

WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN

LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS

FEDERALE OVERHEIDSDIENST JUSTITIE

[C – 2020/20347]

4 FEBRUARI 2020. — Wet houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek (1)

FILIP, Koning der Belgen,
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

De Kamer van volksvertegenwoordigers heeft aangenomen en Wij bekrachtigen hetgeen volgt :

HOOFDSTUK 1. — Inleidende bepaling

Artikel 1. Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

HOOFDSTUK 2. — Inhoud van boek 3 “Goederen” in het Burgerlijk Wetboek

Art. 2. Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, ingevoerd bij artikel 2 van de wet van 13 april 2019 tot invoering van een Burgerlijk Wetboek en tot invoering van boek 8 “Bewijs”, bevat de volgende bepalingen:

“Boek 3. Goederen

Titel 1. Algemene bepalingen

Ondertitel 1. — Statuut van de bepalingen

Art. 3.1. Aanvullend recht

De partijen kunnen afwijken van de bepalingen van dit Boek, behalve indien het om definities gaat of indien de wet anders bepaalt.

Art. 3.2. Bijzondere bepalingen – subsidiariteit

De bepalingen van dit Boek doen geen afbreuk aan de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op bepaalde goederen, waaronder de intellectuele eigendomsrechten of de cultuurgoederen.

Ondertitel 2. — Algemene bepalingen inzake zakelijke rechten

Art. 3.3. Gesloten stelsel van zakelijke rechten

Enkel de wetgever kan zakelijke rechten creëren.

De zakelijke rechten zijn het eigendomsrecht, de mede-eigendom, de zakelijke gebruiksrechten en de zakelijke zekerheden.

De zakelijke gebruiksrechten zijn de erfdienstbaarheden, het recht van vruchtgebruik, erfpacht en opstal.

De zakelijke zekerheden in de zin van dit Boek zijn de bijzondere voorrechten, het pand, de hypotheek en het retentierecht.

Art. 3.4. Conflict tussen zakelijke rechten

Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 3.28 en 3.30 van dit Boek en artikel 96 van de Hypotheekwet, heeft een ouder zakelijk recht voorrang op een later zakelijk recht.

Derhalve verleent een zakelijk recht, onder voorbehoud van diezelfde bepalingen, een volgrecht op grond waarvan de titularis zijn recht kan tegenwerpen aan iedere achtereenvolgende verkrijger van een recht op het goed.

Art. 3.5. Bescherming tegen insolventie

Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 3.28 en 3.30 blijven eigendom, mede-eigendom en zakelijke gebruiksrechten buiten de samenloop die ontstaat door de insolventie van derden.

Zakelijke zekerheden geven een recht van voorrang op de verkoopsofbrengst van hun onderpand.

Art. 3.6. Beschikkingsbevoegdheid

De titularis van een zakelijk recht kan beschikken over zijn recht. Hij kan hierover slechts beschikken samen met het hoofdgoed waaraan het verbonden is, indien de aard van het recht daartoe dwingt.

Als de titularis van een zakelijk gebruiksrecht zijn recht overdraagt, blijft hij tegenover de eigenaar hoofdelijk gehouden met de overnemer voor de persoonlijke verbintenissen die de tegenprestatie voor de vestiging van dit recht vormen en na de overdracht opeisbaar zijn. Voor de verbintenissen die eerder opeisbaar worden, is de overdrager als enige gehouden.

SERVICE PUBLIC FEDERAL JUSTICE

[C – 2020/20347]

4 FEVRIER 2020. — Loi portant le livre 3 « Les biens » du Code civil (1)

PHILIPPE, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, Salut.

La Chambre des représentants a adopté et Nous sanctionnons ce qui suit :

CHAPITRE 1^{er}. — Disposition introductive

Article 1^{er}. La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

CHAPITRE 2. — Contenu du livre 3 “Les biens” dans le Code civil

Art. 2. Le livre 3 du Code civil, créé par l'article 2 de la loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 “La preuve”, comprend les dispositions suivantes:

“Livre 3. Les biens

TITRE 1^{er}. — Dispositions générales

Sous-titre 1^{er}. — Statut des dispositions

Art. 3.1. Droit supplétif

Les parties peuvent déroger aux dispositions du présent Livre, sauf s'il s'agit de définitions ou si la loi en dispose autrement.

Art. 3.2. Dispositions particulières – subsidiarité

Les dispositions du présent Livre ne préjudicient pas aux dispositions spéciales régissant des biens particuliers tels que les droits de propriété intellectuelle ou les biens culturels.

Sous-titre 2. — Dispositions générales relatives aux droits réels

Art. 3.3. Système fermé des droits réels

Seul le législateur peut créer des droits réels.

Les droits réels sont le droit de propriété, la copropriété, les droits réels d'usage et les sûretés réelles.

Les droits réels d'usage sont les servitudes, le droit d'usufruit, le droit d'emphytéose et le droit de superficie.

Les sûretés réelles, au sens du présent Livre, sont les privilèges spéciaux, le gage, l'hypothèque et le droit de rétention.

Art. 3.4. Conflict entre droits réels

Sans préjudice des articles 3.28 et 3.30 du présent Livre et de l'article 96 de la Loi hypothécaire, un droit réel antérieur prévaut sur un droit réel postérieur.

Par conséquent, sous réserve des mêmes articles, le droit réel est muni d'un droit de suite, en vertu duquel son titulaire peut l'opposer à chaque acquéreur successif d'un droit sur le bien.

Art. 3.5. Protection contre l'insolvabilité

Sans préjudice des articles 3.28 et 3.30, la propriété, la copropriété et les droits réels d'usage échappent au concours qui naît de l'insolvabilité de tiers.

Les sûretés réelles donnent un droit de préférence sur le prix de réalisation de leur assiette.

Art. 3.6. Pouvoir de disposition

Le titulaire d'un droit réel peut disposer de son droit. Si la nature du droit l'impose, il ne peut en disposer qu'avec le bien principal auquel il est attaché.

Lorsque le titulaire d'un droit réel d'usage cède son droit, il demeure tenu, à l'égard du propriétaire, solidairement avec le cessionnaire, des obligations personnelles dues en contrepartie de la constitution de ce droit et qui deviennent exigibles après la cession. Seul le cédant est tenu des obligations qui sont exigibles avant la cession.

Ondertitel 3. — Algemene bepalingen
inzake het voorwerp van zakelijke rechten

Art. 3.7. Voorwerp van zakelijke rechten

Zakelijke rechten kunnen betrekking hebben op alle goederen bedoeld in artikel 3.41, behoudens de beperkingen die voortvloeien uit de aard van het betrokken recht.

Art. 3.8. Specialiteit en eenheid van zakelijke rechten

§ 1. 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.

§ 2. Een inherent bestanddeel van een goed is een noodzakelijk element van dit goed dat er niet kan worden van afgescheiden zonder afbreuk te doen aan de fysieke of functionele substantie van dit goed.

Niettegenstaande enig andersluidend beding en behoudens indien de wet anders bepaalt, kan een zakelijk recht niet afzonderlijk op een inherent bestanddeel van een goed worden gevestigd, strekt een zakelijk recht op een goed zich van rechtswege uit tot zijn inherente bestanddelen en strekt elke daad van beschikking met betrekking tot een goed zich van rechtswege uit tot zijn inherente bestanddelen.

Art. 3.9. Accessoria

In de mate dat zij aan dezelfde persoon toebehoren, is een goed een accessorium van een ander goed, indien het hieraan duurzaam verbonden of bevestigd is, of indien het ten dienste staat van de uitbating of van de bewaring van het hoofdgoed.

Een zakelijk recht op een goed heeft van rechtswege ook betrekking op de accessoria van dat goed.

Elke daad van beschikking met betrekking tot dat goed strekt zich van rechtswege uit tot de accessoria, behoudens andersluidend beding.

Art. 3.10. Zakelijke subrogatie

Een zakelijk recht strekt zich van rechtswege uit tot alle goederen die in de plaats komen van het oorspronkelijke voorwerp van het zakelijk recht, waaronder de schuldvorderingen die in de plaats van het goed zijn gekomen, zoals de vergoeding die door derden verschuldigd is wegens het tenietgaan, de beschadiging of het waardeverlies van het goed, voor zover het zakelijk recht nuttig op het nieuwe voorwerp kan worden uitgeoefend en er geen andere manier is om het recht te vrijwaren.

Art. 3.11. Verwerking

Indien het roerende voorwerp van een zakelijk recht zodanig wordt bewerkt dat hierdoor een nieuw goed ontstaat, gaat het op het goed rustende zakelijk recht teniet, behalve indien de waarde van het oorspronkelijke goed aanzienlijk de kost van de arbeid en materialen voor de bewerking overtreft.

Het eventuele eigendomsconflict dat uit de verwerking voortvloeit, wordt geregeld in artikel 3.56.

Art. 3.12. Vermenging

De vermenging van soortgoederen die volledig of gedeeltelijk het voorwerp uitmaken van verschillende voorafbestaande zakelijke rechten, laat die zakelijke rechten onverlet. De titularissen van de betrokken zakelijke rechten op de vermengde goederen kunnen hun recht op de vermengde goederen uitoefenen in verhouding tot hun rechten.

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

Art. 3.13. Titularis van zakelijke rechten

Zakelijke rechten kunnen één of meer titularissen hebben. Deze moeten bestaan of minstens verwekt zijn op het ogenblik van het ontstaan van het recht, op voorwaarde dat ze levend en levensvatbaar worden geboren.

Art. 3.14. Verrijgingswijzen van zakelijke rechten

§ 1. Men kan zakelijke rechten op afgeleide wijze verkrijgen door algemene rechtsovergang, rechtsovergang onder algemene titel of rechtsovergang onder bijzondere titel, onder de levenden of in geval van overlijden, om niet of onder bezwarende titel, evenals door de oorspronkelijke wijzen van verkrijging bepaald in dit Boek.

De algemene rechtsovergang of rechtsovergang onder algemene titel kan met name plaatsvinden door wettelijke of testamentaire erfopvolging en, wat rechtspersonen betreft, door fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting.

Een zakelijk recht kan onder opschortende voorwaarde of termijn worden gevestigd. In dat geval begint de duurtijd van het zakelijk recht pas te lopen op het ogenblik dat de voorwaarde gerealiseerd of de termijn verstreken is.

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

Art. 3.7. Objet des droits réels

Les droits réels peuvent porter sur tous les biens visés à l'article 3.41, sauf les restrictions qui découlent de la nature du droit concerné.

Art. 3.8. Spécialité et unité des droits réels

§ 1^{er}. 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.

§ 2. Une composante inhérente d'un bien est un élément nécessaire de ce bien qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle de ce bien.

Nonobstant toute clause contraire et sauf si la loi en dispose autrement, un droit réel ne peut pas être établi isolément sur une composante inhérente d'un bien, un droit réel sur un bien s'étend de plein droit à ses composantes inhérentes et tout acte de disposition relatif à un bien concerne de plein droit les composantes inhérentes de celui-ci.

Art. 3.9. Accessoires

Dans la mesure où ils appartiennent à la même personne, un bien est l'accessoire d'un autre bien, soit s'il lui est attaché ou placé à demeure, soit s'il est mis au service de l'exploitation ou de la sauvegarde de ce bien principal.

Un droit réel sur un bien vise aussi, de plein droit, les accessoires de ce bien.

Sauf clause contraire, tout acte de disposition relatif à un bien concerne de plein droit les accessoires de celui-ci.

Art. 3.10. Subrogation réelle

Un droit réel s'étend de plein droit à tous les biens qui viennent en remplacement de l'objet initial du droit réel, parmi lesquels les créances qui se substituent au bien, telle l'indemnité due par des tiers, à raison de la perte, de la détérioration ou de la perte de valeur de l'objet, pour autant que le droit réel puisse être exercé de manière utile sur le nouvel objet et qu'il n'y ait aucun autre moyen de sauvegarder le droit.

Art. 3.11. Transformation

Si l'objet mobilier d'un droit réel est transformé de telle manière qu'un nouveau bien naît, le droit réel grevant le bien initial s'éteint, sauf si la valeur du bien initial dépasse manifestement le coût du travail et des matériaux de transformation.

L'éventuel conflit de propriété qui découle de la transformation est réglé à l'article 3.56.

Art. 3.12. Confusion

La confusion de choses de genre qui en tout ou en partie constituent l'objet de différents droits réels préexistants n'affecte pas ces droits réels. Les titulaires des droits réels concernés sur les choses confondues peuvent faire valoir leur droit sur les biens confondus proportionnellement à leurs droits.

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

Art. 3.13. Titulaire des droits réels

Les droits réels peuvent avoir pour titulaire une ou plusieurs personnes. Celles-ci doivent exister, ou, au moins, être conçues au moment de la naissance du droit, à condition de naître vivante et viable.

Art. 3.14. Modes d'acquisition des droits réels

§ 1^{er}. Les droits réels peuvent s'acquérir, de manière dérivée, par transmission universelle, à titre universel ou à titre particulier, entre vifs ou pour cause de mort, à titre gratuit ou à titre onéreux, ainsi que par les modes originaires d'acquisition prévus dans le présent Livre.

Les transmissions universelles ou à titre universel peuvent se réaliser notamment par succession légale ou testamentaire, et, en ce qui concerne les personnes morales, par fusion, scission ou opération assimilée.

Un droit réel peut être constitué sous condition suspensive ou terme suspensif. Dans ce cas, la durée du droit réel ne commence à courir qu'au moment de la réalisation de la condition ou de l'échéance du terme.

§ 2. De overdracht of vestiging van een zakelijke recht vindt plaats door een rechtshandeling tot overdracht of vestiging door een beschikingsbevoegde persoon in uitvoering van een geldige titel bestaande uit een verbintenis tot geven.

De rechtshandeling tot overdracht of vestiging vindt plaats door de loutere wilsovereenstemming tussen de partijen en de verbintenis tot geven wordt uitgevoerd op dat ogenblik. De partijen worden vermoed daarmee in te stemmen zodra zij de verbintenis tot geven zijn aangegaan.

Bij soortgoederen heeft de overdracht of vestiging pas plaats wanneer zij gespecificeerd worden.

Bij een toekomstig goed vindt de overdracht of vestiging pas plaats wanneer het goed ontstaat.

Art. 3.15. Algemene wijzen van tenietgaan van zakelijke rechten

Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek, gaan de zakelijke rechten teniet door:

1° het tenietgaan van het recht van een rechtsvoorganger van de titularis van het zakelijk recht;

2° het tenietgaan van het voorwerp van het zakelijk recht, behoudens toepassing van zakelijke subrogatie zoals voorzien in artikel 3.10;

3° het tenietgaan van de titel waardoor het zakelijk recht is verkregen, ten gevolge van met name de vernietiging, de realisatie van de ontbindende voorwaarde, de ontbinding wegens niet-nakoming, de vervallenverklaring, de herroeping of de opzegging in minnelijke overeenstemming;

4° de gerechtelijke onteigening van het goed, onder voorbehoud van de regels inzake erfdiensbaarheden;

5° de afstand van het zakelijk recht door de titularis.

Art. 3.16. Bijzondere wijzen van tenietgaan van zakelijke gebruiksrechten

Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek, gaan de zakelijke gebruiksrechten ook teniet door:

1° het verstrijken van de wettelijke of contractuele tijdsduur waarvoor het zakelijk recht is ontstaan;

2° de niet-uitoefening van het zakelijk recht gedurende dertig jaar. Indien het zakelijk recht in onverdeeldheid is, sluit de uitoefening ervan door één van de deelgenoten de bevrijdende verjaring uit;

3° de vermenging van de hoedanigheid van zakelijk gerechtigde met de hoedanigheid van degene die het zakelijk recht heeft toegestaan, voor de duur ervan;

4° de vervallenverklaring uitgesproken door de rechter, indien de titularis op manifeste wijze misbruik maakt van zijn gebruik en genot, hetzij door het goed te beschadigen, hetzij door bij gebrek aan onderhoud de waarde ervan kennelijk te doen verminderen, zonder afbreuk te doen aan de macht van de rechter om in plaats van de vervallenverklaring andere voorwaarden voor de uitoefening van zijn recht op te leggen. De vestiger van een zakelijk gebruiksrecht kan ook onmiddellijk vorderen dat de titularis van dat recht een einde maakt aan de bouwwerken of beplantingen dan wel herstel in natura wordt bevolen, indien deze bouwwerken of beplantingen buiten de grenzen van zijn recht worden aangebracht.

Art. 3.17. Gevolgen van het tenietgaan van zakelijke rechten

De afstand, herroeping, ontbinding wegens niet-nakoming, opzegging in minnelijke overeenstemming, vermenging en vervallenverklaring doen geen afbreuk aan de rechten van derden die te goeder trouw op het tenietgegane zakelijk recht zijn verkregen.

De afstand van een zakelijk recht werkt slechts voor de toekomst. Indien het zakelijk recht is ontstaan door een rechtshandeling onder bezwarende titel, brengt de afstand geen nadeel toe aan de huidige en toekomstige persoonlijke verbintenissen die de tegenprestatie vormen voor de vestiging van dit recht.

Ondertitel 5. — Publiciteit van zakelijke rechten

HOOFDSTUK 1. — *Feitelijke macht over de goederen*

Afdeling 1. — Algemene bepalingen

Art. 3.18. Bezit en detentie: definitie

Bezit is de feitelijke uitoefening van een recht als ware men de titularis van dit recht, hetzij rechtstreeks, hetzij door middel van een derde.

