle sera inscrite et tous les héritiers le sauront. Avec un compte-tiers, il peut y

In de Luxemburgse reglementering uit 1983 wordt de fiducie-overeenkomst dan weer omschreven als een contract waarbij de fiducie-insteller met de fiduciehouder afsprekt dat laatstgenoemde, met de door de partijen vast te leggen verplichtingen, eigenaar wordt van de goederen die een fiducievermogen vormen. Dat is uiteraard veel duidelijker.

Met betrekking tot de kwaliteitsrekening en tot de fiducie is in beide gevallen de vraag ten gronde wie de eigenaar van de goederen is; als de insteller de eigenaar is, is er geen sprake van overdracht. Voorts moeten in de successieverklaring bij overlijden alle goederen worden vermeld. Er is absoluut geen belastingontwijking, want dit blijft zoals voorheen. Uiteindelijk komt men uit bij een van alles ontdane fiduciaire overdracht tot beheer, want de ontvanger van het vermogen beschikt er zelfs niet over. Kan hij beschikken over een goed waarvan hij de eigenaar niet is? De interpretatie moet dus zijn dat de fiduciehouder eigenaar van de goederen wordt.

Bovendien is een van de gevolgen dat gebruik wordt gemaakt van het register van de uiteindelijk begunstigten en dat de hoedanigheid van uiteindelijk begunstigde, als bedoeld in de Europese richtlijn 2015/849 van 20 mei 2015, van toepassing is. Wanneer kritiek op de fiducie wordt geuit, wordt immers licht vergeten dat het een juridische figuur is die in andere landen goed gekend en goed georganiseerd is. Dankzij de fiducie treedt men uit de grijze zone, want in artikel 3, 6°, van de Europese richtlijn worden met betrekking tot de fiducie de oprichter, de fiduciehouders, de protector enzovoort als uiteindelijke begunstigten genoemd. Zelfs de fiducie biedt dus ter zake een bescherming die in het geval van de kwaliteitsrekening niet bestaat.

De kwaliteitsrekening is een schuldvordering die bedragen, effecten of waarden betreft. De fiducie blijft daar echter niet toe beperkt. Daardoor geldt de fiducie alleen voor bepaalde goederen in het bijzonder. Waarom zou iemand die effecten bezit een kwaliteitsrekening gebruiken? Dat is een levensverzekering. Als met andere woorden duidelijk wordt omschreven welk doel wordt nagestreefd met de instelling in Belgisch recht van een wettelijke regeling inzake fiducie, zal ook duidelijk worden bepaald welk stelsel ter zake moet worden toegepast.

Wat het systeem van de uiteindelijke begunstigten betreft, komt de verborgen aard van een verrichting veel sneller tot uiting in een kwaliteitsrekening dan in een fiducie, zelfs gelet op artikel 3.46 van het wetsvoorstel. De fiducie is dus veel structureler en duidelijker voor iedereen, vooral voor de erfgenamen. Een erfgenaam kan zich erfrechtelijk tekortgedaan voelen inzake zijn beschikbaar gedeelte der goederen (als bedoeld in artikel 913 van het Burgerlijk Wetboek), maar een fiducie

avoir des consultations moins aisées dans le chef des héritiers. La véritable question de base est la suivante: à quoi servent cette fiducie ou ce compte-tiers? S'agit-il de gérer des avoirs ou s'agit-il d'aider à la transmission de ces avoirs dans un objectif d'un aîné par rapport à ses enfants ou à toute autre personne? C'est la question fondamentale à résoudre sans qu'il soit question ici d'un quelconque évitement d'impôts.

M. Marc Bourgeois indique que le fiduciaire devrait être considéré comme propriétaire du bien. C'est une belle illustration des questions relatives à la matière imposable. Si le législateur fédéral, à la manière du droit français, décidait de considérer qu'aux fins de l'application des impôts et en particulier des droits d'enregistrement et de succession, les biens se trouvent toujours dans le patrimoine du constituant de la fiducie, il empièterait sur les compétences des régions, à moins qu'il ne définisse la matière imposable en adoptant une loi votée à la majorité spéciale. Par contre, les régions ont la compétence par décret ou ordonnance ordinaire de mettre en œuvre leurs prérogatives en matière d'exonération comme elles l'ont déjà fait, notamment en introduisant des dispositions particulières fixant les conséquences fiscales du pacte successoral.

