

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

20 OKTOBER 1995

WETSVOORSTEL

**betreffende de afstand van het recht
van onroerende natrekking**

(Ingediend door de heer Antoine Duquesne)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. *Inleiding* : « Een aanbod aan de wetgever »

Meer dan tien jaar geleden verliet Pierre Harmel de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik, nadat hij daar fiscaal recht en hoofdzakelijk notarieel recht had gedoceerd. Paul Delnoy, een jonge professor die zijn opvolger in de laatstgenoemde leerstoel zou worden, vatte het originele idee op om, onder de titel « Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel », een werk samen te stellen dat bedoeld was als een hulde en een blijk van erkentelijkheid. Het is ontegenzeggelijk een ongewoon werkstuk geworden. Het gaat immers om echte wetsuggesties, en niet louter om artikelen die de belangstelling van gedreven parlementsleden kunnen wekken.

In het woord vooraf licht professor Delnoy de gevolgde methode en het beoogde doel als volgt toe : « Rechtszekerheid is voor de bevolking essentieel. De rechtspractici zijn evenwel niet altijd in staat om degenen die hen om advies vragen, afdoende oplossingen voor hun problemen aan te reiken. De oorzaak daarvan is dat er zowel in de rechtspraak als in de

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

20 OCTOBRE 1995

PROPOSITION DE LOI

**relative à la renonciation à l'accession
en matière immobilière**

(Déposée par M. Antoine Duquesne)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. *Note préliminaire* : « Une offre de service au législateur »

Il y a plus de dix ans, Pierre Harmel quittait la faculté de droit de l'université de Liège, après y avoir enseigné le droit fiscal et principalement le droit notarial. Paul Delnoy, jeune professeur appelé à lui succéder dans cette dernière matière, eut l'idée originale, pour lui rendre hommage et organiser le témoignage de la reconnaissance qui lui était due, de composer un ouvrage intitulé « Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel ». Cette contribution sort incontestablement des sentiers battus : il s'agit en effet de véritables suggestions de lois et non d'articles susceptibles d'éveiller l'intérêt de parlementaires actifs.

Dans l'avant-propos, le professeur Delnoy s'explique sur la méthode et l'objectif poursuivis : « La sécurité juridique est essentielle pour les citoyens. Or, les praticiens du droit ne peuvent pas toujours apporter aux personnes qui les consultent des solutions satisfaisantes à leurs problèmes, soit parce que les questions sur lesquelles on les interroge sont controver-

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

rechtsleer betwisting bestaat omtrent de hen voorgelegde vraagstukken, dan wel dat de desbetreffende teksten niet behoorlijk zijn geformuleerd.

In aanmerking nemend dat professor Pierre Harmel vooral het notarieel recht heeft bestudeerd, heb ik in eerste instantie aan een aantal notarissen alsmede aan collega's van de rechtsfaculteiten over het gehele land gevraagd om de uit hun praktijk- en studie-ervaring naar voren gekomen behoeften op wetgevend gebied te inventariseren, en om vervolgens aan deze behoeften beantwoordende wetssuggesties uit te werken.

Daarbij is overeengekomen dat zij geen hervormingen zouden voorstellen die zodanig verstrekkend waren dat zij niet tijdens een zelfde zittingsperiode konden worden aangenomen, of die een voorafgaande discussie over maatschappijproblemen vereisten.

Tijdens een op 20 maart 1991 in het kasteel van Colonster gehouden colloquium, dat een tweehonderdtal deelnemers groepeerde, hebben de notarissen en collega's die op mijn oproep waren ingegaan, hun ideeën voorgesteld en verdedigd. Een en ander geschiedde in drie commissies, waarvan de eerste door mevrouw Simone David-Constant, professor emerita aan de Universiteit van Luik, de tweede door de heer Léon Raucent, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Université catholique de Louvain-la-Neuve, en de derde door de heer Jacques Hansenne, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik werd voorgezeten.

