

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

21 JANUARI 1993

WETSONTWERP

**tot wijziging en aanvulling van de
bepalingen van het Burgerlijk
Wetboek betreffende
de medeëigendom**

AMENDEMENTEN

N^r 2 VAN MEVR. STENGERS

Art. 2

**Het voorgestelde artikel 577-9, § 2, tweede
lid, vervangen als volgt :**

*« Deze vordering moet binnen een maand na de
kennisgeving van de beslissing worden ingesteld. »*

VERANTWOORDING

Het is mogelijk dat medeëigenaars niet aanwezig zijn op het moment dat een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing wordt genomen. Het is zaak dat zij worden gewaarschuwd, zodat zij eventueel beroep kunnen instellen. In dat geval lijkt een termijn van een maand voldoende te zijn om te voorkomen dat de beslissingen niet op onherroepelijke wijze worden uitgevoerd (de afbraak van een bijgebouw bijvoorbeeld).

Zie :

- 851 - 92 / 93 : N^o 1.

— N^o 2 : Amendement.

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

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

21 JANVIER 1993

PROJET DE LOI

**modifiant et complétant les
dispositions du Code civil
relatives à la
copropriété**

AMENDEMENTS

N^o 2 DE MME STENGERS

Art. 2

**Dans l'article 577-9 proposé, au § 2, rempla-
cer le deuxième alinéa par ce qui suit :**

*« Cette action doit être intentée dans le mois de la
communication de la décision ».*

JUSTIFICATION

Il se peut qu'un copropriétaire ne soit pas présent lors de la prise d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive. Il importe qu'il soit averti afin d'exercer un éventuel recours et, dans ce cas, un mois semble suffisant afin que les décisions ne soient pas exécutées de façon irréversible (cas de la destruction d'une annexe).

Voir :

- 851 - 92 / 93 : N^o 1.

— N^o 2 : Amendement.

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

N° 3 VAN MEVR. STENGERS

Art. 9bis (nieuw)

Titel III - « Wijzigingsbepalingen » aanvullen met een artikel 9bis (nieuw), luidend als volgt :

« Art. 9bis. — Artikel 815, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door het volgende lid :

« Niemand kan worden verplicht om onvrijwillig in een niet bij overeenkomst vastgestelde onverdeeldheid te blijven; in dat geval kan iedere medeëigenaar de verdeling vorderen, niettegenstaande enig andersluidend beding. »

VERANTWOORDING

Gelet op de algemene aard van het opschrift van het wetsontwerp is het aangewezen de strekking te preciseren van het gedeelte van artikel 815 (een basisartikel uit het Burgerlijk Wetboek), dat door de tegenstellingen in de rechtsleer tot rechtsonzekerheid kan leiden, onder meer wanneer het gaat om periode-eigendom, zonder dat er een vennootschapscontract aan te pas komt.

Tijdens de studiedag van 22 maart 1985, die was gewijd aan de medeëigendom en georganiseerd door de afdeling licentiaat in het notariaat van de « Université Libre de Bruxelles » onder de algemene leiding van professor Pierre Dehan, heeft emeritus professor Robert Pirson immers een zeer merkwaardig referaat gehouden over artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek en de vrijwillige onverdeeldheid als hoofdzak.

In zijn uiteenzetting wees hij erop dat in tegenstelling tot wat doorgaans wordt voorgehouden het in de huidige stand van ons recht niet mogelijk is contractuele onverdeeldheden als hoofdzak tot stand te brengen buiten de gevallen die op beperkende wijze door de wetgever zijn bepaald. Zulk is onder meer het geval voor het huwelijksvermogensstelsel met gemeenschap van goederen waarvan de verdeling slechts mogelijk is na ontbinding van het stelsel, de oprichting van een burgerlijke vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid, de verenigingen zonder winstoogmerk... Als algemene regel blijft artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek gelden, een bepaling die van openbare orde is en luidens welke de verdeling van een onverdeeldheid te allen tijde kan worden gevorderd; men mag echter overeenkomen de verdeling voor een bepaalde tijd uit te stellen, maar zodanige overeenkomst kan voor niet langer dan vijf jaren verbindend zijn, doch ze kan worden vernieuwd.