Degene die het recht feitelijk uitoefent, wordt vermoed de bezitter ervan te zijn, behoudens tegenbewijs. Een restitutieplichting van het recht dat hij bezit, sluit de bedoeling om er titularis van te zijn uit.

Ontbreekt deze bedoeling wegens een rechtshandeling of een wettelijke of rechterlijke titel, dan is er detentie van dit recht.

§ 2. Le transfert ou la constitution d'un droit réel se réalise par un acte juridique translatif ou constitutif émanant d'une personne disposant du pouvoir de disposition, en exécution d'un titre valable emportant obligation de donner.

L'acte juridique translatif ou constitutif se réalise par le seul échange des consentements des parties et l'obligation de donner s'exécute au même moment. Les parties sont présumées consentir dès qu'elles ont convenu de l'obligation de donner.

Pour les choses de genre, le transfert ou la constitution a lieu lorsqu'elles sont spécifiées.

Pour une chose future, le transfert ou la constitution a lieu lorsque la chose existe.

Art. 3.15. Modes généraux d'extinction des droits réels

Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, les droits réels s'éteignent par:

1° l'extinction du droit d'un des auteurs du titulaire du droit réel;

2° la disparition de l'objet du droit réel, sauf subrogation réelle telle que prévue à l'article 3.10;

3° l'anéantissement du titre d'acquisition du droit réel, à la suite notamment de la nullité, la réalisation de la condition résolutoire, la résolution pour inexécution, la déchéance, la révocation ou la résiliation de commun accord;

4° l'expropriation judiciaire du bien sous réserve des règles relatives aux servitudes;

5° la renonciation au droit réel par son titulaire.

Art. 3.16. Modes spécifiques d'extinction des droits réels d'usage

Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, les droits réels d'usage s'éteignent également par:

1° l'expiration de la durée légale ou contractuelle pour laquelle le droit réel est établi;

2° le non-usage du droit réel durant trente ans; si le droit réel est en indivision, l'exercice par l'un des indivisaires empêche la prescription extinctive;

3° la confusion, le temps de celle-ci, des qualités de titulaire du droit réel et de constituant du droit réel;

4° la déchéance, prononcée par le juge, si le titulaire abuse de manière manifeste de l'usage et de la jouissance du bien, soit parce qu'il cause des dommages au bien, soit parce qu'il en diminue manifestement la valeur par un défaut d'entretien, sans préjudice du pouvoir pour le juge d'imposer, en lieu et place de la déchéance, d'autres conditions pour l'exercice de son droit. Le constituant d'un droit réel d'usage peut aussi agir immédiatement en cessation ou en réparation en nature contre le titulaire de ce droit si ce dernier réalise des ouvrages ou plantations excédant les limites de son droit.

Art. 3.17. Effets de l'extinction des droits réels

La renonciation, la révocation, la résolution pour inexécution, la résiliation de commun accord, la confusion et la déchéance ne portent pas atteinte aux droits des tiers qui sont acquis, de bonne foi, sur le droit réel anéanti.

La renonciation à un droit réel vaut seulement pour l'avenir. Si le droit réel est né par un acte juridique à titre onéreux, la renonciation ne porte pas atteinte aux obligations personnelles, présentes et futures, dues en contrepartie de la constitution de ce droit.

Sous-titre 5. — Publicité des droits réels

CHAPITRE 1^{er}. — *Pouvoir de fait sur les biens*

Section 1^{re}. — Dispositions générales

Art. 3.18. Possession et détention: définition

La possession est l'exercice de fait d'un droit, comme si l'on en était titulaire, soit par soi-même, soit par l'intermédiaire d'un tiers.

Celui qui a l'exercice de fait du droit est présumé être possesseur, sauf preuve contraire. Une obligation de restitution du droit possédé exclut l'intention d'en être titulaire.

Si cette intention fait défaut en vertu d'un acte juridique ou d'un titre légal ou judiciaire, il y a détention dudit droit.

Daden van eenvoudig gedogen brengen bezit noch detentie teweeg.

Art. 3.19. Verkrijging, overdracht of tenietgaan van bezit

§ 1. Bezit wordt eenzijdig of door overdracht verkregen.

§ 2. Bezit gaat over op de algemene rechtverkrijgenden of rechtverkrijgenden onder algemene titel, met de gebreken zoals die reeds bestonden in hoofde van hun rechtsvoorganger of diens kwade trouw, behoudens tegenbewijs.

Bezit gaat over op een rechtverkrijgende onder bijzondere titel indien de bezitter een rechtshandeling stelt strekkende tot de overdracht van het recht dat hij bezit die gepaard gaat met een overhandiging van de zaak die het voorwerp is van het recht in bezit. Deze overhandiging kan materieel, symbolisch of intellectueel zijn. Om de gevolgen van het bezit in te roepen, kunnen de rechtverkrijgenden onder bijzondere titel hun periodes van bezit samenvoegen met die van hun voorgangers, elk met hun hoedanigheden of gebreken en hun goede of kwade trouw.

§ 3. Het bezit gaat niet teloor indien de feitelijke uitoefening van het recht tijdelijk wordt verhinderd of onderbroken, behalve in geval van:

1° het vrijwillige of toevallige tenietgaan van het goed waarop het recht in bezit betrekking heeft;

2° vrijwillige afstand van het goed;

3° feitelijke bezitsberoving, in geval van roerende goederen, zoals door verlies of diefstal;

4° inzake onroerende goederen, de beroving van de feitelijke uitoefening van dit recht gedurende meer dan één jaar.

De overmacht die de feitelijke uitoefening van het recht tijdelijk verhindert, veroorzaakt op zichzelf niet het verlies van bezit.

Art. 3.20. Overdracht van detentie en titelomzetting

Detentie wordt overgedragen op de algemene rechtverkrijgenden en rechtverkrijgenden onder algemene titel.

Detentie wordt omgezet in bezit door de ondubbelzinnige tegenpraak, door middel van een rechtshandeling of rechtsfeit, tegen de rechten van de titularis.

Art. 3.21. Deugdelijk bezit

Onder voorbehoud van de artikelen 3.25 en 3.28, heeft het bezit slechts gevolgen indien het voortdurend, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig is. Die hoedanigheden worden vermoed aanwezig te zijn, behoudens tegenbewijs.

Een gebrekkig bezit heeft pas gevolgen nadat het gebrek opgehouden heeft te bestaan.

Art. 3.22. Bezit te goeder trouw

De bezitter is te goeder trouw als hij er rechtmatig mag op vertrouwen dat hij titularis is van het recht dat hij bezit. De goede trouw wordt vermoed, behoudens tegenbewijs.

Afdeling 2. — Bewijsfunctie van bezit

Art. 3.23. Bewijsfunctie van bezit

De bezitter wordt vermoed de titularis te zijn van het zakelijk recht dat hij feitelijk uitoefent, behoudens tegenbewijs.

Art. 3.24. Versterkte bewijsfunctie bij roerende goederen

De bezitter te goeder trouw van een zakelijk recht op roerende goederen wordt vermoed over een titel te beschikken, behoudens tegenbewijs.

Afdeling 3. — Beschermende functie van bezit

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

De bezitter van een onroerend zakelijk recht waarvan het bezit ongestoord en openbaar is, kan in zijn bezit hersteld worden, zonder afbreuk te doen aan de regels van de buitencontractuele aansprakelijkheid, door een bezitsvordering in te stellen binnen het jaar na de stornis of de ontzetting van bezit gepleegd met feitelijke geweld.

De bezitsvordering en de eigendomsvordering kunnen niet worden gecumuleerd.

Afdeling 4. — Verkrijgende functie van bezit

Art. 3.26. Verkrijgende verjaring van zakelijke rechten in het algemeen

Onverminderd artikel 3.118 is de verkrijgende verjaring een wijze waarop de eigendom van een goed of zakelijk gebruiksrecht wordt verkregen door bezit, met de hoedanigheden vereist in artikel 3.21, dat gedurende een bepaalde tijd heeft voortgeduurd.

De verkrijgende verjaring wordt vastgesteld door rechterlijke uitspraak, met de bezitter als eiser of verweerder, door akkoord tussen de titularis die het bezit verloren heeft en de bezitter of door eenzijdige verklaring van de titularis die het bezit verloren heeft. Indien ze

Les actes de simple tolérance ne fondent ni possession, ni détention.

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

§ 1^{er}. La possession s'acquiert unilatéralement ou par transmission.

§ 2. La possession se transmet aux ayants cause universels ou à titre universel, avec, sauf preuve contraire, ses vices tels qu'ils existaient dans le chef de leur auteur ou la mauvaise foi de ce dernier.

La possession est transmise à un ayant cause à titre particulier si le possesseur accomplit un acte juridique visant la transmission du droit possédé, avec remise de la chose qui fait l'objet du droit possédé. Cette remise peut être matérielle, symbolique ou intellectuelle. Pour invoquer les effets de la possession, les ayants cause à titre particulier peuvent joindre leur possession à celles de leurs auteurs, chacune avec ses qualités ou vices et sa bonne ou mauvaise foi.

§ 3. La possession ne cesse pas, même si l'exercice de fait du droit est empêché ou interrompu temporairement, sauf en cas de:

1° destruction volontaire ou accidentelle de la chose qui fait l'objet du droit possédé;

2° délaissement volontaire de cette chose;

3° privation de fait, telle que, en matière mobilière, la perte ou le vol;

4° privation, en matière immobilière, durant plus d'un an de l'exercice de fait du droit.

La force majeure empêchant temporairement l'exercice de fait du droit n'entraîne pas, par elle-même, la perte de la possession.

Art. 3.20. Transmission et interversion de la détention

La détention se transmet aux ayants cause universels et à titre universel.

La détention est transformée en possession par la contradiction non équivoque, au moyen d'un acte ou d'un fait juridique, opposée aux droits du titulaire.

Art. 3.21. Possession utile

Sous réserve des articles 3.25 et 3.28, la possession ne produit ses effets que si elle est continue, paisible, publique et non équivoque. Ces qualités sont présumées, sauf preuve contraire.

Une possession viciée ne commence à produire ses effets que lorsque le vice a cessé.

Art. 3.22. Possession de bonne foi

Le possesseur est de bonne foi s'il peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il possède. La bonne foi est présumée, sauf preuve contraire.

Section 2. — Rôle probatoire de la possession

Art. 3.23. Rôle probatoire de la possession

Le possesseur est présumé être titulaire du droit réel dont il a l'exercice de fait, sauf preuve contraire.

Art. 3.24. Rôle probatoire renforcé en matière mobilière

En fait de meubles, le possesseur de bonne foi d'un droit réel est présumé disposer d'un titre, sauf preuve contraire.

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

Le possesseur d'un droit réel immobilier, dont la possession est paisible et publique, peut se faire réintégrer dans sa possession, sans préjudice des règles de la responsabilité extracontractuelle, en intentant une action possessoire, dans l'année du trouble ou de la dépossession commis avec voie de fait ou violence.

Le possessoire et le pétitoire ne peuvent être cumulés.

Section 4. — Rôle acquisitif de la possession

Art. 3.26. Prescription acquisitive des droits réels en général

Sans préjudice de l'article 3.118, la prescription acquisitive est un mode d'acquisition de la propriété d'un bien ou d'un droit réel d'usage par une possession, avec les qualités requises à l'article 3.21, prolongée pendant un certain temps.

La prescription acquisitive est constatée par décision de justice, le possesseur étant demandeur ou défendeur, par un accord entre le titulaire dépossédé et le possesseur ou par une déclaration unilatérale du titulaire dépossédé. S'ils ont trait à des immeubles, la décision de

betrekking hebben op onroerende goederen, worden de rechterlijke uitspraak of, als op authentieke wijze akte ervan is genomen, het akkoord of de verklaring, overgeschreven in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, overeenkomstig artikel 3.30.

Zonder afbreuk te doen aan datzelfde artikel, heeft de verkrijgende verjaring gevolgen vanaf de dag waarop het deugdelijk bezit een aanvang heeft genomen.

Art. 3.27. Duurtijd voor de verkrijgende verjaring

De termijn voor verkrijgende verjaring bedraagt tien jaar. Indien de bezitter echter te kwader trouw is bij de aanvang van zijn bezit, bedraagt de termijn voor verkrijgende verjaring dertig jaar.

De verjaringstermijn wordt geschorst door de totale duur van de bezitsberoving bedoeld in artikel 3.19, § 3, 4°, indien zij langer duurt dan één jaar. De verjaringstermijn wordt ook gestuit of geschorst overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 3.28. Onmiddellijke verkrijging te goeder trouw van roerende goederen

§ 1. Hij die onder bezwarende titel, te goeder trouw, een zakelijk recht verkrijgt op een roerend goed van een persoon die er niet over kon beschikken, wordt titularis van dat recht, van zodra hij het ongestoord en ondubbelzinnig bezit verkrijgt.

De titularis van een zakelijk recht die een roerend goed heeft verloren of van wie een roerend goed werd gestolen, kan dat goed evenwel terugvorderen tegen de in het eerste lid bedoelde bezitter gedurende een vervalltermijn van drie jaar te rekenen vanaf de dag van het verlies of de diefstal; dat recht op terugvordering bestaat niet voor de wettelijke betaalinstrumenten.

§ 2. Hij die onder bezwarende titel, te goeder trouw, een zakelijk recht verkrijgt op een schuldvordering van een persoon die er niet over kon beschikken, wordt titularis van dat recht, van zodra er kennis van is gegeven aan de gecedeerde schuldenaar.

Art. 3.29. Vruchten en opbrengsten

De tot teruggave gehouden bezitter van een zaak mag de vruchten en opbrengsten behouden die het recht dat hij bezat hem wettelijk of bij contract verleent, indien zij te goeder trouw werden verkregen. Hij behoudt ze zonder enige vergoeding voor de gemaakte kosten.

De bezitter die titularis is geworden van het recht dat hij door een oorspronkelijke wijze van verkrijging bezit, moet de te kwader trouw verkregen vruchten niet afdragen. Hij moet echter wel de te kwader trouw in ontvangst genomen opbrengsten, of de tegenwaarde ervan, afdragen.

HOOFDSTUK 2. — Regime van de onroerende publiciteit

Art. 3.30. Rechtshandelingen onderworpen aan de overschrijving

§ 1. Worden op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie in hun geheel overgeschreven in een daartoe bestemd register:

1° de akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot vestiging, overdracht of vaststelling van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheke, met inbegrip van de authentieke akten bedoeld in de artikelen 3.85, § 1, en 3.98, § 4, alsmede van de daarin aangebrachte wijzigingen;

2° de akten van afstand van dergelijke rechten;

3° de akten waarin een wettelijke verkrijging van een onroerend zakelijk recht wordt vastgesteld, waaronder deze vermeld in artikel 3.26 en vonnissen die het bestaan van een wettelijke erfdiensbaarheid bedoeld in artikel 3.136 vaststellen;

4° de contracten bedoeld in artikel 3.75, tweede lid;

5° de akten die een voorkeur-, voorkoop- of optierecht verlenen op een onroerend zakelijk recht;

6° de akten die een huurrecht voor langer dan negen jaren of levenslang verlenen of kwijting inhouden van meer dan drie jaren huur;

7° de akten van erfopvolging waarbij wordt vastgesteld dat een persoon een onroerend zakelijk recht heeft verkregen ter zake des doods;

8° de in kracht van gewijsde gegane vonnissen of arresten die gelden als titel voor één van de in de bepalingen onder 1° tot 7°, genoemde akten.

§ 2. Bij gebreke van overschrijving kan men zich op de akten, bedoeld in paragraaf 1, 1° tot 5° of 8°, niet beroepen ten aanzien van derden te goeder trouw die een concurrent recht op het onroerend goed

justice ou, s'ils sont actés authentiquement, l'accord ou la déclaration sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale, conformément à l'article 3.30.

Sans préjudice du même article, la prescription acquisitive produit ses effets à compter du jour où la possession utile a commencé.

Art. 3.27. Délais de la prescription acquisitive

Le délai de prescription acquisitive est de dix ans. Toutefois, si le possesseur est de mauvaise foi lors de son entrée en possession, le délai de prescription acquisitive est de trente ans.

Le délai de prescription est suspendu par la privation de la possession visée à l'article 3.19, § 3, 4°, et pour la durée totale de celle-ci, si cette privation dure plus d'un an. Il est aussi interrompu ou suspendu conformément aux dispositions du Code civil.

Art. 3.28. Acquisition immédiate de bonne foi en matière mobilière

§ 1^{er}. Celui qui acquiert, à titre onéreux, de bonne foi, d'une personne qui ne pouvait en disposer un droit réel sur un meuble devient titulaire de ce droit, dès son entrée en possession paisible et non-équivoque.

Néanmoins, le titulaire d'un droit réel qui a perdu ou auquel a été volé un meuble peut le revendiquer contre le possesseur visé à l'alinéa 1^{er} pendant un délai préfix de trois ans à compter du jour de la perte ou du vol; ce droit de revendication n'existe pas pour les instruments légaux de paiement.

§ 2. Celui qui acquiert, à titre onéreux, de bonne foi, d'une personne qui ne pouvait en disposer un droit réel sur une créance devient titulaire de ce droit dès la notification au débiteur cédé.

