

(N° 10.)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 21 NOVEMBRE 1923.

Projet de loi

revisant et complétant les dispositions du Code civil relative à la co-propriété.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESSIEURS,

En vue de favoriser la construction de logements nouveaux, le Gouvernement a estimé qu'il était opportun de réviser et de compléter les dispositions du Code Civil relatives à la co-propriété.

Le projet qui vous est soumis a été élaboré par le Comité permanent du Conseil de Législation auquel ont été adjoints pour l'étude de cette question, MM. Henin, Secrétaire Général du Ministère des Finances et Hauchamps, notaire, à Bruxelles. Ce projet est précédé d'un rapport (voir Annexe) qui en constitue l'Exposé des motifs.

Le Ministre de la Justice,

F. MASSON.

Annexe

RAPPORT DU COMITÉ PERMANENT DU CONSEIL DE LÉGISLATION

La crise des logements, qui est fonction du coût des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux de construction, appelle l'attention des pouvoirs publics sur tout ce qui peut favoriser la création de logements nouveaux.

La construction de maisons à étages et appartements multiples permet de réduire le prix de revient des habitations par les économies de terrain, de fondations, de gros murs, de toiture, comme aussi par l'application de procédés de construction plus perfectionnés qui ne sont accessibles qu'à la grande entreprise. A côté de ces maisons déjà nombreuses, qui sont construites dans un dessein de spéculation, il est à souhaiter que s'érigent aussi de grands immeubles dont les divers étages ou parties d'étages, formant des habitations complètes, appartiennent à leurs occupants.

Ce mode de propriété n'est pas chose nouvelle. Depuis le ^{xviii}e siècle c'est le régime ordinaire de la propriété des maisons à Grenoble et à Rennes ; il est assez fréquent à Lyon, à Chambéry et en Corse. Depuis la guerre il s'est fort répandu en France et, par l'effet d'une crise de logements semblable à celle que nous subissons, il paraît appelé à y prendre une grande extension. Tantôt c'est un entrepreneur qui acquiert un terrain en vue d'y établir une construction à vendre par étages ou parties d'étages, sur plans ou après construction ; tantôt c'est un groupement de constructeurs qui érigent une maison sur un terrain acquis en commun et qui divisent entre eux la propriété privative des diverses habitations ou appartements qui le composent. Fort souvent les fonds nécessaires à l'acquisition de ces habitations sont avancés par les sociétés de crédit foncier qui en stipulent le remboursement par annuités. Quoiqu'il paraisse, ce mode de propriété ne donne pas lieu aux différends et aux litiges qui naissent le plus souvent de la co-propriété et du voisinage, car les conventions des parties ont été codifiées dans un « statut immobilier » qui forme comme la charte de chacun de ces immeubles et la loi de tous les propriétaires d'étages. Grâce à ce statut les droits et les obligations des propriétaires, minutieusement énoncés et décrits, ne laissent guère de champ à leur humeur contentieuse. Les formules de ces actes ont été reprises dans les ouvrages spéciaux et sont à la disposition de tous.

Il appartient au législateur d'organiser le régime juridique de ces maisons, d'abord afin de lever les doutes et les hésitations des constructeurs sur les droits et les obligations réciproques des propriétaires d'étages, ensuite pour rassurer le crédit sur la validité et sur l'efficacité de l'hypothèque consentie sur un étage ou une partie d'étage.

L'article 664 du Code Civil a déjà consacré ce genre de propriété ; seulement, la réglementation qu'il contient est manifestement insuffisante et la place qu'il occupe dans le Code au chapitre des servitudes établies par la loi et sous la section « Du mur et du fossé mitoyens » crée une équivoque sur le caractère juridique des droits et des obligations qu'il énonce.

*
* *

La propriété des maisons divisées par étages ou parties d'étages appartenant à des titulaires différents n'est pas une forme de propriété exorbitante du droit commun.

C'est une propriété privative régie par le Titre II, Livre II du Code Civil et par toutes les autres dispositions légales qui organisent le droit de propriété.