Ieder van deze teksten is bedoeld als een bijdrage tot de vooruitgang van onze wetgeving. Het is een aanbod van de respectieve auteurs aan de wetgever. »

Op een ogenblik waarop complexiteit en bijwijken verwarring tot systeem worden verheven, hebben de auteurs naar eenvoud en duidelijkheid gestreefd. Zoals de heer Gérard Cornu, professor aan de Université Panthéon-Assas Paris II in zijn inleiding onder de titel « Propos sur l'esprit d'économie législative » schrijft : « ... De maatschappij lijdt aan regelgevende overbelasting (...) Neen, geschreven recht heeft geen natuurlijke neiging tot inflatie. De ware rechtschepping gaat daarentegen spaarzaam met wetten om, zij is zuinig op zichzelf, alsof haar devies luidt dat om recht te scheppen, in de regel zo weinig mogelijk recht moet worden geproduceerd. Kennelijk beheerst deze gulden regel vooral de stijl die de wetten kenmerkt. *Aurea brevitatis, multa paucis*. Veel zeggen met weinig woorden, ja zelfs het maximum in een minimum verwoorden. Bondigheid en beknoptheid zijn kardinale deugden op voorwaarde dat ook duidelijkheid niet ontbreekt. »

De geformuleerde suggesties kunnen in zes grote categorieën worden ondergebracht : familierecht, vastgoedrecht, handelsrecht, erfrecht, procesrecht, notarieel recht. Deze suggesties beogen de bestaande wetgeving vanuit een technisch oogpunt te verbeteren, de in de praktijk gerezen problemen op te lossen,

sées en jurisprudence et en doctrine, soit parce que les textes qui les concernent ne sont pas suffisamment bien rédigés.

Pierre Harmel, en tant qu'enseignant, ayant surtout exploré le droit dont usent les notaires, c'est à ces derniers et aux collègues des facultés de droit du pays que j'ai demandé d'abord, de faire le relevé des besoins législatifs que, dans cette perspective, leur pratique et leurs études leur ont fait ressentir, ensuite, de formuler des suggestions de lois de nature à satisfaire ces besoins.

Encore a-t-il été entendu qu'ils ne pourraient pas suggérer des réformes d'une ampleur telle qu'elles ne puissent pas être adoptées au cours d'une législature, ni des réformes qui appelleraient, au préalable, un débat sur des problèmes de société.

C'est ainsi qu'au cours d'un colloque qui s'est tenu au Château de Colonster le 20 mars 1991 et auquel ont pris part près de deux cents personnes, ceux des notaires et de mes collègues qui avaient répondu à mon appel ont présenté et défendu leurs idées au sein de trois commissions : la première, présidée par Mme Simone David-Constant, professeur émérite de l'Université de Liège, la seconde présidée par M. Léon Raucent, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université catholique de Louvain-la-Neuve et la troisième, présidée par M. Jacques Hansenne, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université de Liège.

Chacun de ces textes se veut une contribution au progrès de notre législation. Chacun d'eux est l'expression de la part de son auteur d'une offre de services qu'il adresse au législateur. »

Les auteurs, à un moment où la complexité et parfois la confusion sont érigées en système, ont voulu au contraire la simplicité et la clarté. Comme l'écrit Gérard Cornu, professeur à l'université Panthéon-Assas Paris II, en préface dans « Propos sur l'esprit d'économie législative », « ... Le corps social est en malaise d'indigestion réglementaire (...) Non, l'inflation n'est pas dans la propension naturelle du droit écrit. Au contraire, la véritable création du droit est économe de droit, elle est avare d'elle-même, comme si sa devise, en créant du droit, était d'en produire, globalement, le moins possible. Cette règle d'or paraît surtout gouverner le style des lois. *Aurea brevitatis; multa paucis*. Dire beaucoup en peu, et même le maximum dans le minimum. Brièveté, concision, vertus majeures si l'on y joint la clarté. »

Les suggestions formulées peuvent être regroupées sous six grandes rubriques : le droit de la famille, le droit immobilier, le droit commercial, le droit des successions, le droit judiciaire, le droit notarial. Ces suggestions visent à améliorer techniquement la législation existante, à solutionner des pro-

of voor sommige twistpunten in de rechtsleer of de rechtspraak een uitkomst te bieden.