Art. 3.29. Fruits et produits

Le possesseur tenu de restituer la chose peut conserver les fruits et produits que le droit possédé lui permettait, légalement ou contractuellement, d'acquérir, s'ils ont été perçus de bonne foi. Il les conserve sans aucune indemnisation pour les frais engagés.

Le possesseur qui est devenu titulaire du droit possédé par un mode originaire d'acquisition ne doit pas restituer les fruits perçus de mauvaise foi. En revanche, il doit restituer les produits, ou leur équivalent, perçus de mauvaise foi.

CHAPITRE 2. — Régime de la publicité foncière

Art. 3.30. Actes juridiques soumis à transcription

§ 1^{er}. Sont transcrits en entier dans un registre à ce destiné au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

1° les actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux, constitutifs, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et hypothèques, y compris les actes authentiques visés aux articles 3.85, § 1^{er}, et 3.98, § 4, ainsi que les modifications y apportées;

2° les actes de renonciation à de tels droits;

3° les actes constatant l'acquisition légale d'un droit réel immobilier, notamment ceux énoncés à l'article 3.26 et les jugements établissant l'existence d'une servitude légale visé à l'article 3.136;

4° les contrats visés à l'article 3.75, alinéa 2;

5° les actes qui accordent un droit de préférence, un droit de réemption ou un droit d'option sur un droit réel immobilier;

6° les baux excédant neuf années ou à vie ou contenant quittance d'au moins trois années de loyer;

7° les actes d'hérédité constatant qu'une personne a acquis un droit réel immobilier pour cause de mort;

8° les jugements ou arrêts passés en force de chose jugée, tenant lieu de titre pour un des actes énumérés aux 1° à 7°.

§ 2. À défaut de transcription, les actes visés au paragraphe 1^{er}, 1° à 5° ou 8°, ne sont pas opposables aux tiers de bonne foi qui disposent d'un droit concurrent sur le bien immobilier. À défaut de transcription

hebben. Bij gebreke van overschrijving van de akten vermeld in paragraaf 1, 6° of 8°, wordt de huurtijd verminderd tot de lopende negenjarige termijn en wordt de kwijting beperkt tot de lopende driejarige termijn.

Onder paragraaf 1, 7°, geldt dat een akte tot vestiging, overdracht of vaststelling van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheek, uitgaande van iemand die niet aangewezen wordt in een overgeschreven akte van erfopvolging, aan degenen die in deze akte worden aangewezen of de rechtsverkrijgenden van deze laatste, niet tegenwerpelij is. Bovendien kan een akte of een rechterlijke beslissing tot vestiging, overdracht of vaststelling van een onroerend zakelijk recht enkel worden overgeschreven in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie indien een akte van erfopvolging die de beschikker aanwijst of een akte van verdeling is overgeschreven.

§ 3. De plannen die ingevolge aanhechting of neerlegging deel uitmaken van de in de paragraaf 1 vermelde akten, worden zonder aanbieding ervan geacht tegelijk met die akten te zijn overgeschreven, op voorwaarde dat in een verklaring in de akte of in een ondertekende verklaring onderaan de akte, de partijen of de instrumenterende ambtenaar in hun naam:

1° er de overschrijving van vragen met toepassing van de onderhavige bepaling;

2° bevestigen dat ze opgenomen zijn in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, zonder nadien te zijn gewijzigd;

3° de referentie ervan in deze databank vermelden.

Art. 3.31. Vormvereisten

§ 1. Alleen vonnissen, authentieke akten en in rechte of voor notaris erkende onderhandse akten worden ter overschrijving aangenomen. De volmachten tot die akten moeten in dezelfde vorm gegeven worden.

§ 2. De notarissen en al degenen, openbare ambtenaren of anderen, die belast zijn met het verlenen van authenticiteit aan de akten die aan overschrijving zijn onderworpen, zijn gehouden de vervulling van de formaliteit te vorderen binnen de vijftien dagen na de dagtekening van die akten, behalve voor de akten houdende openbare verkoop, waarvoor de termijn op twee maanden wordt gebracht.

De in het eerste lid bepaalde termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende openingsdag wanneer de laatste dag van de bovenvermelde termijn een sluitingsdag van de kantoren is.

Art. 3.32. Kantmelding

De kantmelding is de vermelding op de kant van de overgeschreven akte.

Indien er weliswaar een authentieke akte is maar geen overschrijving heeft plaatsgevonden, geschiedt de kantmelding door de integrale overschrijving van de akte waarvan de kantmelding gevraagd wordt.

Art. 3.33. Kantmelding in geval van tenietgaan van een onroerend zakelijk recht

Geen eis strekkende tot tenietgaan van rechten voortvloeiende uit akten, aan overschrijving onderworpen, wordt door de rechter ontvangen, dan na te zijn ingeschreven op de kant der overschrijving van de titel waarvan het tenietgaan gevorderd wordt, en, in voorkomend geval, op de kant der overschrijving van de laatste overgeschreven titel. Iedere uitspraak op zodanige eis wordt eveneens overgeschreven achter de kantmelding die bij de vorige zin is voorgeschreven.

In de gevallen bedoeld in artikel 3.97, derde en vierde lid, wordt de beslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de authentieke akte vermeld in artikel 3.85, § 1. Hetzelfde geldt voor de inleidende akte in het geval bedoeld in artikel 3.97, vierde lid.

De griffiers mogen, op straffe van vergoeding van alle schade, geen uitgifte van zodanige vonnissen of arresten afgeven, voor hun behoorlijk bewezen is in de voorgeschreven vorm dat de kantmelding van het vonnis of arrest gedaan is.

Art. 3.34. Gevolgen van kantmelding voor derden

Het tenietgaan van een zakelijk recht voor de toekomst kan ten vroegste uitwerking hebben vanaf de kantmelding van de vordering tot tenietgaan. Beschikkingen over dat zakelijk recht ten gunste van derden te goeder trouw, gedaan na het instellen van de vordering, maar vóór de kantmelding van de eis of, bij gebreke hiervan van het vonnis, blijven geldig.

Het retroactieve tenietgaan van een zakelijk recht heeft geen uitwerking ten aanzien van vervreemdingen en beschikkingen over dat zakelijk recht, gedaan ten gunste van derden te goeder trouw, na het instellen van de vordering, maar vóór de kantmelding van de eis of, bij gebreke hiervan, van het vonnis.

des actes visés au paragraphe 1^{er}, 6° ou 8°, la durée du bail sera réduite à la période de neuf ans en cours et la quittance sera limitée à la période de trois ans en cours.

Quant au paragraphe 1^{er}, 7°, un acte constitutif, translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et hypothèques, émanant d'une personne qui n'est pas désignée dans l'acte d'hérédité transcrit, n'est opposable ni à ceux qui sont désignés dans ledit acte, ni à leurs ayants cause. En outre, un acte ou une décision judiciaire constitutif, translatif ou déclaratif d'un droit réel immobilier peut uniquement être transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale si un acte d'hérédité désignant le disposant ou un acte de partage a été transcrit.

§ 3. Les plans qui, par annexion ou dépôt, font partie des actes visés au paragraphe 1^{er}, sont, sans présentation, réputés être transcrits en même temps que ces actes à condition que, dans une déclaration dans le corps ou signée au pied de l'acte, les parties ou en leur nom le fonctionnaire instrumentant:

1° en demandent la transcription par application de la présente disposition;

2° certifient qu'ils sont repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sans avoir été modifiés depuis lors;

3° en mentionnent la référence dans cette base de données.

Art. 3.31. Exigences de forme

§ 1^{er}. Les jugements, les actes authentiques et les actes sous signature privée, reconnus en justice ou devant notaire, seront seuls admis à la transcription. Les procurations relatives à ces actes devront être données dans la même forme.

§ 2. Les notaires et tous ceux, officiers publics ou autres, qui sont chargés de donner l'authenticité aux actes sujets à transcription, seront tenus de requérir la formalité dans les quinze jours de leur date, sauf pour les actes relatifs aux ventes publiques, pour lesquels le délai est porté à deux mois.

Le délai fixé par l'alinéa 1^{er} est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant lorsque le dernier jour dudit délai est un jour de fermeture des bureaux.

Art. 3.32. Mention marginale

La mention marginale est la mention en marge de l'acte transcrit.

Dans le cas d'un acte authentique n'ayant pas été transcrit, la mention marginale est réalisée par la transcription intégrale de l'acte devant faire l'objet de la mention marginale.

Art. 3.33. Mention marginale en cas d'anéantissement d'un droit réel immobilier

Aucune demande tendant à faire prononcer l'anéantissement de droits résultant d'actes soumis à la transcription ne sera reçue devant les cours et tribunaux qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription du titre dont l'anéantissement est demandé et, le cas échéant, en marge de la transcription du dernier titre transcrit. Toute décision rendue sur une semblable demande sera également inscrite à la suite de la mention marginale ordonnée par la phrase précédente.

Dans les cas prévus à l'article 3.97, alinéas 3 et 4, la décision est inscrite en marge de la transcription de l'acte authentique visé à l'article 3.85, § 1^{er}. Il en va de même pour l'acte introductif d'instance dans le cas prévu à l'article 3.97, alinéa 4.

Les greffiers ne pourront, sous peine de tous dommages et intérêts, délivrer aucune expédition de jugements ou arrêts de cette espèce, avant qu'il leur ait été dûment justifié, dans la forme prescrite, que la mention marginale du jugement ou arrêt a été faite.

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

L'anéantissement d'un droit réel pour l'avenir ne peut produire d'effets qu'à dater de la mention marginale de la demande d'anéantissement. Restent valables tous actes de disposition portant sur ce droit réel en faveur de tiers de bonne foi, consentis après l'introduction de l'action, mais avant la mention marginale de la demande, ou à défaut, celle du jugement.

L'anéantissement rétroactif d'un droit réel ne produit pas d'effet à l'égard des aliénations et actes de disposition portant sur ce droit réel consentis en faveur de tiers de bonne foi, après l'introduction de l'action, mais avant la mention marginale de la demande, ou à défaut, celle du jugement.

Indien de nietigheid of ontbinding van een aan overschrijving onderworpen akte buitengerechtelijk plaatsvindt, is deze slechts aan derden tegenwerpelijk nadat die kennisgeving in een authentieke akte is geformaliseerd en op de kant van de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is overgeschreven.

Ondertitel 6. — Vermogen
HOOFDSTUK 1. — *Algemeen*

Art. 3.35. Definitie

Het vermogen van een persoon is de juridische algemeenheid die het geheel van de bestaande en toekomstige goederen en verbintenissen omvat.

Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon heeft een vermogen en, behoudens indien de wet anders bepaalt, slechts één enkel vermogen.

Art. 3.36. Algemeen verhaalsonderpand

Tenzij de wet of het contract anders bepaalt, kan een schuldeiser zijn vordering op alle goederen van zijn schuldenaar verhalen.

In geval van samenloop tussen de schuldeisers, wordt de opbrengst ervan onder hen naar evenredigheid van hun vordering verdeeld, tenzij er tussen de schuldeisers wettige redenen van voorrang bestaan. Een schuldeiser kan met zijn schuldenaar overeenkomen dat hij tegenover bepaalde of alle schuldeisers een lagere rang neemt dan de wet hem toekent.

HOOFDSTUK 2. — *Kwaliteitsrekeningen*

Art. 3.37. Kwaliteitsrekeningen

De schuldvorderingen op gelden, effecten en geldswaardige papieren aan toonder die ten behoeve van een derde zijn geplaatst op de rekeningen bedoeld in de artikelen 446^{quater}, 446^{quinqües}, 522/1 en 522/2 van het Gerechtelijk Wetboek, artikel 21/2 van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar en de artikelen 34 en 34^{bis} van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt zijn afgescheiden van het vermogen van de rekeninghouder.

Deze schuldvorderingen vallen buiten de samenloop tussen de schuldeisers van de rekeninghouder en alle verrichtingen met betrekking tot deze schuldvorderingen kunnen aan de boedel worden tegengeworpen, voor zover ze verband houden met de bestemming van deze gelden, effecten en geldswaardige papieren aan toonder. Deze gelden, effecten en geldswaardige papieren aan toonder vallen eveneens buiten de vereffening van het huwelijksvermogensstelsel en de nalatenschap van de rekeninghouder.

Indien het tegoed van de rekening ontoereikend is voor de betaling van de in het eerste lid bedoelde derden, wordt het tussen hen verdeeld in verhouding tot hun aanspraken. Indien de rekeninghouder zelf rechten heeft op het tegoed van de rekening, wordt hem slechts het saldo toegekend dat overblijft nadat alle rechten van de derden zijn voldaan.

Titel 2. — Indelingen van goederen

Ondertitel 1. — Algemene categorieën

Art. 3.38. Voorwerpen

Voorwerpen, ongeacht of ze natuurlijk of kunstmatig, lichamelijk of onlichamelijk zijn, zijn te onderscheiden van dieren. Voorwerpen en dieren zijn te onderscheiden van personen.

Art. 3.39. Dieren

Dieren hebben een gevoelsvermogen en hebben biologische noden.

De bepalingen met betrekking tot lichamelijke voorwerpen zijn op dieren van toepassing, met inachtneming van de wettelijke en reglementaire bepalingen ter bescherming van dieren en van de openbare orde.

Art. 3.40. Lichamelijke en onlichamelijke voorwerpen: definitie

Voorwerpen zijn lichamelijk of onlichamelijk. In tegenstelling tot onlichamelijke voorwerpen kunnen lichamelijke voorwerpen zintuiglijk worden waargenomen en worden gemeten middels een momentopname.

Art. 3.41. Goederen

Goederen in de ruimste zin zijn alle voorwerpen die vatbaar zijn voor toe-eigening, met inbegrip van de vermogensrechten.

Art. 3.42. Vruchten en opbrengsten: definitie

De vruchten van een goed zijn datgene wat dat goed periodiek voortbrengt, zonder dat dit de substantie ervan wijzigt en ongeacht of het uit zichzelf gebeurt of als gevolg van de valorisatie ervan.

Een opbrengst is datgene wat het goed opbrengt, maar waardoor de waarde van het goed onmiddellijk of geleidelijk wordt verminderd.

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.

Sous-titre 6. — Patrimoine
CHAPITRE 1^{er}. — *Généralités*

Art. 3.35. Définition

Le patrimoine d'une personne est l'universalité de droit comprenant l'ensemble de ses biens et obligations, présents et à venir.

Toute personne physique ou morale a un et, sauf si la loi en dispose autrement, un seul patrimoine.

Art. 3.36. Droit de gage général

À moins que la loi ou le contrat n'en dispose autrement, le créancier peut exercer son droit de recours sur tous les biens de son débiteur.

En cas de concours entre les créanciers, le produit de réalisation sera distribué entre ceux-ci en proportion de leurs créances, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence. Un créancier peut conclure un contrat avec son débiteur par lequel il renonce, au profit de certains ou de tous les créanciers, au rang que la loi lui attribue.

CHAPITRE 2. — *Comptes tiers*

Art. 3.37. Comptes tiers

Les créances sur les sommes, titres et valeurs au porteur placés au profit d'un tiers sur les comptes visés aux articles 446^{quater}, 446^{quinqües}, 522/1 et 522/2 du Code Judiciaire, à l'article 21/2 de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier et aux articles 34 et 34^{bis} de la loi de du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat sont séparés du patrimoine du titulaire du compte.

Ces créances échappent au concours entre les créanciers du titulaire du compte et toutes les opérations afférentes à ces créances peuvent être opposées à la masse pour autant qu'elles aient un lien avec l'affectation de ces sommes, titres et valeurs au porteur. Ces sommes, titres et valeurs au porteur sont également exclus de la liquidation du régime matrimonial et de la succession du titulaire du compte.

Si l'avoir du compte est insuffisant pour payer les tiers visés à l'alinéa 1^{er}, il est réparti entre ceux-ci en proportion de leurs prétentions. Si le titulaire du compte peut lui-même faire valoir des droits à l'égard de l'avoir en compte, il ne lui est octroyé que le solde qui subsiste après que tous les droits des tiers ont été exercés.

TITRE 2. — Classifications des biens

Sous-titre 1^{er}. — Catégories générales

Art. 3.38. Choses

Les choses, naturelles ou artificielles, corporelles ou incorporelles, se distinguent des animaux. Les choses et les animaux se distinguent des personnes.

Art. 3.39. Animaux

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

Les dispositions relatives aux choses corporelles s'appliquent aux animaux, dans le respect des dispositions légales et réglementaires qui les protègent et de l'ordre public.

Art. 3.40. Choses corporelles et incorporelles: définition

Les choses sont corporelles ou incorporelles. À la différence des choses incorporelles, les choses corporelles sont susceptibles d'être appréhendées par les sens et peuvent être mesurées de manière instantanée.

Art. 3.41. Biens

Les biens, au sens le plus large, sont toutes les choses susceptibles d'appropriation, y compris les droits patrimoniaux.

Art. 3.42. Fruits et produits: définition

Les fruits d'un bien sont ce que ce bien génère, périodiquement, sans altération de sa substance, que ce soit spontanément ou à la suite de sa valorisation.

Le produit est ce que rapporte le bien, mais qui en diminue la substance, immédiatement ou progressivement.

Zonder afbreuk te doen aan artikel 3.39, worden nieuw geboren dieren en de voortbrengselen van dieren als vruchten beschouwd.