Mais à cette propriété privative se trouve jointe la propriété indivise de certaines parties communes à tous les propriétaires de la maison, telles que sol, fondations, gros murs, toits, etc. Le Code Civil ayant omis de fixer les règles générales de la co-propriété, la jurisprudence et la doctrine ont dû, à défaut de tout texte, construire ce régime en l'appuyant sur les principes généraux du droit et sur la tradition juridique qui, par l'ancien droit français, remonte jusqu'au droit romain ; elles ont établi des normes qu'il était utile de coordonner. C'est à quoi vise le projet qui est soumis au Parlement.

Ce projet n'entend donc pas innover en la matière. Le Gouvernement voulant faciliter la construction des maisons dont il est question, s'est vu dans le cas de codifier les règles éparses de la co-propriété en vue de combler ainsi une lacune assez fâcheuse de notre législation civile, comme on fait la plupart des codes étrangers qui se sont inspirés du Code Napoléon.

*
* *

Les règles formulées dans le projet ne valent qu'à défaut de toutes dispositions légales, conventionnelles, judiciaires ou testamentaires, ainsi que l'énonce l'article premier.

Les articles 2 à 5 tracent des règles qui sont d'application courante et qui régissent toutes les propriétés indivises.

L'article 6 se réfère aux articles 815 et suivants du Code civil en ce qui concerne la sortie d'indivision et le partage.

L'article 7 prévoit la forme d'indivision que la Doctrine a appelé parfois « la communauté avec indivision forcée » ou aussi « l'indivision perpétuelle ». Par dérogation au principe général inscrit dans l'article 815 du Code civil, sont impartageables et soumises à une indivision perpétuelle les choses communes affectées au service de deux ou plusieurs héritages dont elles sont l'accessoire. Les parts indivises dans ces choses communes, étant un accessoire inséparable de la propriété privative de ces héritages, ne peuvent être aliénées, hypothéquées ou saisies qu'ensemble avec l'héritage dont elles font partie intégrante. C'est le cas des chemins, puits, corridors communs qui desservent plusieurs habitations, du sol d'une impasse dont les habita-

tions riveraines appartiennent à des propriétaires différents, etc. Ainsi en est-il des choses communes établies pour le service de deux ou plusieurs étages ou parties d'étages dont elles sont l'accessoire.

Faisant application de ces règles de droit commun, on peut affirmer :

Que le propriétaire exclusif d'un étage ou d'une partie d'étage, vendant son immeuble, aliène forcément sa part indivise dans les choses communes qui en sont l'accessoire (art. 1615 du Code Civil) ;

Qu'en hypothéquant l'étage ou la partie d'étage dont il a la propriété exclusive le débiteur grève *ipso facto* sa part indivise dans les choses communes qui sont inséparablement unies à sa propriété (art. 1^{er} de la loi 15 août 1854 sur l'expropriation forcée) ;

Que le créancier hypothécaire ne doit pas redouter que les droits indivis de son débiteur dans les choses communes s'évanouissent à la suite d'un partage ou d'une licitation qui attribuerait l'immeuble à un autre que le débiteur ;

Que le créancier chirographaire ou hypothécaire, ne pouvant avoir plus de droits que son débiteur, ne peut saisir que l'immeuble principal et que les parts indivises du débiteur dans les choses communes subissent la saisie à titre d'accessoires et sont vendues à ce titre avec l'immeuble principal auquel leur sort est uni, sans que l'article 2 de la loi du 15 août 1854 puisse trouver à s'appliquer.

Toutes ces déductions sont comprises dans la formule de l'article 9 du projet.

En cas d'indivision forcée, la jurisprudence a consacré au profit des co-propriétaires des droits plus étendus sur la chose commune qu'elle n'a fait en matière de co-propriété ordinaire ; elle a établi aussi des obligations réciproques plus étendues. Il importe, en effet, en raison même du caractère forcé et perpétuel de cette indivision, que le rendement économique de la chose commune ne soit pas arrêté ou diminué par le mauvais gré ou l'inertie de l'un des communistes. De là d'abord le droit de chacun d'eux de modifier et de transformer à ses frais les choses communes, pourvu qu'il n'altère pas leur destination normale et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts (art. 8 du projet). De là aussi l'obligation pour tous de contribuer non seulement aux frais d'entretien et de conservation de la chose commune, mais aussi aux frais de sa réfection ou de sa reconstruction devenue nécessaire (art. 7 al. 2 du projet). Au cas d'insolvabilité ou de mauvais gré de l'un d'eux, les frais peuvent être assumés par un ou plusieurs autres qui, subrogés ainsi, en vertu de l'article 1251, 5^o du Code Civil, aux droits de l'architecte et de l'entrepreneur, trouveront dans le privilège organisé par les articles 27, 5^o et 38 de la loi du 16 décembre 1851 une protection spéciale de leur créance.