Jean Gol, Antoine Duquesne, Louis Michel en François-Xavier de Donnée hebben het wenselijk geacht deze belangwekkende suggesties aan het Parlement voor te leggen. Daarom heeft de heer Antoine Duquesne als voorzitter van de « Intergroupe parlementaire libéral » het initiatief genomen om samen met de fracties van andere politieke formaties de indiening te coördineren van deze teksten, waarvan de verdienste uiteraard alleen aan de auteurs daarvan toekomt. De parlementsleden die de desbetreffende wetsvoorstellen hebben medeondertekend, beogen zodoende een parlementaire discussie op gang te brengen, wat trouwens de wens is van de auteurs van deze wetsuggesties. Zij dienen deze wetsvoorstellen met overtuiging in, te meer daar het hier ernstig voorbereid wetgevend werk betreft, dat vanuit een wetgevingstechnisch oogpunt in orde en rijp voor indiening is. Onze parlementaire fracties danken allen die aan deze werkzaamheden hebben bijgedragen en wensen hen van harte geluk. Verhoopt mag worden dat de minister en alle parlementaire fracties er zorg zullen voor dragen dat deze wetsvoorstellen zo spoedig mogelijk op de agenda van de bevoegde parlementaire commissies worden geplaatst.

Dit wetsvoorstel werd uitgewerkt door de heer Jacques HANSENNE, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik.

2. Commentaar bij het wetsvoorstel

De rechtszekerheid heeft niets te winnen bij overloze discussies over alsmaar opnieuw aangewakkerde twistpunten. Bijzonder ergerlijk in dat opzicht is de controverse tussen theoretici onderling, tussen practici onderling en, meer nog, doorgaans tussen theoretici en practici, over de aard en de gevolgen van het beding tot afstand van het recht van onroerende natrekking, zoals dat in tal van akten, zij het vaak in verschillende bewoordingen (bijvoorbeeld beding van bouwvergunning ...) wordt opgenomen.

Het lijkt ons overbodig hier een lijst te geven van alles wat daarover geschreven en onder de aandacht gebracht is (zie bijvoorbeeld Fl. ISTAS, *Réflexions sur le droit d'accession*, *Rev. Not. B.*, 1967, blz. 270; Cl. RENARD, *La renonciation à l'accession*, *RCJB*, 1980, blz. 18; F. WERDEFROY, *Verlof tot bouwen met afstand van het recht van natrekking*, *Tijds. v. Not.*, 1981, blz. 65 en van dezelfde auteur, *Beschouwingen over de onroerende natrekking*. Het recht van erfpacht, het recht van opstal en het verlof tot bouwen, *Tijds. v. Not.*, 1983, blz. 293). Eigenlijk kunnen de standpunten daarover gemakkelijk in twee scherp tegenover elkaar staande kampen worden gerangschikt (zie niettemin het standpunt van H. DU FAUX in *La renonciation à l'accession*, *Analyse et applications*, *Rev. Not. B.*, 1980, blz. 7, waarbij de opvatting van erfdiensbaarheid vooropgesteld wordt).

blèmes rencontrés dans la pratique ou encore à trancher une controverse doctrinale ou jurisprudentielle.