Ondertitel 2. — Kwalificaties volgens gebruik of toe-eigeningsmogelijkheid

Art. 3.43. Gemene voorwerpen en goederen zonder eigenaar

De gemene voorwerpen kunnen niet in hun totaliteit worden toegeëigend. Zij behoren aan niemand toe en worden gebruikt in het algemeen belang, met inbegrip van het belang van toekomstige generaties. Het gebruik ervan is aan allen gemeen en wordt door bijzondere wetten geregeld.

De roerende en onroerende goederen die geen eigenaar hebben omdat ze er nooit één hebben gehad of omdat de eigenaar afstand heeft gedaan, kunnen worden toegeëigend overeenkomstig artikel 3.59, § 2, voor roerende goederen en artikel 3.66 voor onroerende goederen.

Art. 3.44. Vervangbare goederen, verbruikbare goederen en soortgoederen

Goederen zijn vervangbaar indien ze voor de nakoming van een verbintenis onderling verwisselbaar zijn.

Goederen zijn verbruikbaar indien men ze niet kan gebruiken zonder daarover in juridische of materiële zin te beschikken.

In tegenstelling tot bepaalde goederen, worden soortgoederen bepaald naar maat, getal of gewicht.

Art. 3.45. Publieke en private goederen

Publieke goederen behoren tot het privaats domein, behalve indien ze tot het openbaar domein zijn bestemd.

Goederen behorend tot het openbaar domein zijn niet voor verkrijgende verjaring door een andere privaatrechtelijke of publiekrechtelijke persoon vatbaar en kunnen evenmin het voorwerp van aantrekking of van enige andere wijze van oorspronkelijke verkrijging zijn ten gunste van een andere privaatrechtelijke of publiekrechtelijke persoon. Evenwel kan een persoonlijk of zakelijk gebruiksrecht op een openbaar domeingood bestaan in de mate dat zulks aan de openbare bestemming van dat goed niet in de weg staat.

Ondertitel 3. — Kwalificatie volgens onroerende of roerende aard

Art. 3.46. Residuaire aard van de categorie van roerende goederen

Alle goederen zijn roerend of onroerend. Alles wat niet onroerend is overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen, is roerend.

Art. 3.47. Onroerende goederen uit hun aard, door incorporatie of door bestemming: definitie

Onroerend uit hun aard zijn de grond en de samenstellende volumes, die in drie dimensies zijn bepaald.

Onroerend door incorporatie zijn alle bouwwerken en beplantingen die, doordat zij geïncorporeerd zijn in onroerende goederen uit hun aard, hiervan een inherent bestanddeel vormen.

Ook inherente bestanddelen van deze bouwwerken en beplantingen zijn onroerend door incorporatie, ongeacht of zij geïncorporeerd zijn.

Accessoria van een onroerend goed worden geacht onroerend door bestemming te zijn.

Art. 3.48. Bijzondere regels

De partijen kunnen overeenkomen om het goed vervroegd als roerend te beschouwen doordat het binnen een technisch en economisch redelijke termijn zal worden losgemaakt.

Een element dat tijdelijk losgemaakt is van het onroerend goed en daaraan terug zal worden verbonden, blijft onroerend.

Art. 3.49. Onroerend door hun voorwerp

Zakelijke rechten en rechtsvorderingen waarvan het voorwerp onroerend is, zijn onroerend. Ook de persoonlijke rechten en rechtsvorderingen die aanspraak geven op de verkrijging of herverkrijging van een onroerend goed, zijn onroerend.

De bezitsvordering is ook onroerend.

Titel 3. — Eigendomsrecht

Ondertitel 1. — Algemene bepalingen

Art. 3.50. Definitie

Het eigendomsrecht verleent aan de eigenaar rechtstreeks het recht om het voorwerp ervan te gebruiken, hiervan het genot te hebben en erover te beschikken. De eigenaar heeft de volheid van bevoegdheden, behoudens de beperkingen die door wetten, verordeningen of door de rechten van derden worden opgelegd.

Sans préjudice de l'article 3.39, le croît des animaux et leur production sont considérés comme fruits.

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

Art. 3.43. Choses communes et biens sans maître

Les choses communes ne peuvent être appropriées dans leur globalité. Elles n'appartiennent à personne et sont utilisées dans l'intérêt général, y compris celui des générations futures. Leur usage est commun à tous et est réglé par des lois particulières.

Les choses, mobilières et immobilières, sans maître, soit qu'elles n'en aient jamais eu, soit que leur maître ait renoncé à la propriété, peuvent être appropriées conformément à l'article 3.59, § 2, pour les meubles et à l'article 3.66 pour les immeubles.

Art. 3.44. Choses fongibles, choses consommables et choses de genre

Sont fongibles entre elles les choses qui, pour l'exécution d'une obligation, peuvent être employées l'une pour l'autre.

Sont consommables, les choses qu'on ne peut utiliser sans en disposer juridiquement ou matériellement.

À la différence des choses certaines, les choses de genre se déterminent sur la base de leur mesure, de leur nombre ou de leur poids.

Art. 3.45. Biens publics et biens privés

Les biens publics appartiennent au domaine privé, sauf s'ils sont affectés au domaine public.

Les biens du domaine public ne sont pas susceptibles de prescription acquisitive par une autre personne privée ou publique et ne peuvent faire l'objet d'une accession en faveur de toute autre personne privée ou publique ou de tout autre mode originaire d'acquisition. Toutefois, il peut exister un droit personnel ou réel d'usage sur un bien du domaine public dans la mesure où la destination publique de ce bien n'y fait pas obstacle.

Sous-titre 3. — Classification en immeubles ou meubles

Art. 3.46. Caractère résiduel de la catégorie de meubles

Tous les biens sont meubles ou immeubles. Tout ce qui n'est pas immeuble en application des dispositions qui suivent est meuble.

Art. 3.47. Immeubles par nature, par incorporation ou par destination: définition

Sont immeubles par leur nature, les fonds de terre et les divers volumes les composant, déterminés en trois dimensions.

Sont immeubles par incorporation, tous ouvrages et plantations qui, s'incorporant aux immeubles par nature, en constituent une composante inhérente.

Sont aussi immeubles par incorporation, les composantes inhérentes de ces ouvrages et plantations, que ces composantes inhérentes soient incorporées ou non.

Les accessoires d'un immeuble sont réputés immeubles par destination.

Art. 3.48. Règles spécifiques

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.

Art. 3.49. Immeubles par leur objet

Sont immeubles les droits et actions réels dont l'objet est immeuble ainsi que les droits et actions personnels permettant d'acquérir ou de réacquérir un immeuble.

L'action possessoire est aussi immeuble.

TITRE 3. — Droit de propriété

Sous-titre 1^{er}. — Dispositions générales

Art. 3.50. Définition

Le droit de propriété confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers.

Art. 3.51. Vorderingen van de eigenaar

Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek kan de eigenaar het voorwerp terugvorderen uit handen van degene die het onder zich heeft en zich verzetten tegen elke inbreuk of aanspraak van een derde.

Het eigendomsrecht en de vorderingen die het recht sanctioneren, doven niet uit door het niet-gebruik ervan.

Art. 3.52. Bewijs van eigendom

Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 3.23 en 3.24 en onder voorbehoud van de toepassing van de regels inzake bewijs tussen contractspartijen, kan het bewijs van het eigendomsrecht met alle bewijsmiddelen worden geleverd en inzonderheid door titel, bezit en materiële aanwijzingen. De rechter bepaalt wie de meest waarschijnlijke eigenaar is, met inachtneming van de volgende regels:

1° hij die in zijn voordeel een oorspronkelijke wijze van verkrijging aantoot, heeft de overhand;

2° bij gebreke daarvan krijgt diegene die een op het eerste gezicht geldige titel heeft, de overhand;

3° bij gebreke daarvan, en indien de eigendom noodzakelijk toebehoort aan één van de procespartijen, is een bezit beslissend.

Art. 3.53. Beperkingen op de beschikkingsbevoegdheid

De eigenaar kan instemmen met een beperking van zijn bevoegdheid om te beschikken over het goed onder de dwingende voorwaarden dat dit in de tijd beperkt is en beantwoordt aan een rechtmatig belang.

Art. 3.54. Eigendom van vruchten en opbrengsten

De eigenaar heeft recht op de vruchten en opbrengsten zonder afbreuk te doen aan de rechten van derden, waaronder deze vermeld in artikel 3.29.

Art. 3.55. Algemene regel inzake natrekking

De eigenaar van een goed is tevens eigenaar van alle inherente bestanddelen van dat goed, overeenkomstig artikel 3.8, § 2. Indien een goed door de natuurlijke gang van zaken of door een handelen van de mens inherent bestanddeel wordt van een ander goed, treedt de natrekking onmiddellijk en van rechtswege in, onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek.

Ondertitel 2. — Algemene bepalingen inzake roerende eigendom

Art. 3.56. Verwerking en oorspronkelijke eigendomsverrijking

Indien het voorwerp van de eigendom door een derde zodanig wordt bewerkt dat hierdoor een nieuw goed ontstaat, gaat het op het goed rustende eigendomsrecht teniet, behalve indien de waarde van het goed aanzienlijk de kost van de arbeid en materialen voor de bewerking overtreft. In dat geval wordt de eigenaar van het oorspronkelijke goed eigenaar van het nieuwe goed.

Indien op grond van het eerste lid, de bewerker eigenaar wordt van het resultaat van de bewerking, is hij een vergoeding verschuldigd aan de eigenaar van het oorspronkelijke goed op grond van het contract dan wel op grond van de ongerechtvaardigde verrijking. In het omgekeerde geval kan de bewerker van de zaak aanspraak maken op een vergoeding op grond van het contract, dan wel op grond van ongerechtvaardigde verrijking.

Art. 3.57. Roerende natrekking en oorspronkelijke eigendomsverrijking

Wanneer twee roerende goederen met elkaar worden verenigd op dusdanige wijze dat ze inherente bestanddelen worden van een ruimer goed, behoort dit goed toe aan de eigenaar van het hoofdgoed. Het hoofdgoed is het goed dat functioneel noodzakelijk is of, in geval van functionele gelijkwaardigheid, het goed dat de waarde van het andere overtreft.

Indien geen van de goederen als hoofdgoed is aan te merken en zij aan verschillende eigenaars toebehoren, worden zij toevallige mede-eigenaars van het nieuwe goed, ieder voor gelijke helften.

Degene die op grond van deze bepaling zijn eigendomsrecht verliest, kan aanspraak maken op een vergoeding op grond van ongerechtvaardigde verrijking.

Art. 3.58. Gevonden zaken: verplichtingen

§ 1. De vinder van een roerende zaak moet redelijke pogingen ondernemen om de eigenaar terug te vinden. Vindt hij deze niet, dan moet hij daarvan uiterlijk binnen zeven dagen na de vondst aangifte doen bij een gemeente van zijn keuze, die deze in het daartoe bestemde register laat opnemen en, indien zij de eigenaar kent, deze binnen een maand na ontvangst van de aangifte per aangetekende zending uitnodigt om deze zaak of haar opbrengst te komen ophalen. Indien de zaak in andermans eigendom wordt gevonden, moet de vinder hiervan binnen dezelfde termijn de eigenaar per aangetekende zending inlichten.

Art. 3.51. Actions du propriétaire

Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, le propriétaire peut revendiquer l'objet dans les mains de celui duquel il se trouve et s'opposer à toute atteinte ou prétention d'un tiers.

Le droit de propriété et les actions qui sanctionnent ce droit ne s'éteignent pas par non-usage.

Art. 3.52. Preuve de la propriété

Sans préjudice des articles 3.23 et 3.24 et sous réserve de l'application des règles de preuve entre parties contractantes, la preuve de la propriété peut être apportée par tous modes de preuve, et notamment par titre, par possession et par indices matériels. Le juge détermine le propriétaire le plus vraisemblable en respectant les règles suivantes:

1° l'emporte celui qui établit à son profit un mode originaire d'acquérir;

2° à défaut, l'emporte celui qui a un titre, à première vue, valable;

3° à défaut, et sous réserve que la propriété appartienne nécessairement à l'une des parties au procès, une possession prévaut.

Art. 3.53. Limitations au pouvoir de disposition

Le propriétaire peut accepter une limitation de son pouvoir de disposition d'un bien, sous les conditions impératives qu'elle soit limitée dans le temps et qu'elle réponde à un intérêt légitime.

Art. 3.54. Propriété des fruits et produits

Le propriétaire a droit aux fruits et aux produits, sans porter atteinte aux droits des tiers, dont ceux visés à l'article 3.29.

Art. 3.55. Règle générale relative à l'accession

Le propriétaire d'un bien est également propriétaire de toutes les composantes inhérentes de ce bien, conformément à l'article 3.8, § 2. Si un bien devient, naturellement ou par le fait de l'homme, une composante inhérente d'un autre bien, l'accession produit ses effets immédiatement et de plein droit, sous réserve d'autres dispositions du présent Livre.

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

Art. 3.56. Transformation et acquisition originaire de la propriété

Si l'objet de la propriété est transformé par un tiers de manière telle qu'un nouveau bien naît, la propriété initiale s'éteint, à moins que la valeur du bien initial dépasse manifestement le coût du travail et des matériaux de la transformation. Dans ce dernier cas, le propriétaire du bien initial devient propriétaire du nouveau bien.

Si, en application de l'alinéa 1^{er}, celui qui a transformé le bien devient propriétaire, il doit indemniser le propriétaire du bien initial, soit en application du contrat, soit en vertu de l'enrichissement injustifié. Dans le cas contraire, celui qui a transformé la chose peut prétendre à une indemnisation sur la base du contrat ou sur la base de l'enrichissement injustifié.

Art. 3.57. Accession mobilière et acquisition originaire de la propriété

Lorsque deux biens mobiliers sont réunis de manière telle qu'ils deviennent des composantes inhérentes d'un bien plus ample, celui-ci appartient au propriétaire du bien principal. Le bien principal est le bien qui est nécessaire sur le plan fonctionnel ou, en cas d'équivalence fonctionnelle, le bien qui excède la valeur de l'autre.

Si aucun des biens n'est à considérer comme le bien principal et qu'ils appartiennent à différents propriétaires, ceux-ci deviennent copropriétaires fortuits du nouveau bien, chacun pour moitié.

Celui qui, sur la base de la présente disposition, perd son droit de propriété, peut prétendre à une indemnité en se fondant sur l'enrichissement injustifié.

Art. 3.58. Choses corporelles trouvées: obligations

§ 1^{er}. Celui qui trouve une chose mobilière doit raisonnablement s'efforcer d'en trouver le propriétaire. S'il ne le retrouve pas, il doit en faire la déclaration, au plus tard dans les sept jours de la découverte, auprès de la commune de son choix, qui l'enregistre dans un registre destiné à cet effet et qui, si elle connaît le propriétaire, invite ce dernier, dans le mois de la réception de la déclaration, par envoi recommandé, à venir rechercher cette chose ou le produit de vente de celle-ci. Si la chose est retrouvée dans la propriété d'autrui, le trouveur doit en informer le propriétaire dans le même délai par envoi recommandé.

Deze verplichtingen voor de vinder en de gemeente gelden niet voor zaken die buiten een woning zijn geplaatst om te worden opgehaald of op een vuilnisbelt te worden geworpen. Ze zijn daarentegen wel van toepassing op de goederen die de gemeente heeft moeten wegnemen om reden van veiligheid of het gemak van doorgang alsmede op de goederen die op de openbare weg geplaatst zijn ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting.

§ 2. De vinder kan zelf de zaak bewaren dan wel deze laten bewaren door de gemeente. Naargelang het geval is de vinder of de gemeente aansprakelijk voor de bewaring van de zaken die zij hebben ontvangen of weggehaald, overeenkomstig de bepalingen van de bewaargeving uit noodzaak.

In geval de gemeente van bewaring niet die is waar de zaak werd gevonden, deelt haar bestuur de vondst onverwijld mede aan deze laatste gemeente, welke hiervan in het register bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, melding maakt.

§ 3. Indien zes maanden sinds de vondst verstreken zijn, kan, naargelang het geval, de vinder dan wel de gemeente te goeder trouw en op een economisch verantwoorde wijze beschikken over de zaak. In twee gevallen wordt van die termijn afgeweken:

1° de vinder of de gemeente mag, zonder het verstrijken van die termijn af te wachten, beschikken over de zaken die vatbaar zijn voor bederf, die onderhevig zijn aan snelle waardevermindering of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid;

2° de verplichte bewaartermijn voor fietsen is drie maanden.

In geval van verkoop wordt de opbrengst ter beschikking van de eigenaar of van zijn rechtverkrigenden gehouden tot het verstrijken van de termijn die nodig is voor de verkrijging bedoeld in artikel 3.59.

Art. 3.59. Gevonden zaken: oorspronkelijke eigendomsverkriging

§ 1. De gevonden zaak blijft toebehoren aan zijn oorspronkelijke eigenaar. De eigenaar kan de zaak, dan wel de opbrengst ervan, terugvorderen uit handen van de vinder of de gemeente. Hij is verplicht de redelijke kosten van bewaring, behoud en opsporing te vergoeden. De vinder of gemeente heeft een retentierecht zolang deze verplichting niet is nagekomen.

Indien de in artikel 3.58 genoemde verplichtingen zijn nagekomen, wordt de vinder of de gemeente aan wie de zaak is afgegeven, van deze zaak slechts eigenaar vijf jaar na de opname in het register van de gemeente waar de aangifte is gebeurd voor zover de oorspronkelijke eigenaar zich niet kenbaar heeft gemaakt.