L'article 9 ne fait qu'appliquer aux maisons à étages appartenant à des propriétaires distincts les règles générales de la co-propriété avec indivision forcée.



Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 21 NOVEMBER 1923.

Wetsontwerp

tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over mede-eigendom.

MEMORIE VAN TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

Ten einde het bouwen van nieuwe woningen te bevorderen, was de Regeering van meening dat het gewenscht zou zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende den mede-eigendom te herzien en aan te vullen.

Het ontwerp, dat U ter behandeling wordt voorgelegd, werd opgemaakt door het bestendig comiteit van den Raad voor Wetgeving waaraan, ter bestudeering van dit vraagstuk, werden toegevoegd : de heeren Henin, algemeen secretaris van het Ministerie van Financiën, en Hauchamps, notaris te Brussel.

Dit ontwerp wordt ingeleid door een verslag (zie bijlage), dat als Memorie van Toelichting geldt.

De Minister van Justitie,

F. MASSON.

Bijlage

VERSLAG VAN HET BESTENDIG COMITEIT VAN DEN RAAD VOOR WETGEVING.

Naar aanleiding van den woningnood, die verband houdt met den prijs van den grond, het arbeidsloon en de duurte der bouwmaterialen, wordt de aandacht der openbare besturen gaande gemaakt door alles wat de oprichting van nieuwe woningen kan bevorderen.

Huizen bouwen met verschillende verdiepingen en talrijke appartementen is een middel om den kostenden prijs van de woningen te verminderen, nl. door te bezuinigen op grond, fundamenteen, zware muren, daken, alsmede door de mogelijkheid meer gevorderde bouwmethodes aan te wenden, welke alleen voor groote ondernemingen in aanmerking komen.

Naast de reeds talrijke huizen van dien aard, opgericht uit winstbejag, ware het wenschelijk dat groote woningen werden gebouwd, waarvan de verschillende verdiepingen of deelen van verdiepingen, welke volledige woongelegenheden zouden uitmaken, aan de bewoners ervan zouden toebehooren.

Dit soort eigendom is niet nieuw. Sedert de xvi^e eeuw is hij de gewone vorm van den eigendom der huizen te Grenobles en te Rennes; ook te Lyon, te Chambéry en in Corsica komt hij niet zelden voor. Sedert den oorlog verspreidde hij zich in Frankrijk hoe langer hoe meer en, tengevolge van den zelfden woningnood als dengene die wij ondergaan, lijkt hij er een groote uitbreiding te zullen nemen. Hier, is het een aannemer die een grond aankoopt om er een huis op te bouwen dat hij per verdieping of per deel van verdieping, naar het plan of nadat de bouw voltooid is, zal verkoopen; daar, is het een groep bouwers, die een huis oprichten op een samen aangekochten grond, en die den privatieven eigendom van de verschillende woningen of appartementen, waaruit het huis bestaat, onder elkaar verdeelen. Heel dikwijls worden de fondsen noodig tot het aankopen van die woningen voorgeschoten door vennootschappen voor grondkrediet, welke de terugbetaling regelen door middel van annuïteiten. Wat men er ook na een oppervlakkig onderzoek over denke, toch geeft deze vorm van eigendom geen aanleiding tot de geschillen en processen, die meestal voortspuiten uit den mede-eigendom en het buurschap, want de overeenkomsten tusschen de partijen werden gecodificeerd in een woningstatuut, dat als het ware de keure uitmaakt van ieder eigendom en de wet voor al de eigenaars van verdiepingen. Dank zij dit statuut, laten de nauwkeurig bepaalde en omschreven rechten en verplichtingen der eigenaars weinig of geen plaats over voor vitterij of betwisting. De formules dezer akten werden overgenomen in de werken die deze zaak bijzonder behandelen en zij kunnen door een ieder worden geraadpleegd.