Bepaalde auteurs, en niet van de minsten, zijn evenwel van mening dat uit de toepassingssfeer van artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek gesloten zijn de overdeeldheden die de partijen uitsluitend door eigen wil en zonder vereniging of vennootschapsvorm tot stand hebben gebracht. In dat geval zou de verdeling slechts mogelijk zijn bij overeenstemming onder de partijen en, bij gebreke van overeenstemming, na de verwezenlijking van het doel waarvoor de onverdeeldheid tot stand is gebracht. Die auteurs maken immers een onderscheid tussen die contractuele onverdeeldheid als hoofdzak en de toevallige, ongewilde en niet-georganiseerde onverdeeldheid die voortvloeit uit een nalatenschap. Artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek zou alleen op die laatste onverdeeldheid betrekking hebben.

N° 3 DE MME STENGERS

Art. 9bis (nouveau)

Compléter le titre III, « Dispositions modificatives », par un article 9bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 9bis. — Dans l'article 815 du Code civil, le premier alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans une indivision involontaire non organisée contractuellement; en ce cas, chaque indivisaire peut en provoquer le partage nonobstant toute convention contraire ».

JUSTIFICATION

En raison de l'intitulé général du projet de loi, il apparaît judicieux de préciser la partie d'un article de base du Code civil (article 815) qui peut mener à une insécurité juridique en raison des controverses dans la doctrine notamment dans le cas des multipropriétés constituées sans recours à un contrat de société.

En effet, dans le cadre de la journée d'études du 22 mars 1985 consacrée à la copropriété et organisée par la licence en notariat de l'Université Libre de Bruxelles sous la direction générale du professeur Pierre Dehan, le professeur honoraire Robert Pirson a présenté une très remarquable communication sur l'article 815 du Code civil et l'indivision volontaire à titre principal.

Il a exposé que, contrairement à ce qui est couramment enseigné, l'état actuel de notre droit ne permet pas de créer des indivisions contractuelles à titre principal en dehors de cas limitativement prévus par le législateur. Ainsi en est-il notamment du régime matrimonial de communauté dont le partage n'est possible qu'après dissolution du régime, de la constitution d'une société civile sans personnalité juridique ou des associations sans but lucratif... La règle générale demeure l'article 815 du Code civil, disposition d'ordre public, qui stipule que le partage d'une indivision peut être toujours provoqué; qu'on peut certes convenir de suspendre ce partage pendant un temps limité mais que pareille convention ne peut excéder 5 ans tout en étant renouvelable.

Certains auteurs, et non des moindres, estiment cependant que seraient exclus du champ d'application de l'article 815 du Code civil les cas d'indivisions que les parties ont créés par leur seule volonté et sans association ou forme sociétaire. Dans pareil cas, le partage ne serait possible qu'en cas d'accord entre les parties et, à défaut d'accord, qu'après réalisation du but pour lequel l'indivision a été voulue. Ces auteurs distinguent en effet cette indivision contractuelle à titre principal de l'indivision fortuite, non voulue et inorganisée découlant d'une succession et qui serait seule visée par l'article 815 du Code civil. Ils invoquent à l'appui de cette thèse la « situation géographique » de l'article 815 qui figure dans le Titre « Des successions » (Chapitre VI, relatif au partage et aux rapports de libérali-

Tot staving van die stelling beroepen zij zich op de plaats van artikel 815 in het Burgerlijk Wetboek, namelijk in de Titel « Erfenissen » (Hoofdstuk VI, betreffende de verdeling en de inbreng van schenkingen). Dat is onder meer het standpunt van Laurent (deel X, n^o 233 n 234), De Page (deel V, 1941, n^o 1163 en 1165bis), Baeteman (*Revue critique de jurisprudence belge*, 1971, blz. 202 e.v.), en Van Ryn en Heenen (*Principes de droit commercial*, deel III, 1981, n^o 151).