§ 2. Heeft de gevonden roerende zaak geen eigenaar, dan verkrijgt hij die deze in bezit neemt en de in artikel 3.58 genoemde verplichtingen is nagekomen, daarvan onmiddellijk de eigendom.

§ 3. Indien de eigenaar van een goed hierin een verborgen zaak vindt die geen eigenaar heeft, wordt hij hiervan eigenaar voor zover hij de in artikel 3.58 genoemde verplichtingen is nagekomen.

Heeft een verborgen zaak geen eigenaar en wordt deze in andermans goed gevonden, dan behoort de zaak voor de helft toe aan de vinder die een persoonlijk of zakelijk gebruiksrecht heeft en deze toevallig vindt, voor zover hij de in artikel 3.58 genoemde verplichtingen is nagekomen. De zaak behoort dan voor de andere helft toe aan de eigenaar van het goed waarin deze zaak gevonden wordt.

§ 4. De vinder die geen eigenaar wordt en aan de op hem rustende verplichtingen heeft voldaan, heeft naar omstandigheden recht op een redelijke beloning vanwege de eigenaar.

Art. 3.60. Niet-opgehaalde zaken

Indien een eigenaar of een niet-eigenaar zaken toevertrouwt aan een detentor om te worden bewaard, bewerkt, hersteld of gereinigd, en deze zaken worden niet teruggenomen, dan verzoekt de detentor de eigenaar daartoe bij middel van een aangetekende zending, gericht tot de laatste bekende woonplaats.

Na verloop van een jaar te rekenen van de dag van deze aangetekende zending, kan de detentor de zaken doen verkopen onder de in artikel 3.58, § 3, bepaalde voorwaarden.

De opbrengst van de verkoop wordt overgemaakt aan de detentor. Na aftrek van het bedrag van zijn schuldvordering, keert hij het eventuele saldo uit aan de eigenaar of stort het, wanneer diens woon- of verblijfplaats onbekend is, op een afzonderlijke rekening met vermelding van de naam van de eigenaar. Dat laatste bedrag vervalt, in hoofdsom en interesten, van rechtswege aan de Schatkist na vijf jaar, tenzij dat bedrag, binnen die termijn, door de eigenaar wordt gevorderd.

Ces obligations du trouveur et de la commune ne s'appliquent pas aux biens placés en dehors d'une habitation aux fins d'enlèvement ou d'être jetés aux immondices; elles s'appliquent en revanche aux biens que la commune a dû enlever pour des raisons de sécurité ou de commodité de passage et aux biens mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

§ 2. Le trouveur peut conserver la chose lui-même ou la faire conserver par la commune. Selon le cas, le trouveur ou la commune est responsable de la conservation des choses qu'ils ont reçues ou fait enlever conformément aux dispositions relatives au dépôt nécessaire.

Au cas où la commune du dépôt n'est pas celle de la découverte de la chose, son administration avise sans délai cette dernière, qui en fait mention dans le registre visé au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}.

§ 3. Six mois après la découverte, le trouveur ou la commune, selon le cas, peut disposer de la chose de bonne foi et d'une manière économiquement justifiée. Il est dérogé à ce délai dans deux cas:

1° le trouveur ou la commune peut, sans attendre l'expiration de ce délai, disposer des choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publiques;

2° le délai de conservation obligatoire des bicyclettes est de trois mois.

En cas de vente, le produit est tenu à la disposition du propriétaire ou de ses ayants cause jusqu'à l'expiration du délai nécessaire pour l'acquisition visée à l'article 3.59.

Art. 3.59. Choses corporelles trouvées: acquisition originaire de la propriété

§ 1^{er}. La chose trouvée continue d'appartenir à son propriétaire originaire. Le propriétaire peut récupérer la chose ou son produit de vente dans les mains du trouveur ou de la commune. Il est tenu d'indemniser les frais raisonnables de conservation, de garde et de recherche. Le trouveur ou la commune a un droit de rétention tant que cette obligation n'a pas été respectée.

Si les obligations visées à l'article 3.58 ont été respectées, le trouveur ou la commune à laquelle la chose a été remise ne devient propriétaire de cette chose que cinq ans après la mention dans le registre de la commune où la déclaration a été faite, pour autant que le propriétaire originaire ne se soit pas fait connaître.

§ 2. Si la chose mobilière trouvée n'a pas de propriétaire, celui qui en prend possession et qui a respecté les obligations visées à l'article 3.58 en acquiert immédiatement la propriété.

§ 3. Si le propriétaire d'un bien trouve dans son bien une chose cachée qui n'a pas de propriétaire, elle lui appartient pour autant qu'il ait respecté les obligations visées à l'article 3.58.

Si une chose cachée n'a pas de propriétaire et est trouvée dans le bien d'autrui, elle appartient pour moitié au trouveur titulaire d'un droit personnel ou réel d'usage sur ce bien et qui l'a trouvée fortuitement pour autant qu'il ait respecté les obligations visées à l'article 3.58. La chose appartient pour l'autre moitié au propriétaire du bien dans lequel elle est trouvée.

§ 4. Le trouveur qui ne devient pas propriétaire et qui a rempli les obligations qui reposaient sur lui a droit, de la part du propriétaire, à une récompense raisonnable eu égard aux circonstances.

Art. 3.60. Choses non enlevées

Si un propriétaire ou un non-propriétaire confie des choses à un détenteur aux fins de conservation, de travaux, de réparation ou de nettoyage, et que ces choses ne sont pas récupérées, le détenteur invite le propriétaire à les récupérer au moyen d'un envoi recommandé adressé au dernier domicile connu.

À l'expiration d'une année à dater de cet envoi recommandé, le détenteur peut faire vendre les choses aux conditions prévues à l'article 3.58, § 3.

Le produit de la vente est transmis au détenteur. Après déduction du montant de sa créance, il verse le surplus éventuel au propriétaire ou, si celui-ci n'a pas de domicile ou de résidence connu, sur un compte bancaire séparé, mentionnant le nom du propriétaire. Ce dernier montant, en principal et intérêts, est acquis de plein droit au Trésor public après cinq ans s'il n'y a eu, dans l'intervalle, réclamation de la part du propriétaire.

Ondertitel 3. — Algemene bepalingen inzake onroerende eigendom

Art. 3.61. Horizontale omvang van grondeigendom

§ 1. Iedere eigenaar mag in overeenstemming met de wettelijke en reglementaire voorschriften zijn perceel afsluiten tot aan de grens ervan, zonder afbreuk te doen aan de rechten van derden.

De bepalingen inzake de gemene afsluiting worden uitgewerkt in titel 5 inzake burenrelaties.

§ 2. De grenzen van grondeigendom worden in eerste instantie bepaald door verkrijgende verjaring. Bij gebreke hiervan, bepaalt de authentieke akte tot afpaling de perceelsgrens, behoudens later contract die deze wijzigt. Bij gebreke van afpaling, worden de perceelsgrenzen bepaald door de eigendomstitels. Bieden ook deze geen uitsluitel, dan worden de perceelsgrenzen vastgelegd volgens de toestand van het bezit en de andere feitelijke indicïen, waaronder de feitelijke afsluiting en de kadastrale documenten.

§ 3. Iedere eigenaar of, voor de duurtijd van zijn recht en met tussenkomst van de eigenaar, zakelijk gerechtigde kan de eigenaar van het aanpalende perceel verplichten om tot afpaling tussen de percelen over te gaan. De afpaling kan minnelijk gebeuren, waarbij de grenslijn wordt vastgesteld in een authentieke akte die in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt overgeschreven, en door uitwendige tekens op de percelen wordt aangegeven.

§ 4. Indien er geen akkoord is bereikt binnen drie maanden nadat bij aangetekende zending een uitnodiging tot minnelijke afpaling is verstuurd, kan de afpaling door de meest gereede partij in rechte worden gevorderd, bij tegensprekelijk verzoekschrift. Het vonnis wordt, op verzoek van de meest gereede partij, overgeschreven in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie overeenkomstig artikel 3.30, § 1, 1^o.

§ 5. De eigenaars dragen in alle kosten van afpaling voor gelijke delen bij, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van de regels inzake buitencontractuele aansprakelijkheid.

Art. 3.62. Grensoverschrijding

§ 1. Indien een bouwwerk ten dele op, boven of onder de grond van de nabuur is gebouwd, kan laatstgenoemde de verwijdering hiervan eisen, behoudens indien deze grensoverschrijding een wettelijke of contractuele titel heeft. Indien de grensoverschrijding al langer dan de termijn voor verkrijgende verjaring bestaat, kan de eigenaar die de grens overschreden heeft een wettelijke titel verkrijgen overeenkomstig artikel 3.27.

Indien bouwwerken boven, op of onder de grond van de nabuur zijn aangebracht op grond van een wettelijke of contractuele titel en een inherent bestanddeel zijn van een bouwwerk dat toebehoort aan de eigenaar die de grens overschreden heeft, behoren ze toe aan deze laatste op grond van natrekking voor de duurtijd van die titel.

§ 2. Bij gebreke van titel, kan de nabuur de verwijdering van het overschrijdende inherente bestanddeel eisen.

Is in dat geval de eigenaar te goeder trouw en zou hij door de wegneming van het overschrijdende gedeelte onevenredig worden benadeeld, dan kan de eigenaar van de aanpalende grond niet de verwijdering eisen. Hij heeft dan de keuze om ofwel een recht van opstal voor de duur van het bestaan van het gebouw toe te kennen ofwel het daartoe benodigde gedeelte van het perceel over te dragen, in beide gevallen tegen schadeloosstelling op grond van ongerechtvaardigde verrijking.

Indien de grensoverschrijding te kwader trouw is, kan de nabuur de verwijdering van het overschrijdende inherente bestanddeel eisen tenzij er noch een omvangrijke inname is noch een potentiële schade is in hoofde van laatstgenoemde. Vordert hij niet de verwijdering, dan is het tweede lid van toepassing.

Art. 3.63. Verticale omvang van grondeigendom

Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek, strekt het eigendomsrecht op de grond zich enkel uit tot een hoogte boven of diepte onder de grond die voor de eigenaar nuttig kan zijn voor de uitoefening van zijn bevoegdheden. Hij kan zich bijgevolg niet verzetten tegen een gebruik door een derde op een hoogte of een diepte waarop de actuele eigenaar, gelet op de bestemming en de toestand van de grond, redelijkerwijze geen gebruiksbevoegdheid zou kunnen uitoefenen.

Een eigenaar kan in overeenstemming met de wet op, boven en onder de grond bouwwerken of beplantingen aanbrengen.

Sous-titre 3. — Dispositions générales relatives à la propriété immobilière

Art. 3.61. Étendue horizontale de la propriété foncière

§ 1^{er}. Tout propriétaire peut clôturer sa parcelle conformément aux prescriptions légales et réglementaires jusqu'à la limite de celle-ci sans porter atteinte aux droits de tiers.

Les dispositions relatives à la clôture mitoyenne sont énoncées au titre 5 relatif aux relations de voisinage.

§ 2. Les limites de la propriété foncière sont déterminées en premier lieu par la prescription acquisitive. À défaut, l'acte authentique de bornage détermine les limites de la parcelle, sauf contrat ultérieur modifiant la limite de la parcelle. À défaut de bornage, les limites de la parcelle sont déterminées par les titres de propriété. Si ceux-ci n'offrent pas non plus de réponse certaine, les limites de la parcelle sont établies selon l'état de la possession et les autres indices de fait, parmi lesquels la clôture de fait et les documents cadastraux.

§ 3. Chaque propriétaire ou, pour la durée de son droit et moyennant l'intervention du propriétaire, chaque titulaire de droit réel peut obliger le propriétaire de la parcelle contiguë à procéder au bornage entre les parcelles. Le bornage peut être amiable, auquel cas la limite séparative est fixée dans un acte authentique, qui sera transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, et est matérialisée sur les parcelles par des signes extérieurs.

§ 4. À défaut d'accord dans les trois mois suivant l'envoi par envoi recommandé d'une invitation à procéder à un bornage amiable, le bornage peut être demandé en justice par la partie la plus diligente, par requête contradictoire. Le jugement est transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, § 1^{er}, 1^o, sur requête de la partie la plus diligente.

§ 5. Les propriétaires supportent tous les frais de bornage à parts égales, sans préjudice de l'application des règles relatives à la responsabilité extracontractuelle.

Art. 3.62. Empiètement

§ 1^{er}. Si un ouvrage est réalisé en partie sur, au-dessus ou en dessous du fonds du voisin, ce dernier peut en exiger l'enlèvement, sauf si cet empiètement est fondé sur un titre légal ou contractuel. Si l'empiètement a déjà duré le temps de la prescription acquisitive, le propriétaire empiétant peut acquérir un titre légal conformément à l'article 3.27.

Si des ouvrages sont réalisés sur, au-dessus ou en dessous du fonds du voisin sur la base d'un titre légal ou contractuel et sont une composante inhérente d'un ouvrage appartenant au propriétaire empiétant, ils appartiennent à ce dernier par accession pour la durée de ce titre.

§ 2. À défaut de titre, le voisin peut exiger l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète sur son fonds.

Dans ce cas, si le propriétaire est de bonne foi et qu'il serait, par l'enlèvement de la partie qui empiète, lésé de façon disproportionnée, le propriétaire du fonds contigu ne peut pas en exiger l'enlèvement. Il a le choix soit d'accorder un droit de superficie pour la durée de l'existence de la construction, soit de céder la partie de la parcelle nécessaire, moyennant, dans les deux cas, dédommagement sur la base de l'enrichissement injustifié.

Si l'auteur de l'empiètement est de mauvaise foi, le voisin peut exiger l'enlèvement de la composante inhérente qui empiète sauf s'il n'y a ni emprise considérable, ni préjudice potentiel dans le chef du voisin. S'il ne demande pas l'enlèvement, l'alinéa 2 est d'application.

Art. 3.63. Étendue verticale de la propriété foncière

Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, le droit de propriété sur le fonds s'étend uniquement à une hauteur au-dessus ou une profondeur en dessous du fonds qui peut être utile à l'exercice des prérogatives du propriétaire. Ce dernier ne peut dès lors pas s'opposer à un usage par un tiers à une hauteur ou une profondeur à laquelle il ne pourrait raisonnablement exercer sa prérogative d'usage, vu la destination et la situation du fonds.

Un propriétaire peut, conformément à la loi, réaliser des ouvrages ou des plantations sur, au-dessus ou en dessous du fonds.

Art. 3.64. Kunstmatige onroerende natrekking

§ 1. Bouwwerken en beplantingen die boven, op of onder een grond worden aangebracht, worden vermoed aan de grondeigenaar toe te behoren.

Dit vermoeden is weerlegbaar door wet of rechtshandeling, in welk geval de diverse vergoedingsregels gelden wanneer de wettelijke of contractuele titel eindigt.

§ 2. De bouwwerken en beplantingen die boven, op of onder een grond worden aangebracht, worden vermoed door en op kosten van de grondeigenaar te zijn tot stand gebracht.

§ 3. Indien de grondeigenaar bouwwerken of beplantingen opricht boven, op of onder zijn eigen grond met materialen van een derde, kan noch de eigenaar van de materialen, noch de grondeigenaar de verwijdering van de materialen eisen. De eigenaar van de materialen kan een vergoeding eisen op grond van ongerechtvaardigde verrijking, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van de regels inzake buitencontractuele aansprakelijkheid.

§ 4. Indien een derde te kwader trouw bouwwerken of beplantingen boven, op of onder andermans grond aanbrengt, kan de grondeigenaar de verwijdering ervan op kosten van die derde eisen. Indien de derde deze werken of beplantingen te goeder trouw heeft aangebracht, kan de grondeigenaar de verwijdering niet eisen.

Behoudens het geval van verwijdering op grond van het eerste lid, is de grondeigenaar aan degene die bouwwerken of beplantingen voor eigen rekening heeft aangebracht, een vergoeding verschuldigd op grond van ongerechtvaardigde verrijking.

Art. 3.65. Natuurlijke onroerende natrekking

De grondeigendom strekt zich uit tot stukken grond die vrijkomen of aanwassen door de duurzame werking van het water buiten toedoen van de betrokken oevereigenaar, voor zover dat eigendomsrecht niet uitgeoefend wordt op een wijze die onverenigbaar is met de openbare bestemming van de waterloop.

Eilanden die in de bedding van een waterloop ontstaan, behoren toe aan degene die eigenaar is van de waterloop waarbinnen ze zijn ontstaan. Indien een waterloop, bij de vorming van een nieuwe arm, het aan de oever gelegen land van een eigenaar afsnijdt en tot een eiland maakt, behoudt die eigenaar de eigendom van zijn land.

Art. 3.66. Onroerende goederen zonder eigenaar: oorspronkelijke eigendomsverrijking door de Staat

Onroerende goederen die geen eigenaar hebben, behoren toe aan de Staat, zonder afbreuk te doen aan het recht om een aansprakelijkheidsvordering in te stellen tegen de vorige eigenaar voor eventuele verbintenissen, waardedalingen of beschadigingen verbonden aan het onroerend goed.

Art. 3.67. Feitelijke gedogen van de eigenaar

§ 1. Indien een zaak of dier op onopzettelijke wijze op een naburig onroerend goed is terechtgekomen, moet de eigenaar van dit onroerend goed ze teruggeven of toelaten dat de eigenaar van deze zaak of van dit dier ze weghaalt.