Par ailleurs, l'entrée en vigueur du régime de la fiducie a été subordonnée à la fixation d'une date à déterminer par arrêté royal en fonction de la modification des régimes fiscaux. Il est donc nécessaire d'attendre que les autorités compétentes adoptent des régimes fiscaux en conséquence.

Enfin, on se trouve dans l'applicabilité de la taxe Caïman à des constructions de type 1. Actuellement, cela s'applique à des constructions étrangères. Cependant, si on relit les textes relatifs au domaine d'application de la taxe Caïman aujourd'hui, elle n'exclut pas du tout son application à des constructions juridiques de type 1 qui sont belges. L'objectif de la présente proposition est justement d'introduire ce genre de construction en droit civil belge. Il faudra réfléchir au futur de cette taxe. De plus, il en va de même pour l'obligation de déclaration de construction juridique.

M. Niels Appermont souscrit au fait que la proposition de loi à l'examen ne règle pas encore tout à fait clairement la question de la propriété en ce qui concerne la fiducie. Du point de vue du droit comparé, cela ne doit cependant pas poser problème. La France, par exemple, a instauré la fiducie en 2007, et dans ce pays, la plupart des auteurs sont d'accord sur le fait que le fiduciaire,

zal geregistreerd zijn en alle erfgenamen zullen daar op de hoogte van zijn. Met een kwaliteitsrekening worden raadplegingen al moeilijker voor de erfgenamen. De kernvraag is: waartoe dient die fiducie of die kwaliteitsrekening: gaat het erom tegoeden te beheren, of is het een vehikel voor een overdracht, met een bepaald doel, van tegoeden van een ouder naar zijn kinderen (of naar enige andere persoon)? Die cruciale vraag moet worden beantwoord, zonder dat het hier om enige belastingontwijking gaat.

De heer Marc Bourgeois geeft aan dat de bewindvoerder zou moeten worden beschouwd als de eigenaar van het goed; dit is een voorbeeld van de problemen omtrent de belastbare materie. Mocht de federale wetgever, naar het voorbeeld van wat in het Frans recht bestaat, uiteindelijk stellen dat de goederen, voor de toepassing van de belastingheffing en in het bijzonder van de registratie- en de successierechten, nog steeds deel uitmaken van het vermogen van de insteller van de fiducie, dan zou die federale wetgever qua bevoegdheden in het vaarwater van de gewesten komen, tenzij hij de belastbare materie uitdrukkelijk definieert in een met een bijzondere meerderheid aangenomen wet. De gewesten kunnen daarentegen bij decreet of ordonnantie hun prerogatieven inzake vrijstelling doen gelden, zoals zij dat al hebben gedaan door te voorzien in bijzondere bepalingen aangaande de fiscale gevolgen van de erfovereenkomst.

Het fiduciëstelsel kan overigens slechts in werking treden nadat bij koninklijk besluit een datum is vastgesteld, rekening houdend met de wijziging van de belastingregelingen. De bevoegde overheden zullen dus eerst dienovereenkomstige belastingregelingen moeten aannemen.

Tot slot is de "Kaaïmantaks" van toepassing op constructies van type 1; momenteel geldt dat voor buitenlandse constructies. Afgaande op de teksten met betrekking tot het huidige toepassingsgebied van de "Kaaïmantaks" blijkt het echter niet helemaal uitgesloten dat die taks op Belgische juridische constructies van type 1 van toepassing is. Dit wetsvoorstel strekt er net toe dit soort constructie in het Belgische civiel recht in te stellen. Er moet worden nagedacht over de toekomst van die taks. Hetzelfde geldt ook voor de kennisgevingsplicht inzake juridische constructies.

De heer Niels Appermont beaamt dat het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel de eigendomskwestie bij fiducie nog niet helemaal duidelijk regelt. Vanuit rechtsvergelijkend oogpunt dient dit evenwel geen probleem te zijn. Frankrijk heeft bijvoorbeeld in 2007 een fiducie ingevoerd en daar zijn de meeste auteurs het over eens dat de fiduciaire, i.e. de bewindvoerder, eigenaar is.