Professor Pirson heeft op schitterende wijze aangetoond dat die stelling niet opgaat. Hij heeft daartoe verscheidene argumenten aangehaald, in hoofdzaak :

— de redactie van artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek dat, aangezien het in algemene bewoordingen is gesteld, niet op een erfgenaam, noch een nalatenschap doelt, maar op om het even welke onverdeeldheid. Bovendien bestaan er andere toevallige en niet-georganiseerde onverdeeldheden dan die welke uit een nalatenschap voortvloeien (zoals de schat die door een vinder in eens anders erf wordt gevonden (artikel 716 van het Burgerlijk Wetboek) en waarop artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek wordt toegepast;

— de wil van de wetgever van 1924 die, toen hij in het Burgerlijk Wetboek artikel 577bis betreffende de medeëigendom invoegde, de onverdeelde goederen die, als bijzaak, voor het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer eigendommen zijn bestemd, heeft willen uitsluiten van de algemene regel bepaald in artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek;

— het bestaan van rechtsregels waarin door de wetgever is voorzien om, in welbepaalde gevallen, de toepassing te voorkomen van artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek (stelsel van gemeenschap van goederen, burgerlijke vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid, vereniging zonder winstoogmerk...) Die specifieke regels zouden geen zin hebben, mocht de vrijwillige onverdeeldheid als hoofdzaak in alle omstandigheden rechtsgeldig kunnen worden ingesteld bij overeenkomst.

Professor Pirson heeft voorts de enkele, zeldzame beslissingen die door de hierboven genoemde auteurs zijn aangehaald, geanalyseerd en er daarbij op gewezen dat vrijwillige onverdeeldheid als hoofdzaak door geen enkele van die beslissingen wordt erkend.

Ten aanzien van die leemte in de rechtspraak en van het standpunt van de rechtsleer die de draagwijdte van artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek op summiere en onbevredigende wijze beoordeelt, moet wel worden geconstateerd dat de huidige situatie tot rechtzekerheid leidt.

Nu is de mogelijkheid om rechtsgeldig een vrijwillige onverdeeldheid als hoofdzaak tot stand te brengen van onbetwistbaar praktisch belang in tal van situaties :

— de verkrijging in gemeenschap door ongehuwd samenwonenden van een onroerend goed voor de huisvesting van hun feitelijk gezin;

— de verkrijging van roerende goederen door echtgenoten onder het stelsel van scheiding van goederen;

— de verkrijging van een onroerend goed door verscheidene personen met het oog op verhuring van lange duur aan een derde;

— de periode-eigendom zonder dat daar een vennootschapscontract aan te pas komt;

— de medeëigendom in een onverdeelde boedel van roerende waarden (de gemeenschappelijke beleggingsfondsen) die door de wetgever weliswaar onder controle werd geplaatst, maar waarvan de geldigheid ten opzichte van artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek niet geregeld is;

tés) ». Telle est notamment la position de Laurent (tome X, n^o 233 et 234), de De Page (tome V, 1941, n^o 1163 et 1165bis), de Baeteman (*Revue critique de jurisprudence belge*, 1971, pp. 202 et suiv.) de Van Ryn et Heenen (*Principes de droit commercial*, tome III, 1981, n^o 151).