§ 2. De eigenaar van een onroerend goed moet, na voorafgaande kennisgeving, gedogen dat zijn buur toegang heeft tot dit onroerend goed indien dit noodzakelijk is om bouw- of herstellingswerken uit te voeren, of om de niet-gemene afsluiting te herstellen of te onderhouden, tenzij indien de eigenaar rechtmatige motieven laat gelden om deze toegang te weigeren.

Indien dit recht toegelaten wordt, moet het op de voor de buur minst schadelijke wijze worden uitgeoefend. De eigenaar heeft recht op vergoeding indien hij schade heeft geleden.

§ 3. Wanneer een onbebouwd en onbewerkt onroerend goed niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven tenzij de eigenaar van dit perceel schade of hinder hiervan ondervindt of op duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt dat het verboden is voor derden om zonder zijn toestemming de grond te betreden. Degene die gebruik maakt van dit gedogen, kan zich noch op artikel 3.26 noch op artikel 3.59 beroepen.

Titel 4. — Mede-eigendom

Art. 3.68. Definitie

Er is mede-eigendom wanneer verschillende personen op eenzelfde goed of geheel van goederen titularis zijn van een eigendomsrecht, zonder dat elk van hen een exclusief recht op een bepaald gedeelte hiervan kan laten gelden.

Indien de mede-eigendom betrekking heeft op een juridisch geheel van goederen, hebben de rechten van de mede-eigenaars enkel dat geheel tot voorwerp en niet de afzonderlijke goederen.

De mede-eigendom kan ontstaan door toeval, door de wil van de partijen of op gedwongen wijze.

Art. 3.64. Accession immobilière artificielle

§ 1^{er}. Les ouvrages et plantations réalisés sur, au-dessus ou en dessous d'un fonds sont présumés appartenir au propriétaire dudit fonds.

Cette présomption peut être renversée par la loi ou par un acte juridique, auquel cas s'appliquent les différentes règles d'indemnisation prévues, lorsque le titre légal ou contractuel prend fin.

§ 2. Les ouvrages et plantations réalisés sur, au-dessus ou en dessous d'un fonds sont présumés avoir été réalisés par et aux frais du propriétaire dudit fonds.

§ 3. Si le propriétaire du fonds réalise des ouvrages ou des plantations sur, au-dessus ou en dessous de son fonds avec les matériaux d'un tiers, ni le propriétaire des matériaux, ni le propriétaire du fonds ne peuvent exiger l'enlèvement des matériaux. Le propriétaire des matériaux peut exiger une indemnité en se fondant sur l'enrichissement injustifié, sans préjudice de l'application des règles relatives à la responsabilité extracontractuelle.

§ 4. Si un tiers de mauvaise foi réalise des ouvrages ou plantations sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, le propriétaire du fonds peut en exiger l'enlèvement aux frais de ce tiers. Si le tiers a réalisé ces ouvrages ou plantations de bonne foi, le propriétaire ne peut pas en exiger l'enlèvement.

Sauf le cas d'enlèvement en application de l'alinéa 1^{er}, le propriétaire du fonds doit à celui qui a réalisé ces ouvrages ou plantations pour son propre compte, une indemnité fondée sur l'enrichissement injustifié.

Art. 3.65. Accession immobilière naturelle

La propriété s'étend aux parcelles qui se libèrent ou s'accroissent par l'effet durable de l'eau sans intervention du propriétaire riverain concerné, pour autant que le droit de propriété ne soit pas exercé d'une manière incompatible avec la destination publique du cours d'eau.

Les îles qui se forment dans le lit d'un cours d'eau appartiennent à celui qui est propriétaire du cours d'eau au milieu duquel elles se sont formées. Si un cours d'eau, en formant un bras nouveau, coupe le terrain d'un propriétaire riverain, et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son terrain.

Art. 3.66. Biens immeubles sans maître: acquisition originaire de la propriété par l'État

Les biens immeubles sans maître appartiennent à l'État, sans préjudice du droit d'introduire une action en responsabilité contre le propriétaire précédent pour d'éventuelles obligations, dépréciations ou dégradations relatives au bien immeuble.

Art. 3.67. Simples tolérances du propriétaire

§ 1^{er}. Si une chose ou un animal se trouve involontairement sur un immeuble voisin, le propriétaire de cet immeuble doit les restituer ou permettre que le propriétaire de cette chose ou de cet animal vienne les récupérer.

§ 2. Le propriétaire d'un immeuble doit, après notification préalable, tolérer que son voisin ait accès à ce bien immeuble si cela est nécessaire pour l'exécution de travaux de construction ou de réparation ou pour réparer ou entretenir la clôture non mitoyenne, sauf si le propriétaire fait valoir des motifs légitimes pour refuser cet accès.

Si ce droit est autorisé, il doit être exercé de la manière la moins dommageable pour le voisin. Le propriétaire a droit à une compensation s'il a subi un dommage.

§ 3. Lorsqu'un immeuble non bâti et non cultivé n'est pas clôturé, quiconque peut s'y rendre, sauf si cela engendre un dommage ou nuit au propriétaire de cette parcelle ou si ce dernier a fait savoir de manière claire que l'accès au fonds est interdit aux tiers sans son autorisation. Celui qui fait usage de cette tolérance ne peut invoquer ni l'article 3.26 ni l'article 3.59.

TITRE 4. — Copropriété

Art. 3.68. Définition

Il y a copropriété lorsque différentes personnes sont titulaires sur un même bien ou ensemble de biens d'un droit de propriété, sans que l'une d'elles puisse faire valoir un droit exclusif sur une partie déterminée de ce bien-ci.

Si la copropriété porte sur un ensemble juridique de biens, les droits des copropriétaires n'ont pour objet que cet ensemble et non les différents biens.

La copropriété peut naître de manière fortuite, par la volonté des parties ou de manière forcée.

Ondertitel 1. — Toevallige mede-eigendom

Art. 3.69. Onverdeeld aandeel

De onverdeelde aandelen van de mede-eigenaars in de toevallige mede-eigendom worden vermoed gelijk te zijn, behoudens tegenbewijs.

Art. 3.70. Bevoegdheden met betrekking tot het aandeel

Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek, kan elke mede-eigenaar zijn aandeel beheren, het overdragen en met zakelijke rechten bezwaren voor zover de onlichamelijke aard van het aandeel zich daar niet tegen verzet.

Art. 3.71. Materieel gebruik en genot

Elke mede-eigenaar heeft recht op het materiële gebruik en het genot van het onverdeelde goed, overeenkomstig zijn bestemming en zonder dat dit gebruik en genot zijn evenredig aandeel mag te buiten gaan.

Art. 3.72. Behoud en voorlopig beheer

Daden tot behoud en daden van voorlopig beheer van het goed kan een mede-eigenaar verrichten zonder dat hij hiervoor de instemming van de andere mede-eigenaars nodig heeft.

Hij kan ook daden van beschikking stellen, in geval van noodzakelijkheid indien het gaat om goederen die vatbaar zijn voor bederf of die onderhevig zijn aan snelle waardevermindering. Degene die de handeling heeft gesteld, moet hiervan onverwijld kennis geven aan de anderen.

Art. 3.73. Beheer en beschikking

Andere daden van beheer alsmede daden van beschikking met betrekking tot het onverdeelde goed moeten met instemming van alle mede-eigenaars geschieden, tenzij de rechter oordeelt dat een weigering rechtsmisbruik zou uitmaken.

Art. 3.74. Evenredige bijdrage in de lasten

Elke mede-eigenaar draagt bij in de lasten van de mede-eigendom naar verhouding van zijn aandeel.

Deze lasten zijn de nuttige uitgaven tot behoud en onderhoud, alsook de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende het onverdeelde goed.

Art. 3.75. Verdeling

Elke mede-eigenaar kan te allen tijde de verdeling van de goederen in toevallige mede-eigendom eisen. Hetzelfde recht komt, in overeenstemming met artikel 1561 van het Gerechtelijk Wetboek, toe aan hun schuldeisers.

De mede-eigenaars mogen echter overeenkomen de verdeling uit te stellen voor een duurtijd die vijf jaar niet mag te boven gaan. Dergelijk contract mag hernieuwd worden. Het is tegenwerpelijk aan derden, na overschrijving ervan in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie voor zover onroerende goederen betrokken zijn.

Ondertitel 2. — Vrijwillige mede-eigendom

Art. 3.76. Toepasselijke bepalingen

Elke vorm van mede-eigendom die vrijwillig is ontstaan, wordt geregeld door het contract. Bij gebreke van andersluidend beding, en onder voorbehoud van het navolgende, zijn de bepalingen van titel 4, ondertitel 1, van toepassing.

Art. 3.77. Beëindiging

Artikel 3.75 is niet van toepassing op de vrijwillige mede-eigendom.

Een vrijwillige mede-eigendom voor bepaalde duur is slechts aan derden tegenwerpelijk voor haar resterende duurtijd en ten hoogste voor vijf jaar. Bij onroerende goederen geldt dit slechts na overschrijving van het contract in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Indien de vrijwillige mede-eigendom echter voor onbepaalde duur is totstandgekomen, kan elke mede-eigenaar het contract, niettegenstaande andersluidend beding, opzeggen met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn. Een schuldeiser van de deelgenoten kan in rechte vorderen dat de vrijwillige mede-eigendom van onbepaalde duur wordt opgezegd onder dezelfde modaliteiten.

Bij gebreke van akkoord tussen de mede-eigenaars bepaalt de rechter de duur van de opzeggingstermijn. Hij houdt daarbij met name rekening met de door de partijen reeds gemaakte kosten, het voortbestaan van de doorslaggevende beweegreden die partijen ertoe heeft aangezet om de vrijwillige mede-eigendom tot stand te brengen en het nadeel dat uit de beëindiging voor de andere deelgenoot voortvloeit. De opzeggingstermijn kan niet langer zijn dan vijf jaar.

Dit artikel is ook van toepassing op goederen die in tontine of aanwas zijn.

Sous-titre 1^{er}. — Copropriété fortuite

Art. 3.69. Part indivise

Dans une copropriété fortuite, les parts indivises des copropriétaires sont présumées égales, sauf preuve contraire.

Art. 3.70. Prérogatives relatives à la part

Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, chaque copropriétaire peut administrer sa part, l'aliéner et la grever de droits réels pour autant que la nature incorporelle de la part ne s'y oppose pas.

Art. 3.71. Usage matériel et jouissance

Chaque copropriétaire a droit à l'usage matériel et à la jouissance du bien indivis, conformément à sa destination et sans que cet usage et cette jouissance n'excèdent sa part proportionnelle.

Art. 3.72. Conservation et administration provisoire

Un copropriétaire peut accomplir des actes conservatoires et des actes d'administration provisoire sans avoir besoin de l'accord des autres copropriétaires.

Il peut également accomplir des actes de disposition, en cas de nécessité, s'il s'agit de biens qui sont périssables ou sujets à une dépréciation rapide. Celui qui a accompli l'acte doit le notifier sans délai aux autres.

Art. 3.73. Administration et disposition

Les autres actes d'administration et les actes de disposition relatifs au bien indivis doivent être accomplis avec l'accord de tous les copropriétaires, sauf si le juge estime qu'un refus constituerait un abus de droit.

Art. 3.74. Contribution proportionnelle aux charges

Chaque copropriétaire contribue aux charges de la copropriété proportionnellement à sa part.

Ces charges sont les dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi que les frais d'administration, les impositions et autres charges concernant le bien indivis.

Art. 3.75. Partage

Chaque copropriétaire peut exiger à tout moment le partage des biens en copropriété fortuite. Conformément à l'article 1561 du Code judiciaire, le même droit appartient à leurs créanciers.

Les copropriétaires peuvent toutefois convenir de suspendre le partage pour une durée qui ne peut excéder cinq ans. Ce contrat peut être renouvelé et est opposable aux tiers moyennant transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale si des immeubles sont concernés.

Sous-titre 2. — Copropriété volontaire

Art. 3.76. Dispositions applicables

Chaque forme de copropriété qui est créée volontairement est régie par le contrat. Sauf clause contraire et sous réserve de ce qui suit, les dispositions du titre 4, sous-titre 1^{er}, s'appliquent.

Art. 3.77. Extinction

L'article 3.75 n'est pas applicable à la copropriété volontaire.

Une copropriété volontaire à durée déterminée est seulement opposable aux tiers pour le restant de sa durée et, au maximum, pendant cinq ans, et, si des immeubles sont concernés, moyennant transcription du contrat dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Si la copropriété volontaire est créée pour une durée indéterminée, chaque copropriétaire peut, nonobstant clause contraire, résilier le contrat, moyennant un délai raisonnable. Un créancier des indivisaires peut demander en justice qu'il soit mis fin à la copropriété volontaire à durée indéterminée aux mêmes conditions.

À défaut d'accord entre les copropriétaires, la durée du délai de préavis est fixée par le juge. Celui-ci tient compte, notamment, des frais déjà exposés par les parties, de la persistance du motif déterminant qui a incité les parties à créer la copropriété volontaire et de l'inconvénient qui résulte de la résiliation pour l'autre copropriétaire. Le délai de résiliation ne peut excéder cinq ans.

Le présent article est également d'application aux biens en tontine ou en accroissement.

Ondertitel 3. — Gedwongen mede-eigendom

HOOFDSTUK 1. — *Algemene bepalingen*

Art. 3.78. Definitie

De gedwongen mede-eigendom is elke vorm van mede-eigendom waarbij het onverdeelde goed vanuit zijn functie of bestemming in mede-eigendom moet zijn. Dat is met name het geval indien het een accessorium is ten aanzien van een privaat goed van elk van de mede-eigenaars. Evenwel is de gemene afsluiting onderworpen aan de bijzondere regels van titel 5, ondertitel 2.

Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit boek, zijn de bepalingen van titel 4, ondertitel 1, van toepassing op deze vorm van mede-eigendom.

De bepalingen van deze ondertitel zijn van dwingend recht.

Art. 3.79. Versterkte accessoriteit

Indien goederen vanuit hun aard in onverdeelbaarheid zijn omdat ze een accessorium zijn bij een privaat goed, kunnen de mede-eigenaars geen daden van beheer of beschikking stellen met betrekking tot hun aandeel in de mede-eigendom, tenzij samen met dat privaat goed. Het aandeel kan ook niet afzonderlijk van het privaat goed in beslag worden genomen.

Art. 3.80. Omvang van de aandelen

De aandelen van elk der mede-eigenaars worden bepaald volgens de respectieve waarde van de privaat goederen waaraan ze accessoir zijn.

Art. 3.81. Lasten

De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat goed, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut van deze accessoria voor elk van de privaat goederen. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria naar eigen inzicht ook combineren.

Art. 3.82. Veranderingswerken

§ 1. Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek, staat het aan elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan het onverdeelde goed veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van de andere mede-eigenaars geen afbreuk doet.

§ 2. Bovendien hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemeenschappelijke delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval van hun rechten, moeten de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen die twee maanden na de ontvangst van de aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemeenschappelijke delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;

Sous-titre 3. — Copropriété forcée

CHAPITRE 1^{er}. — *Dispositions générales*

Art. 3.78. Définition

La copropriété forcée est toute forme de copropriété où le bien indivis doit être en copropriété en raison de sa fonction ou de sa destination. C'est notamment le cas si ce bien est l'accessoire d'un bien privatif de chacun des copropriétaires. Toutefois, la clôture mitoyenne est soumise aux règles particulières du titre 5, sous-titre 2.

Sous réserve d'autres dispositions du présent livre, les dispositions du titre 4, sous-titre 1^{er}, s'appliquent à cette forme de copropriété.

Les dispositions du présent sous-titre sont impératives.

Art. 3.79. Caractère accessoire renforcé

Si, par leur nature, des biens sont en indivision parce qu'ils sont l'accessoire d'un bien privatif, les copropriétaires ne peuvent accomplir d'actes d'administration ou de disposition quant à leur quote-part dans la copropriété que conjointement avec le bien privatif. La quote-part ne peut également être saisie qu'avec le bien privatif.

Art. 3.80. Ampleur des quotes-parts

Les quotes-parts de chacun des copropriétaires sont déterminées en fonction de la valeur respective des biens privatifs dont elles sont l'accessoire.

Art. 3.81. Charges

Les charges inhérentes à cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

Art. 3.82. Travaux de modification

§ 1^{er}. Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais le bien indivis, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires.

§ 2. En outre, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes:

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;

— geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Art. 3.83. Beperking op de verdeling

De goederen in gedwongen mede-eigendom zijn enkel met het akkoord van alle mede-eigenaars vatbaar voor verdeling, tenzij indien ze ieder, zelfs toekomstig of potentieel, nut verloren hebben ten aanzien van de goederen waarvan ze een accessorium zijn.

HOOFDSTUK 2. — *Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen*

Afdeling 1. — Algemene bepalingen

Art. 3.84. Algemene bepaling

De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in de artikelen 3.78 tot 3.83 en de bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Van dit hoofdstuk kan worden afgeweken indien de aard van de gemeenschappelijke delen dat rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en middels een basisakte waarin afzonderlijke privaatieve delen worden ingesteld.

Ieder gebouw of iedere groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerst door een basisakte, een reglement van mede-eigendom en een reglement van interne orde hetwelk onderhands kan worden opgemaakt.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Indien het gebouw of de groep van gebouwen bestaat uit twintig kavels of meer, is het mogelijk dat de basisakte bepaalt dat er één of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van één of meer gebouwen van de groep van gebouwen en, indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangegeven particuliere gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 3.84 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.