Den wetgever behoort het, het juridisch stelsel dezer huizen in te richten, in de eerste plaats om een einde te maken aan den twijfel en de aarzelingen van de bouwers, wat betreft de rechten en wederzijdsche verplichtingen van de eigenaars van verdiepingen; vervolgens om vertrouwen te schenken aan de kredietinrichtingen waar het gaat om de geldigheid en de doeltreffendheid van de hypotheek op eene verdieping of op een deel van eene verdieping toegestaan.

*
* *

Reeds heeft artikel 664 van het Burgerlijk Wetboek het bestaan van dit soort eigendom bekrachtigd; de erin voorziene regeling, echter, is blijkbaar ontoereikend en de plaats welke zij in het Wetboek bekleedt, nl. in het hoofdstuk der door de wet gevestigde erfdienstbaarheden, onder de indeeling « De gemeene scheidsmuren en de gemeene grachten » sticht verwarring op het stuk van den juridischen aard der rechten en verplichtingen, welke erin opgesomd zijn.

*
* *

De eigendom van huizen die verdeeld zijn per verdieping of per deel van verdieping welke aan onderscheidene titularissen toebehooren, is geen vorm van eigendom die het gemeene recht te buiten gaat.

Het is een privatieve eigendom, welke beheerd wordt door den Tweeden titel, II^e Boek van het Burgerlijk Wetboek, en door al de andere wetsbepalingen tot regeling van het eigendomsrecht.

Doch, bij dezen privatieven eigendom komt zich nog voegen de onverdeelde eigendom van sommige deelen die gemeen zijn aan al de eigenaars van het huis, zooals grond, fondamenten, zware muren, daken, enz. Daar het Burgerlijk Wetboek verzuimd heeft de algemeene regelen betreffende den mede-eigendom vast te stellen, waren rechtspraak en leerstelling verplicht, bij ontstentenis van teksten, dit stelsel op te richten, daarbij steunend op de algemeene beginselen van het recht en op de juridische traditie, waarvan het ontstaan, door het Fransche recht heen, opklimt tot in het Romeinsche recht; zij hebben norma's gesteld, welke dienden samengeordend. Dit is het doel van het ontwerp dat het Parlement ter behandeling wordt voorgelegd.

In dit ontwerp is het er dus niet om te doen een nieuwe wetgeving ter zake in te voeren. Daar de Regeering het oprichten van de huizen waarvan sprake wil bevorderen, heeft zij gemeend dat hier aanleiding bestond om de zoo wat overal verspreide regelen betreffende den mede-eigendom te codificeeren, ten einde op die wijze in onze burgerlijke wetgeving eene vrij betreurenswaardige leemte te vullen, zooals trouwens werd gedaan voor de meeste wetboeken buitenslands, waaraan de Code Napoleon tot grondslag strekt.

*
* *

De in dit ontwerp gestelde regelen gelden slechts bij ontstentenis van welke bepalingen ook, zij wezen voorzien bij wet, overeenkomst, rechterlijke beschikking of testament, zooals dit wordt uitgedrukt bij art. 1.

De artikelen 2 tot 5 bepalen de regelen die dagelijks van toepassing zijn en die al de onverdeelde eigendommen beheeren.

Artikel 6 verwijst naar de artikelen 815 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, wat betreft de opheffing van de onverdeeldheid en de boedelscheiding.