Jean Gol, Antoine Duquesne, Louis Michel et François-Xavier de Donnée ont estimé que ces intéressantes suggestions méritaient d'être soumises au Parlement. C'est pourquoi Antoine Duquesne, président de l'Intergroupe parlementaire libéral, a pris l'initiative de coordonner avec les groupes parlementaires d'autres formations politiques le dépôt de ces textes dont le seul mérite revient bien entendu à leurs auteurs. Le rôle des parlementaires qui ont accepté de les cosigner est de provoquer, comme le souhaitent les auteurs des suggestions, un débat parlementaire sur les textes proposés. Ils déposent ces propositions avec d'autant plus de conviction qu'il s'agit d'un travail législatif sérieusement préparé, légistiquement au point et prêt à être déposé. Que tous ceux qui ont pris part à ces travaux trouvent ici l'expression des remerciements et des plus vives félicitations de nos groupes parlementaires. Nous espérons que le ministre d'une part et l'ensemble des groupes parlementaires auront à cœur d'œuvrer pour que soient inscrites au plus tôt ces propositions à l'ordre du jour des commissions parlementaires compétentes.

La présente proposition de loi a été formulée par M. Jacques HANSENNE, professeur ordinaire à la Faculté de Droit de l'Université de Liège.

2. Commentaires de la proposition de loi

La sécurité juridique ne peut que pâtir de controverses définitivement ouvertes et sans cesse alimentées. Parmi celles-ci, il en est une, particulièrement irritante, qui oppose théoriciens entre eux, praticiens entre eux et plus encore, la plupart du temps, théoriciens et praticiens. On vise ici la nature et les effets de la clause de renonciation à l'accession immobilière, que l'on rencontre dans de nombreux actes, encore que libellée souvent en termes divers (exemple : clause d'autorisation de bâtir, ...)

Il ne nous paraît pas utile de faire ici l'inventaire de tous les écrits rédigés à ce propos et de toutes les observations émises à ce sujet (voyez par exemple Fl. ISTAS, *Réflexions sur le droit d'accession*, *RNB*, 1967, p. 270; Cl. RENARD, *La renonciation à l'accession*, *RCJB*, 1980, p. 18; F. WERDEFROY, *Verlof tot bouwen met afstand van het recht van natrekking*, *Tijds. v. Not.*, 1981, p. 65 et, du même auteur, *Beschouwingen over de onroerende natrekking*. Het recht van erfpacht, het recht van opstal en het verlof tot bouwen, *Tijds. v. Not.*, 1983, p. 293). En réalité, les prises de position, fort tranchées, peuvent aisément être rangées en deux camps (voyez toutefois la thèse de H. DU FAUX, *La renonciation à l'accession*, *Analyse et applications*, *Rev. Not. B.*, 1980, p. 7, fondée sur l'idée de servitude).

Volgens de enen kan de afstand van het recht van onroerende natrekking er alleen maar toe leiden dat degene die daarvan afstand doet, een recht van opstal toestaat. Dat is, *de lege lata*, een volstrekt verdedigbaar standpunt. Wie afstand doet van het recht van natrekking, aanvaardt immers dat de gebouwen die opgetrokken of gepland zijn (dan wel de beplantingen die tot stand gebracht of geplant zijn) op zijn grond, ten aanzien waarvan hij afstand heeft gedaan van het recht van natrekking, aan een ander zullen toebehoren. Welnu, in ons recht wordt het (zakelijk) recht waarbij men gebouwen, werken of beplantingen bezit op een erf dat aan een ander toebehoort, duidelijk gekwalificeerd als het « recht van opstal » (artikel 1 van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van opstal).

Die streng traditionele opvatting hindert echter degenen die in de bouwsector een beslissende rol willen spelen of er actief zijn. Als men immers, nog steeds *de lege lata*, beweert dat de afstand van het recht van natrekking noodzakelijkerwijze in het ontstaan van een recht van opstal resulteert, impliceert zulks onvermijdelijk dat het eigendomsrecht van de op de grond van de eigenaar van het erf staande gebouwen en beplantingen niet langer dan vijftig jaar kan duren (artikel 4 van de voornoemde wet van 10 januari 1824).

Doch luidens artikel 8 van diezelfde wet zijn de bepalingen ervan « alleen van kracht voor zoo verre daarvan door de overeenkomsten der partijen niet is afgeweken, voorbehoudens echter de bepaling van artikel 4 ... ».