Art. 3.85. Statuten en reglement van interne orde

§ 1. De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten. De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemeenschappelijke delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

— aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

Art. 3.83. Restrictions au partage

Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.

CHAPITRE 2. — *Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis*

Section 1^{re}. — Dispositions générales

Art. 3.84. Disposition générale

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés aux articles 3.78 à 3.83, et les règles du présent chapitre, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Il peut être dérogé au présent chapitre si la nature des parties communes le justifie, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous signature privée.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 et suivants s'appliquent à ces associations partielles.

Art. 3.85. Statuts et règlements d'ordre intérieur

§ 1^{er}. L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

Le règlement de copropriété doit comprendre:

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogoire;

2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

§ 2. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of in het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaat gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

§ 3. Er wordt een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens:

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c);

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

§ 4. Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

§ 5. Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van dit hoofdstuk zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling niet uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

Afdeling 2. — Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

Art. 3.86. Vereniging van mede-eigenaars

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming: “vereniging van mede-eigenaars”, gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

§ 2. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging. De deelverenigingen kunnen maar over rechtspersoonlijkheid beschikken vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen, zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt.

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

§ 2. Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

§ 3. Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins:

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1^{er}, 1°, c);

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

§ 4. Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

§ 5. Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent chapitre. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celle des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

Section 2. — De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

Art. 3.86. Association des copropriétaires

§ 1^{er}. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination: “association des copropriétaires”, suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

§ 2. En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'association principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

§ 3. L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

Onder “werkkapitaal” wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder “reservekapitaal” wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

§ 4. Onverminderd artikel 3.92, § 6, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, afhankelijk van het geval.

Afdeling 3. — Organen van de vereniging van mede-eigenaars

Art. 3.87. Algemene vergadering: organisatie

§ 1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privative kavel of ingeval de eigendom van een privative kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of contractuele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

§ 2. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij aangetekende zending aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

On entend par “fonds de roulement”, la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par “fonds de réserve”, la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

§ 4. Sans préjudice de l'article 3.92, § 6, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans son alinéa 1^{er}, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

Section 3. — Des organes de l'association des copropriétaires

Art. 3.87. Assemblée générale: organisation

§ 1^{er}. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

§ 2. Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Bij gebreke van een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

§ 3. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een aangetekende zending, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

§ 4. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig paragraaf 3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

§ 5. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

§ 6. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

§ 7. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

À défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

§ 3. La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

§ 4. À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au paragraphe 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

§ 6. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la seule condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

§ 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

§ 8. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

§ 9. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

§ 10. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

§ 11. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, met eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

§ 12. De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 4, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

Art. 3.88. Algemene vergadering: besluitvorming

§ 1. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, § 2;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2°;

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2°, bedoelde daden;

d) met bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privative delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

§ 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

§ 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

§ 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

§ 11. Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

§ 12. Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Art. 3.88. Assemblée générale: prise de décision

§ 1^{er}. L'assemblée générale décide:

1° à la majorité des deux tiers des voix:

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, § 2;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2°;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2°;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquième des voix:

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit

delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij unanimité, overeenkomstig de regels beschreven in paragraaf 3.

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

§ 4. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Art. 3.89. Syndicus

§ 1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van interne orde aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots;

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1^{er}, alinéa 2.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

§ 4. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Art. 3.89. Syndic

§ 1^{er}. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

§ 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

§ 3. De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

§ 4. Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dat Wetboek.

De brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

§ 5. Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van interne orde wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, § 3;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in deze ondertitel, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

§ 3. Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

§ 4. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre visée à l'article 38, § 1^{er}, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

§ 5. Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé:

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent sous-titre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1^{er}, 1°, c), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgenoot tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of waarvan ze een aandeel in het kapitaal bezitten of waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarin zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris, indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningensysteem. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

§ 6. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

§ 7. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

§ 8. Bij verhinderd of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

§ 9. Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Art. 3.90. Raad van mede-eigendom

§ 1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvoordeel instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout contrat entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des contrats entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

§ 6. Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 7. L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

§ 8. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

§ 9. Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Art. 3.90. Conseil de copropriété

§ 1^{er}. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

§ 2. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1.

§ 3. De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

§ 4. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de gewone algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Art. 3.91. Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.

Afdeling 4. — Rechtsvorderingen – Openbaarheid – Tegenstelbaarheid en overdracht.

Art. 3.92. Rechtsvorderingen

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 3.86, § 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 de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

§ 2. Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hen door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

§ 3. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 2. Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1^{er}.

§ 3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

§ 4. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Art. 3.91. Commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Section 4. — Des actions en justice – De la publicité – De l'opposabilité et de la transmission

Art. 3.92. Actions en justice

§ 1^{er}. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86, § 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 ces droits.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

§ 2. Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

§ 3. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

§ 4. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beradenslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 5. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§ 6. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de paragrafen 4 en 5, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 7. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 8. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 9. De mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, draagt bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die de eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Art. 3.93. Tegenwerpelijkheden

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

§ 2. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

§ 3. Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 4. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 4. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

§ 5. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

§ 6. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

§ 7. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

§ 8. Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

§ 9. Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Art. 3.93. Opposabilité

§ 1^{er}. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

§ 2. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

§ 3. Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 4. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 5. Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in paragraaf 4, of op verzoek van de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan door de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Art. 3.94. Overdracht van een kavel

§ 1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van

§ 5. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 4 ou, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Art. 3.94. Transmission d'un lot

§ 1^{er}. Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants

mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in paragraaf 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

De nieuwe eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit in het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87, § 1, tweede lid.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Art. 3.95. Achterstallen in geval van overdracht

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3, vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldinvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij een aangetekende zending op de hoogte.

autre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1^{er}:

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au paragraphe 1^{er} sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

§ 3. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1^{er} à 3 sont à charge du copropriétaire sortant.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Art. 3.95. Arriérés en cas de transmission

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1^{er} à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag onder derden binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittreedende mede-eigenaar betalen.

Art. 3.96. Taal

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Afdeling 5. — Ontbinding en vereffening

Art. 3.97. Ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

Art. 3.98. Vereffening van de vereniging van mede-eigenaars

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§ 2. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

§ 3. De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, § 1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

§ 4. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt in de registers van de het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§ 5. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in paragraaf 4.

Art. 3.99. Overschrijving van akten in verband met de gemeenschappelijke delen

De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

Afdeling 6. — Dwingend karakter

Art. 3.100. Dwingend recht

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van dwingend recht.

De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen of bepalingen uit het reglement van interne orde worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Art. 3.96. Langue

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Section 5. — De la dissolution et de la liquidation

Art. 3.97. Dissolution de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

Art. 3.98. Liquidation de l'association des copropriétaires

§ 1^{er}. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

§ 2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans un contrat, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

§ 3. Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§ 4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient:

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

§ 5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au paragraphe 4.

Art. 3.99. Transcription des actes relatifs aux parties communes

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Section 6. — Du caractère impératif

Art. 3.100. Droit impératif

Les dispositions du présent chapitre sont impératives.

Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Titel 5. — Burenrelaties**Ondertitel 1. — Burenhinder****Art. 3.101. Bovenmatige burenhinder**

§ 1. Naburige eigenaars hebben elk een recht op het gebruik en genot van hun onroerend goed. Bij de uitoefening van hun gebruik en genot eerbiedigen ze het geschapen evenwicht door geen hinder op te leggen aan de nabuur die de normale ongemakken uit de nabuurschap overtreft en hem toerekenbaar is.

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.

§ 2. Degene die het vermeldde evenwicht schendt, is gehouden dit te herstellen. De rechter oordeelt welke van volgende maatregelen passend zijn om het evenwicht te herstellen:

1° een vergoeding in geld die de bovenmatige hinder compenseert;

2° de vergoeding van de kosten verbonden aan compenserende maatregelen op het gehinderde onroerend goed om de hinder tot het normale niveau te verminderen;

3° voor zover dit op zich geen nieuw onevenwicht doet ontstaan en een normaal gebruik en genot van het onroerend goed hierdoor niet wordt uitgesloten, het bevel de handeling die het evenwicht verstoort te staken of op het hinderende onroerend goed maatregelen te nemen die de hinder verminderen tot het normale niveau.

§ 3. Indien één of beide naburige onroerende goederen bezwaard zijn met een recht ten voordele van een derde die een attribuut van het eigendomsrecht heeft, zijn de paragrafen 1 en 2 van toepassing op die derde voor zover deze hinder is veroorzaakt door de uitoefening van het attribuut dat hem kan worden toegerekend.

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.

§ 4. De vordering voor bovenmatige burenhinder verjaart overeenkomstig artikel 226*2bis*, § 1, tweede en derde lid, van het oude Burgerlijk Wetboek.

Art. 3.102. Voorkomen van bovenmatige burenhinder

Indien een onroerend goed ernstige en manifeste risico's inzake veiligheid, gezondheid of vervuiling ten aanzien van een naburig onroerend goed veroorzaakt waardoor het evenwicht tussen de onroerende goederen wordt verbroken, kan de eigenaar of gebruiker van dat naburige onroerend goed in rechte vorderen dat preventieve maatregelen worden genomen teneinde te verhinderen dat het risico zich realiseert.

Ondertitel 2. — Gemene afsluiting**Art. 3.103. Definitie**

Mandeligheid is een recht van mede-eigendom van een afscheidende afsluiting, ongeacht of het gaat om een muur, haag, gracht, omheining, afrastering of enig ander materieel element.

Niettegenstaande een andersluidend beding, kan geen enkele mede-eigenaar over zijn aandeel in de gemene afsluiting beschikken zonder tegelijk over de eigendom van zijn perceel te beschikken.

De volgende bepalingen zijn van toepassing tussen volumes bedoeld in artikel 3.47.

Art. 3.104. Omvang van de aandelen

Iedere gemene afsluiting wordt vermoed voor de helft in mede-eigendom toe te behoren aan elk van beide eigenaars, behoudens tegenbewijs.

Art. 3.105. Bewijs van de mandeligheid

De afsluitingen die tot stand zijn gebracht langs of schrijlings op de perceelsgrens worden vermoed gemeen te zijn, behoudens verkrijgende verjaring of andersluidende titel.

Indien niet vaststaat dat de afsluiting zich schrijlings op de perceelsgrens bevindt, kan het vermoeden van mandeligheid ook worden tegengesproken door een teken van niet-mandeligheid.

De tekenen van niet-mandeligheid zijn, behoudens tegenbewijs, de volgende:

— een muur wordt vermoed toe te behoren aan de eigenaar van het perceel waarnaar de top van die muur afhelt of aan wiens zijde uit architecturale elementen de privative aard ervan blijkt;

— een gracht wordt geacht toe te behoren aan de eigenaar van het perceel aan wiens zijde de uitgraven aarde zich bevindt;

TITRE 5. — Relations de voisinage**Sous-titre 1^{er}. — Troubles de voisinage****Art. 3.101. Troubles anormaux de voisinage**

§ 1^{er}. Les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bien immeuble. Dans l'exercice de l'usage et de la jouissance, chacun d'eux respecte l'équilibre établi en ne causant pas à son voisin un trouble qui excède la mesure des incon vénients normaux du voisinage et qui lui est imputable.

Pour apprécier le caractère excessif du trouble, 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.

§ 2. Celui qui rompt l'équilibre précité est tenu de le rétablir. Le juge ordonne celles des mesures suivantes qui sont adéquates pour rétablir l'équilibre:

1° une indemnité pécuniaire pour compenser le trouble excessif;

2° une indemnité pour les coûts liés aux mesures compensatoires prises quant à l'immeuble troublé pour ramener le trouble à un niveau normal;

3° pour autant que cela ne crée pas un nouveau déséquilibre et que l'usage et la jouissance normaux de l'immeuble ne soient pas ainsi exclus, l'interdiction du trouble rompant l'équilibre ou des mesures, concernant l'immeuble causant le trouble, pour ramener le trouble à un niveau normal.

§ 3. Si l'un ou les deux biens immeubles voisins sont grevés d'un droit en faveur d'un tiers, qui dispose d'un attribut du droit de propriété, les paragraphes 1 et 2 s'appliquent à ce tiers pour autant que le trouble soit causé par l'exercice de l'attribut et pouvant lui être imputé.

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.

§ 4. L'action pour trouble anormal de voisinage se prescrit conformément à l'article 226*2bis*, § 1^{er}, alinéas 2 et 3, de l'ancien Code civil.

Art. 3.102. Prévention des troubles anormaux de voisinage

Si un bien immeuble occasionne des risques graves et manifestes en matière de sécurité, de santé ou de pollution à l'égard d'un bien immeuble voisin, rompant ainsi l'équilibre entre les biens immeubles, le propriétaire ou l'occupant de ce bien immeuble voisin peut demander en justice que des mesures préventives soient prises afin d'empêcher que le risque se réalise.

Sous-titre 2. — Clôture mitoyenne**Art. 3.103. Définition**

La mitoyenneté est un droit de copropriété d'une clôture séparative, qu'il s'agisse d'un mur, d'une haie, d'un fossé, d'une palissade, d'un grillage ou de tout autre élément matériel.

Nonobstant toute clause contraire, chaque copropriétaire ne peut disposer de sa quote-part dans la clôture mitoyenne sans disposer en même temps de la propriété de son fonds.

Les dispositions suivantes s'appliquent entre volumes visés à l'article 3.47.

Art. 3.104. Ampleur des quotes-parts

Toute clôture mitoyenne est présumée appartenir pour moitié en copropriété à chacun des deux propriétaires, sauf preuve contraire.

Art. 3.105. Preuve de la mitoyenneté

Les clôtures réalisées en limite séparative ou à cheval sur la ligne séparative sont présumées mitoyennes, sauf prescription acquisitive ou titre contraire.

S'il n'est pas établi que la clôture se trouve à cheval sur la ligne séparative, la présomption de mitoyenneté peut aussi être contredite par une marque de non-mitoyenneté.

Les marques de non-mitoyenneté sont, sauf preuve contraire, les suivantes:

— un mur est présumé appartenir au propriétaire du fonds vers lequel son sommet est incliné ou du côté duquel il existe des éléments architecturaux attestant de son caractère privatif;

— un fossé est présumé appartenir au propriétaire du fonds du côté duquel se trouve le rejet de terre;

— een afsluiting wordt vermoed toe te behoren aan de eigenaar van het afgesloten perceel wanneer één enkel perceel volledig is afgesloten.

Behoudens verkrijgende verjaring of andersluidende titel, wordt een steunmuur waarop de buur geen enkel recht uitoefent, vermoed privaatief toe te behoren aan de eigenaar van het perceel waarvan hij de grond ondersteunt.

Art. 3.106. Gedwongen wijze van ontstaan

Tussen twee percelen waarvan minstens één is bebouwd, kan iedere eigenaar van de aangrenzende eigenaar vorderen dat hij meewerkt aan de oprichting van een gemene afsluiting, tenzij er zich al een private afsluiting bevindt langs de scheidslijn.

Indien een gemene afsluiting wordt opgericht, dragen de eigenaars in de kosten voor gelijke delen bij.

Indien één van de twee burens wenst dat een muur opgericht wordt die kan dienen als ondersteuning voor een bouwwerk, kan hij opleggen aan zijn nabuur dat de afsluiting bestaat uit een muur met een normale stevigheid, breedte en hoogte in functie van de bestemming van de goederen. Indien de aangezochte nabuur echter aantoonbaar dat hij geen enkel nut heeft bij een dergelijke muur en er geen gebruik van zal maken, wordt de muur op uitsluitende kosten van de verzoeker opgericht en is deze privaatief aan deze laatste. In dat geval kan de muur wel schrijlings over de perceelsgrens worden opgericht, zonder dat enige vergoeding verschuldigd is voor het ingenomen gedeelte van het perceel.

Art. 3.107. Gedwongen verkoop van mandeligheid

Iedere eigenaar van een perceel dat aan een afsluiting grenst, kan deze geheel of gedeeltelijk gemeen maken door aan de eigenaar van de afsluiting ofwel de helft van de waarde ervan, ofwel de helft van de waarde van het deel van de afsluiting dat hij gemeen wenst te maken, samen met de helft van de waarde van de overeenkomstige onderliggende grond te betalen.

Art. 3.108. Gedwongen aankoop van mandeligheid

Eenieder die een feitelijkheid pleegt of een inneming doet die geldt als inbezitting van een privaatieve afsluiting en die daaraan geen einde maakt binnen een redelijke termijn, kan worden gedwongen de mandeligheid ervan aan te kopen en de eigenaar van de afsluiting de helft van de waarde van het deel dat hij in bezit neemt en de helft van de waarde van de ingenomen grond te vergoeden.

Art. 3.109. Vergoeding in geval van aankoop of overdracht

Voor de toepassing van de artikelen 3.107 en 3.108 worden de waarden vastgesteld op het tijdstip van de aankoop van de mandeligheid.

In het geval waarin een muur op privaatieve wijze werd opgetrokken met toepassing van artikel 3.106, derde lid, moet diegene die de mandeligheid aankoopt de helft van de waarde van de muur of van het aangekochte deel van de muur betalen, waarbij het betaalde bedrag niet lager kan zijn dan, naargelang het geval, de helft van de kosten voor de oprichting van de muur of van het aangekochte deel van de muur.