Artikel 7 voorziet den vorm van onverdeeldheid, welke door de leer soms wordt genoemd « de gemeenschap met gedwongen onverdeeldheid » of ook nog « de eeuwigdurende onverdeeldheid ». Bij afwijking van het in artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek vervatte algemeen beginsel, zijn de gemeene zaken, bestemd tot het gebruik van twee of meer erven, waarvan zij eene aanhoorigheid uitmaken, onscheidbaar en aan eeuwigdurende onverdeeldheid onderworpen. Daar de onverdeelde aandelen in deze gemeene zaken een van het privaat eigendom dezer erfgoederen onscheidbare aanhoorigheid uitmaken, kunnen zij niet worden vervreemd, verpand of in beslag genomen dan samen met het erfgoed waarmede zij een geheel vormen. Dit geldt voor de gemeene wegen, putten, gangen die verschillende woongelegenheden bedienen; voor den grond, voor een slop, welks belendende woningen aan verschillende eigenaars toebehooren, enz. Dit geldt ook voor de gemeene zaken, welke ten gebruike van twee of meer verdiepingen of deelen van verdiepingen zijn opgericht, waarvan zij eene aanhoorigheid uitmaken.

Als men deze regelen van gemeen recht toepast, mag men bevestigen :

dat de uitsluitende eigenaar van eene verdieping of van een deel van eene verdieping, die zijn goed verkoopt, noodzakelijkerwijs zijn onverdeeld aandeel in de gemeene zaken, die er aankleven, vervreemt (art. 1615 van het Burgerlijk Wetboek);

dat de schuldenaar, waar hij de verdieping of het deel van de verdieping waarvan hij den uitsluitenden eigendom heeft, verpand, door het feit zelf zijn onverdeeld aandeel in de gemeene zaken, welke zijn eigendom onafscheidbaar aankleven, bezwaart (artikel 1 der wet van 15 Augustus 1854 op gedwongen ontcigening);

dat de hypotheekhouder niet moet vreezen dat de onverdeelde rechten van zijn schuldenaar in de gemeene zaken, te niet gaan ten gevolge van eene boedelscheiding of eene veiling, waarbij het onroerend goed aan een ander persoon dan aan den schuldenaar wordt toegewezen;

dat de onbevoorrechte schuldvorderaar of de hypotheekhouder, die niet meer rechten hebben kan dan zijn schuldenaar, slechts beslag kan leggen op het hoofdeigendom; en dat de onverdeelde aandelen van den schuldenaar in de gemeene zaken als aanhoorigheden in beslag worden genomen en als zoedanig verkocht samen met het hoofdeigendom waarmede haar lot verbonden is, zonder dat artikel 2 der wet van 15 Augustus 1854 hierbij van toepassing kan zijn.

Al deze gevolgtrekkingen liggen besloten in den tekst van artikel 9 van het ontwerp.

In geval van gedwongen onverdeeldheid, heeft de rechtspraak ten behoeve van de mede-eigenaars ruimere rechten op de gemeene zaak gehul-

digd, dan in zake van gewonen mede-eigendom; zij heeft eveneens grootere wederzijdsche verplichtingen voorzien. Het komt er inderdaad op aan dat, wegens den gedwongen en eenwigdurenden aard zelf van die onverdeeldheid, het economisch rendement van de gemeene zaak niet gestuit of verminderd worde door den onwil of het lijdelijk verzet van één der mede-eigenaars. Vandaar, in de eerste plaats, het recht voor ieder onder hen de gemeene zaken op eigen kosten te wijzigen en te veranderen, mits aan de normale bestemming ervan niet te schaden of geen afbreuk te doen aan de rechten zijner medebetrokkenen (artikel 8 van het ontwerp). Vandaar ook de verplichting voor allen om bij te dragen niet alleen in de kosten van onderhoud en behoud van de gemeene zaak, maar eveneens in de kosten voor de vernieuwing of noodig geworden herbouwing ervan (artikel 7, 2^o lid, van het ontwerp). Ingeval van insolventie of van onwil van één onder hen, kunnen één of meer personen die kosten op zich nemen; en die personen, aldus op grond van artikel 1231, 3^o, van het Burgerlijk Wetboek, in de rechten van den bouwmeester en van den aannemer gesteld, zullen voor hunne schuld-vordering eene bijzondere bescherming vinden in het voorrecht, voorzien bij de artikelen 27, 5^o en 38 der wet van 16 December 1851.

Bij artikel 9 worden op de huizen met verdiepingen die aan onderscheidene eigenaars toebehooren, enkel de algemeene regelen betreffende den mede-eigendom met gedwongen onverdeeldheid toegepast.