Om tegemoet te komen aan heel wat klachten en verlangens van de practici, verdient het dan ook aanbeveling de laatste woorden van artikel 8 van de wet van 10 januari 1824 te schrappen en te stellen dat de afstand van het recht van natrekking weliswaar tot een recht van opstal leidt maar dat dit recht voor meer dan vijftig jaar en zelfs voor onbepaalde tijd kan worden toegestaan. In dat geval zou de regel van artikel 4 (« Het recht van opstal kan voor geen langeren tijd dan van vijftig jaren worden bepaald, behoudens de bevoegdheid om hetzelfde te vernieuwen ») alleen nog van suppletieve aard zijn. Met andere woorden hij zou enkel nog gelden voor zover de partijen er niet anders over beslist hebben. Aangezien een duidelijke keuze tussen beide mogelijkheden moet worden gemaakt, stellen wij het bovenstaande alternatief voor.

Pour les uns, la renonciation à l'accession immobilière ne peut conduire, dans le chef de celui qui la consent, qu'à la concession d'un droit de superficie. C'est là, *de lege lata*, une position tout à fait défendable. En effet, renoncer à l'accession, c'est admettre que les constructions érigées ou à ériger (ou les plantations faites ou à faire) sur le sol retenu par le « renonçant » appartiendront à quelqu'un d'autre. Or notre droit qualifie clairement le droit (réel) qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui. Ce droit se nomme « droit de superficie » (article 1^{er} de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie).

Cette stricte orthodoxie dans l'analyse gêne cependant nombre de ceux qui apparaissent comme décideurs ou acteurs dans le domaine de la construction. En effet, toujours *de lege lata*, prétendre que la renonciation à l'accession conduit nécessairement à la création d'un droit de superficie implique inéluctablement que la propriété des constructions et des plantations établies sur le sol du tréfoncier ne puisse dépasser cinquante ans (article 4 de la loi précitée du 10 janvier 1824).

Or, l'article 8 de cette loi décide que ses dispositions « n'auront lieu que pour autant qu'il n'y aura pas été dérogé par les conventions des parties, sauf la disposition de l'article 4 ... ».

En conséquence, pour répondre à nombre de plaintes et de regrets émis par la pratique, l'on pourrait songer à supprimer la finale de l'article 8 de la loi du 10 janvier 1824 et décider que la renonciation à l'accession immobilière conduit certes à un droit de superficie, mais que ce droit peut être concédé pour plus de cinquante ans, voire pour une durée indéfinie. La règle de l'article 4 (« Le droit de superficie ne pourra être établi pour un terme excédant cinquante années, sauf la faculté de la renouveler ») n'aurait plus qu'une valeur supplétive. En d'autres termes, elle ne jouerait plus que si les parties n'en ont pas décidé autrement. Entre les deux possibilités, il convient de choisir clairement, d'où l'alternative suggérée.

A. DUQUESNE

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 555*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 555*bis*. — Elk beding tot afstand van het recht van onroerende natrekking, dat, ongeacht de bewoordingen waarin het is opgesteld, in een juridische akte van onverschillig welke aard wordt ingevoegd, moet worden uitgelegd als een regeling waaruit een recht van opstal ontstaat dat onderworpen is aan de bepalingen van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van opstal. »

Art. 3

In fine van artikel 8 van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van opstal worden de woorden « , voorbehoudens echter de bepaling van artikel 4 van dezen titel » weggelaten.

9 oktober 1995.

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Un article 555*bis*, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Art. 555*bis*. — Toute clause de renonciation à l'accession immobilière, libellée en quelques termes que ce soient et insérée dans un acte juridique de quelque nature que ce soit, doit s'interpréter comme génératrice d'un droit de superficie, soumis aux dispositions de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie. »

Art. 3

In fine de l'article 8 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie, les mots « sauf la disposition de l'article 4 du présent arrêté » sont supprimés.

9 octobre 1995.

A. DUQUESNE