Le Professeur Pirson a démontré brillamment que cette thèse ne pouvait être admise; il a invoqué divers arguments dont principalement :

— la rédaction de l'article 815 du Code civil qui, conçu en termes généraux, ne vise ni un héritier ni une succession mais toute indivision. Il est de plus d'autres indivisions fortuites et inorganisées ne découlant pas d'une succession (tel le trésor trouvé par l'inventeur sur le fonds d'autrui, article 716 du Code civil) auxquelles on applique l'article 815 du Code civil;

— la volonté du législateur de 1924 qui, lorsqu'il a introduit dans le Code civil l'article 577bis relatif à la copropriété, a entendu exclure de la règle générale édictée par l'article 815 du Code civil les biens indivis affectés à titre d'accessoires à l'usage commun de deux ou plusieurs propriétés;

— l'existence des règles de droit prévues par le législateur pour éviter, dans des cas bien précis, l'application de l'article 815 du Code civil (régime de communauté, société civile sans personnalité juridique, associations sans but lucratif...) Ces règles spécifiques n'auraient nul sens si l'indivision volontaire à titre principal pouvait être valablement créée par contrat dans toutes circonstances.

Le Professeur Pirson a, par ailleurs, analysé les rares décisions invoquées par certains auteurs (cités *supra*) en indiquant qu'aucune d'entre elles ne consacrait l'indivision volontaire à titre principal.

Devant cette carence de la jurisprudence et la position d'une doctrine dont l'appréciation de la portée de l'article 815 du Code civil repose sur une motivation sommaire et insuffisante, force est de constater que nous nous trouvons devant une situation engendrant l'insécurité juridique.

Or, la possibilité de créer valablement une indivision volontaire à titre principal revêt un intérêt pratique certain dans de nombreuses situations :

— l'acquisition en commun d'un immeuble par des concubins pour le logement du ménage;

— l'acquisition de biens meubles par des époux séparés de biens;

— l'acquisition d'un immeuble par plusieurs personnes en vue d'une location de longue durée à un tiers;

— la multipropriété constituée sans recours à un contrat de société;

— la copropriété dans une masse indivise de valeurs mobilières (les fonds communs de placement) dont le législateur a prévu le contrôle mais non la validité par rapport à l'article 815 du Code civil;

— de medeëigendom in intellectuele rechten voor een werk dat in samenwerking is tot stand gekomen (octrooi, tekeningen en modellen, merken).

Dit amendement heeft derhalve tot doel artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen, teneinde het een nauwkeurig omschreven oogmerk te verlenen, met name de onvrijwillige en niet-georganiseerde onverdeeldheid, zodat er niets meer het tot stand brengen van de vrijwillige onverdeeldheid als hoofdzaak in de weg staat.

N° 4 VAN MEVR. STENGERS

Art. 10

De woorden « vanaf haar inwerkingtreding » vervangen door de woorden « binnen zes maanden nadat ze in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt ».

VERANTWOORDING

De medeëigenaars moeten over een redelijke termijn kunnen beschikken om te beslissen of zij de nieuwe regeling willen volgen, en om, in voorkomend geval, door een notaris een reglement van medeëigendom bij authentieke akte te laten vaststellen, teneinde een huismeester aan te wijzen, die in geval van overgang van een kavel nadere uitleg dient te verstrekken aan de instrumenterende notaris. Zes maanden is een redelijke termijn om aan de nieuwe regeling een maximum aan ruchtbaarheid te geven.

— la copropriété dans des droits intellectuels attachés à une œuvre créée en collaboration (brevet, dessins et modèles, marques).

Le présent amendement a donc pour objectif de modifier l'article 815 du Code civil afin de lui assigner un objectif précis, à savoir l'indivision involontaire et inorganisée, de façon telle qu'aucune disposition ne constitue un obstacle à la création d'une indivision volontaire à titre principal.

N° 4 DE MME STENGERS

Art. 10

Remplacer les mots « dès son entrée en vigueur » par les mots « dans les six mois après sa publication au Moniteur belge ».

JUSTIFICATION

Il faut laisser aux copropriétaires un délai raisonnable pour décider ou non de se soumettre au nouveau régime, pour, le cas échéant, passer devant notaire pour que le règlement de copropriété soit passé en acte authentique, pour désigner un syndic qui, en cas de mutation d'un lot devra répondre au notaire instrumentant. Six mois sont un délai raisonnable afin que le maximum de publicité soit fait au nouveau régime.

M.-L. STENGERS