c'est-à-dire celui qui administre le bien, est propriétaire. Dans les années 90, le Québec a instauré une fiducie dans le cadre de laquelle les biens fiduciaires n'ont pas de propriétaire et le titre des biens est au nom du fiduciaire. En Afrique du Sud, il y a deux types de *trust*, un *trust* de propriété dans le cadre duquel les biens appartiennent au gestionnaire et un *trust* de gestion dans le cadre duquel les biens appartiennent au bénéficiaire et sont uniquement gérés par le *trustee*. L'orateur conclut qu'en matière de propriété, on trouvera, du point de vue du droit comparé, de très nombreux types de *trusts* et de fiducies différents. Cependant, il est un fait qu'un cadre approprié a été élaboré séparément, surtout dans le régime fiscal des différents pays concernés, pour ces figures juridiques. Dans le prolongement de cette observation, il fait également remarquer que la proposition de loi prévoit également que le chapitre sur la fiducie n'entrera en vigueur qu'au moment où un cadre fiscal aura été prévu en la matière.

M. John Crombez (sp.a) estime que l'usage abusif de figures juridiques a un impact considérable sur la base imposable. Les problèmes liés à l'évitement fiscal qui devient licite à la suite de l'instauration d'une figure juridique sont tellement gigantesques qu'il est devenu évident que le législateur pose la question dans le sens inverse. L'intervenant constate dès lors que dans la mesure où l'objectif de la fiducie n'est pas clair, il existe un risque potentiel de créer un évitement, ce qui doit être évité.

M. Niels Appermont ne doute pas qu'il soit fait un usage abusif de telles constructions, y compris à l'étranger. Il en est cependant tout autant fait un usage légitime. Mais tout ce qui s'apparente à un instrument juridique flexible se prête naturellement à une certaine forme d'abus. Il n'en va en soi pas différemment des sociétés ou de tout autre type de figure juridique. Il appartient finalement au législateur de prévoir sur le plan civil un cadre juridique déterminé, de manière à ce que la fiscalité puisse être adaptée en fonction de ce cadre. Rien n'empêche cependant le législateur d'inscrire clairement dans le Code civil qui devient propriétaire. Selon l'orateur, la fiducie est dès lors une figure juridique qui peut parfaitement être utilisée.

Quebec heeft in de jaren 90 een fiducie ingevoerd waarbij de fiducie-goederen geen eigenaar hebben, de titel van de goederen staat op naam van de fiduciaire. In Zuid-Afrika bestaan twee types van *trust*, een eigendomstrust waarbij de goederen eigendom zijn van de beheerder en een beheerstrust waarbij de goederen eigendom zijn van de begunstigde en alleen door de trustee worden beheerd. De spreker besluit dat wanneer het om de eigendomsvraag gaat er rechtsvergelijkend heel wat verschillende types van trusts en fiduciën bestaan. Het is wel zo dat voor die rechtsfiguren afzonderlijk, vooral in de eigen fiscale regeling, een passend kader werd ontwikkeld. In het verlengde hiervan merkt hij op dat ook het wetsvoorstel bepaalt dat het hoofdstuk over de fiducie pas in werking zal treden op het ogenblik dat hiervoor in een fiscaal kader wordt voorzien.

De heer John Crombez (sp.a) is van mening dat misbruik van rechtsfiguren een enorme impact heeft op de belastbare basis. De problemen inzake ontwijking die via de invoering van een rechtsfiguur wetmatig worden, zijn zo gigantisch dat het vanzelfsprekend is geworden dat de wetgever de vraag in een omgekeerde volgorde stelt. Hij stelt dan ook vast dat aangezien het doel van de fiducie niet duidelijk is, er een potentieel gevaar voor ontwijking in het leven wordt geroepen wat vermeden dient te worden.

De heer Niels Appermont twijfelt er niet aan dat van dergelijke constructies, ook in het buitenland, misbruik wordt gemaakt. Er wordt echter evenzeer legitiem gebruik van gemaakt. Maar alles wat een flexibel juridisch instrument is, leent zich natuurlijk tot een bepaalde vorm van misbruik, dat is op zich niet anders met vennootschappen of eender welk ander type rechtsfiguur. Uiteindelijk is het aan de wetgever om op burgerrechtelijk vlak te voorzien in een bepaald juridisch kader en kan het fiscale hieraan worden aangepast. Niets weerhoudt de wetgever er evenwel van om duidelijk in het Burgerlijk Wetboek in te schrijven wie eigenaar wordt. De fiducie is volgens hem dan ook een perfect haalbare rechtsfiguur.