Art. 3.110. Algemene bevoegdheden op een gemene afsluiting

Elkeen maakt gebruik en heeft het genot van de gemene afsluiting overeenkomstig de bestemming ervan en zonder afbreuk te doen aan de rechten van de andere. Hij kan alleen alle daden van bewaring of van tijdelijk beheer verrichten.

In de verhoudingen tussen mede-eigenaars is voor de andere daden van beheer en de daden van beschikking over de afsluiting de toestemming van beide eigenaars vereist, tenzij indien de rechter oordeelt dat een weigering rechtsmisbruik zou uitmaken. Wat het gebruik en genot betreft, kunnen de mede-eigenaars evenwel onderling handelen alsof zij alleen eigenaar zijn van hun zijde van de afsluiting indien zij handelen met inachtneming van de bestemming van de afsluiting en zonder afbreuk te doen aan de rechten van de andere.

Art. 3.111. Bijzondere bevoegdheden op de gemene muur

Iedere mede-eigenaar mag tegen een gemene muur aanbouwen en daarin alle werken of beplantingen aanbrengen tot de helft van de dikte ervan, met het voorafgaande akkoord van de aangrenzende mede-eigenaar of, in geval van weigering, na bij vonnis de noodzakelijke modaliteiten te hebben laten vastleggen om niet aan de rechten van de andere te schaden.

Iedere mede-eigenaar mag de gemene muur hoger doen optrekken onder verplichting om alle kosten die aan de verhoging verbonden zijn, te betalen, alsmede, in voorkomend geval, een vergoeding voor de last die eruit voortvloeit.

— une clôture est présumée appartenir au propriétaire du fonds clos lorsqu'un seul des fonds est entièrement clôturé.

Sauf prescription acquisitive ou titre contraire, un mur de soutènement sur lequel le voisin n'exerce aucun droit est présumé privatif au propriétaire du fonds dont il soutient les terres.

Art. 3.106. Acquisition originaire forcée

Entre deux parcelles dont une au moins est bâtie, chaque propriétaire peut exiger du propriétaire de la parcelle contiguë qu'il participe à l'érection d'une clôture mitoyenne, à moins qu'une clôture privative ne se trouve déjà le long de la limite séparative.

En cas de réalisation d'une clôture mitoyenne, les propriétaires contribuent aux frais à parts égales.

Si un des deux voisins souhaite que soit érigé un mur pouvant servir d'appui à un ouvrage, il peut imposer à son voisin que la clôture consiste en un mur présentant une solidité, une largeur et une hauteur normales selon la destination des biens. Toutefois, si le voisin sollicité démontre qu'il n'a aucun besoin actuel de pareil mur et qu'il n'en fera aucun usage, le mur est érigé aux frais exclusifs du demandeur et est privatif à ce dernier mais il peut être construit à cheval sur la limite séparative des fonds sans aucune indemnisation pour la partie du sol correspondant à l'empiètement.

Art. 3.107. Cession forcée de la mitoyenneté

Tout propriétaire joignant une clôture peut la rendre mitoyenne, en tout ou partie, en payant au propriétaire de la clôture la moitié de sa valeur ou de la valeur de la partie de clôture qu'il souhaite rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol d'assise correspondant.

Art. 3.108. Acquisition forcée de la mitoyenneté

Celui qui commet une voie de fait ou une usurpation valant prise de possession d'une clôture privative et qui n'y met pas fin dans un délai raisonnable, peut être contraint d'en acquérir la mitoyenneté et de payer au propriétaire de la clôture la moitié de la valeur de la partie qu'il usurpe et la moitié de la valeur du sol d'assise correspondant.

Art. 3.109. Indemnisation en cas d'acquisition ou cession

Pour l'application des articles 3.107 et 3.108, les valeurs s'apprécient au moment de l'acquisition de la mitoyenneté.

Dans le cas où un mur a été érigé privativement en application de l'article 3.106, alinéa 3, celui qui acquiert la mitoyenneté doit rembourser la moitié de la valeur du mur ou de la partie de mur acquis, sans que le montant versé ne puisse être inférieur, selon le cas, à la moitié du coût de construction du mur ou de la partie de mur acquise.

Art. 3.110. Prerogatives ordinaires sur la clôture mitoyenne

Chacun utilise et jouit de la clôture mitoyenne conformément à sa destination et sans porter atteinte aux droits de l'autre. Il peut faire seul tous actes conservatoires ou d'administration provisoire.

Dans les relations entre copropriétaires, les autres actes d'administration et les actes de disposition de la clôture exigent le consentement des deux, sauf si le juge estime qu'un refus constituerait un abus de droit. Toutefois, relativement aux actes d'usage et de jouissance, les copropriétaires peuvent agir entre eux comme s'ils étaient seuls propriétaires de la face de la clôture qui regarde leur fonds, s'ils agissent en respectant la destination de la clôture et sans porter atteinte aux droits de l'autre.

Art. 3.111. Prerogatives spéciales sur le mur mitoyen

Chaque copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y placer tout ouvrage ou plantation jusqu'à la moitié de son épaisseur, moyennant l'accord préalable du copropriétaire voisin ou, en cas de refus, après avoir fait régler par jugement les modalités nécessaires pour que cela ne nuise pas aux droits de l'autre.

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, à charge de supporter les dépenses liées à l'exhaussement et, le cas échéant, une indemnité pour la charge en résultant.

Indien de al bestaande muur de normale stevigheid heeft maar niet in staat is de verhoging te dragen, moet hij die de muur wil optrekken hem op zijn kosten geheel opnieuw doen opbouwen en de eventuele meerdere dikte moet van de grond aan zijn kant worden afgenomen. In het andere geval is artikel 3.106 van toepassing.

Het opgetrokken gedeelte van de muur behoort toe aan diegene die het tot stand heeft gebracht. Hij draagt de kosten voor het onderhoud, de herstelling en de heropbouw ervan. De mandeligheid van die verhoging of van een gedeelte ervan kan worden aangekocht overeenkomstig de artikelen 3.107 en 3.108, tegen betaling van de helft van de waarde van de verhoging of een gedeelte van de verhoging, waarbij het betaalde bedrag niet lager kan zijn dan de helft van de kosten voor de bouw van het aan te kopen gedeelte.

Art. 3.112. Verplichtingen van de mede-eigenaars en afstand

De herstellingen tot onderhoud en de grove herstellingen in de zin van de artikelen 3.153 en 3.154, evenals de heropbouw van een gemene afsluiting zijn ten laste van de mede-eigenaars, elk naar verhouding tot hun rechten, behalve indien zij uitsluitend aan één van hen zijn te wijten.

Behalve indien een mede-eigenaar de gemene afsluiting daadwerkelijk blijft gebruiken of de beschadigingen heeft veroorzaakt, kan hij zich bevrijden van de verplichting om bij te dragen aan de grove herstellingen of de heropbouw door zijn recht van mandeligheid af te staan aan de andere mede-eigenaar, niettegenstaande artikel 3.17, tweede lid. Die laatste kan, als hij zulks verkiest, de verwijdering van de afsluiting voor gezamenlijke rekening eisen.

Art. 3.113. Beperking op de verdeling

De gemene afsluiting is enkel met het akkoord van alle mede-eigenaars vatbaar voor verdeling, behalve indien zij ieder, zelfs toekomstig of potentieel, nut verloren heeft ten aanzien van de goederen waarvan zij een accessorium is.

Ondertitel 3. — Erfdienstbaarheden

HOOFDSTUK 1. — Algemene bepalingen

Art. 3.114. Definitie

Een erfdienstbaarheid is een last op een onroerend goed, het lijdend erf, tot gebruik en tot nut van andermans onroerend goed, het heersend erf. Een erfdienstbaarheid kan ook worden gevestigd tussen:

1° onroerende goederen die aan dezelfde persoon toebehoren indien één van hen bezwaard is met een zakelijk gebruiksrecht ten voordele van een derde;

2° onroerende goederen waarvan het ene in eigendom en het andere in mede-eigendom is bij dezelfde persoon.

Een erfdienstbaarheid kan voor de titularis van het lijdend erf bestaan in een plicht om zich te onthouden van een bepaald gebruik of om een bepaald gebruik vanwege het heersend erf toe te laten. In beide gevallen moet de erfdienstbaarheid in een rechtstreeks en onmiddellijk verband staan met het gebruik en nut van het heersend erf.

Een erfdienstbaarheid kan positieve of negatieve verbintenissen met zich meebrengen die aanvullend zijn op de hoofdlast die de erfdienstbaarheid uitmaakt en die het zakelijke regime hiervan volgen.

Art. 3.115. Zichtbaarheid van de erfdienstbaarheid

Erfdienstbaarheden zijn zichtbaar of niet zichtbaar.

Zichtbare erfdienstbaarheden zijn voor een normaal voorzichtige en redelijke titularis van een zakelijk recht op het lijdend erf zichtbaar door duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit, waarvan er sporen zijn op het lijdende erf. De overige erfdienstbaarheden zijn niet zichtbaar.

Art. 3.116. Bronnen van erfdienstbaarheden

Erfdienstbaarheden worden gevestigd bij wet of door menselijk handelen.

Behalve de wettelijke erfdienstbaarheden die in hoofdstuk 3 zijn opgenomen, geniet de titularis van een zakelijk gebruiksrecht op een onroerend goed op grond van de wet van alle erfdienstbaarheden die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn recht op het bezwaarde onroerend goed.

De wettelijke bepalingen betreffende de erfdienstbaarheden die ontstaan door menselijk handelen zijn ook van toepassing op de wettelijke erfdienstbaarheden, behoudens andersluidende bepalingen of onverenigbaarheid met de bedoeling van de wetgever.

Dans le cas où le mur préexistant est de solidité normale mais n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier, à ses frais, et l'excédent d'épaisseur éventuel doit se prendre de son côté. Dans le cas contraire, l'article 3.106 est d'application.

La partie du mur exhaussée appartient à celui qui l'a réalisée. Il en supporte les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction. La mitoyenneté de cet exhaussement ou de partie de celui-ci peut s'acquérir conformément aux articles 3.107 et 3.108, moyennant le remboursement de la moitié de la valeur de l'exhaussement ou de partie de celui-ci, sans que le montant versé ne puisse être inférieur à la moitié du coût de construction de la portion à acquérir.

Art. 3.112. Obligations des copropriétaires et déguerpissement

Les réparations d'entretien et les grosses réparations au sens des articles 3.153 et 3.154, ainsi que la reconstruction d'une clôture mitoyenne sont à la charge des copropriétaires, chacun en proportion de ses droits, sauf si celles-ci sont causées exclusivement par l'un d'entre eux.

Sauf si un copropriétaire continue à utiliser effectivement la clôture mitoyenne ou a causé les dégradations, celui-ci peut se dispenser de contribuer aux grosses réparations ou à la reconstruction en abandonnant son droit de mitoyenneté à l'autre copropriétaire, et ce nonobstant l'article 3.17, alinéa 2. Ce dernier peut, s'il préfère, exiger la destruction à frais communs de la clôture.

Art. 3.113. Restrictions au partage

La clôture mitoyenne n'est sujette à partage qu'avec l'accord de tous les copropriétaires, sauf si elle a perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont elle est un accessoire.

Sous-titre 3. — Servitudes

CHAPITRE 1^{er}. — Dispositions générales

Art. 3.114. Définition

Une servitude est une charge grevant un immeuble, dit fonds servant, pour l'usage et l'utilité d'un immeuble appartenant à autrui, dit fonds dominant. Une servitude peut également être constituée entre:

1° des immeubles appartenant à la même personne si l'un d'entre eux est grevé d'un droit réel d'usage au profit d'un tiers;

2° des immeubles dont la même personne est pour l'un propriétaire et pour l'autre copropriétaire.

La servitude consiste soit, pour le titulaire du fonds servant, à s'abstenir de certains actes d'usage, soit à permettre certains actes d'usage au profit du fonds dominant. Dans les deux cas, la servitude doit être en rapport direct et immédiat avec l'usage et l'utilité du fonds dominant.

La servitude peut inclure des obligations positives ou négatives qui sont complémentaires à la charge principale constituant la servitude et qui suivent le régime réel de celle-ci.

Art. 3.115. Apparence de la servitude

Les servitudes sont apparentes ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent au titulaire, prudent et raisonnable, d'un droit réel sur le fonds servant, soit par des ouvrages permanents et visibles, soit par une activité régulière et révélée par des traces sur le fonds servant. Les autres servitudes sont non apparentes.

Art. 3.116. Sources des servitudes

Les servitudes s'établissent par la loi ou par le fait de l'homme.

Outre les servitudes légales établies par le chapitre 3, le titulaire d'un droit réel d'usage d'un immeuble profite, en vertu de la loi, de toutes les servitudes nécessaires à l'exercice de son droit sur le fonds grevé dudit droit réel.

Les règles légales relatives aux servitudes du fait de l'homme s'appliquent également aux servitudes légales, sauf dispositions contraires ou incompatibilité avec la finalité poursuivie par le législateur.

HOOFDSTUK 2. — *Erfdienstbaarheden door menselijk handelen*

Afdeling 1. — Specifieke wijzen van verkrijging

Art. 3.117. Rechtshandeling

Alle erfdienstbaarheden kunnen gevestigd worden door rechtshandeling. Erfdienstbaarheden die ontstaan door rechtshandeling kunnen worden bewezen door een titel van erkenning uitgaande van de titularis van het lijdend erf op het tijdstip van de opmaak ervan.

Ze kunnen worden gevestigd door de eigenaar of titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht.

Art. 3.118. Verkrijgende verjaring

Zichtbare erfdienstbaarheden kunnen ontstaan door verkrijgende verjaring onder de voorwaarden van de artikelen 3.26 en 3.27.

Art. 3.119. Bestemming door de eigenaar

Een erfdienstbaarheid ontstaat door bestemming door de eigenaar wanneer twee thans van elkaar gescheiden percelen aan dezelfde eigenaar hebben toebehoord en er op het moment van de verdeling een dienstbaarheid bestaat tussen de percelen die tot stand gebracht of behouden werd door die enige eigenaar.

Die wijze van verkrijging geldt enkel voor erfdienstbaarheden die zichtbaar zijn op het tijdstip van de verdeling.

Afdeling 2. — Rechten en verplichtingen van de partijen

Art. 3.120. Gebruik en omvang

Het gebruik en de omvang van een erfdienstbaarheid door menselijk handelen worden bepaald door de bedoeling van de partijen, zoals uitgedrukt in de vestigingsakte of erkenningsakte, door de feitelijke uitoefening van de erfdienstbaarheid of door de plaatselijke gesteldheid van de dienstbaarheid.

Art. 3.121. Onderhoud en bouwwerken

De titularis van een erfdienstbaarheid mag alle werkzaamheden en bouwwerken uitvoeren die nodig zijn voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid en voor het behoud ervan.

Die werkzaamheden en bouwwerken worden door hem en op zijn kosten uitgevoerd tenzij die uitsluitend aan de fout van de titularis van het lijdend erf te wijten zijn.

Indien die werkzaamheden en bouwwerken ook nuttig zijn voor het lijdend erf, worden deze kosten gedeeld volgens het nut ervan voor elk perceel.

Art. 3.122. Afstand

Wanneer de eigenaar van het lijdend erf door de titel verplicht is de werkzaamheden en bouwwerken nodig voor de uitoefening en het behoud van de erfdienstbaarheid op zijn kosten uit te voeren, kan hij afstand doen van het gehele lijdend erf, of het gedeelte van het lijdend erf dat noodzakelijk is voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid, ten voordele van de eigenaar van het heersend erf. In dat geval eindigt de erfdienstbaarheid door vermenging. Die afstand vergt de instemming van de eigenaar van het heersend erf.

Indien de eigenaar van het heersend erf zijn instemming weigert, behoudt de eigenaar van het lijdend erf zijn eigendom maar gaat de erfdienstbaarheid teniet.

In beide gevallen is de eigenaar van het lijdend erf, niettegenstaande artikel 3.17, tweede lid, bevrijd van elke bestaande of toekomstige verbintenis en is de eigenaar van het heersend erf bevrijd van zijn toekomstige verbintenissen.

Art. 3.123. Verdeling van de onroerende goederen

Bij verdeling van het heersend erf blijft de erfdienstbaarheid verschuldigd volgens dezelfde modaliteiten ten voordele van elke partij, zonder dat de toestand van het lijdend erf gevoelig mag worden verzwaaard.

Bij verdeling van het lijdend erf mag de toestand van het heersend erf daar verminderd noch vermeerderd uit komen.

De rechter bepaalt, indien nodig, de nieuwe modaliteiten van de erfdienstbaarheid ten laste en ten voordele van elk onroerend goed.

Art. 3.124. Toestand van het lijdend erf

De titularis van het lijdend erf mag niets doen dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid vermindert of minder gemakkelijk maakt.

Hij mag de plaatsgesteldheid niet wijzigen, noch de uitoefening van de erfdienstbaarheid verplaatsen, tenzij daartoe een objectief belang bestaat. In geval van verplaatsing moet hij op eigen kosten aan de eigenaar van het heersend erf een plaats op het lijdend erf aanbieden waarop de rechten even gemakkelijk kunnen worden uitgeoefend.

CHAPITRE 2. — *Servitudes du fait de l'homme*Section 1^{re}. — Modes spécifiques d'acquisition

Art. 3.117. Acte juridique

Toutes les servitudes peuvent s'établir par acte juridique. Les servitudes établies par acte juridique peuvent être prouvées au moyen d'un titre récognitif émanant du titulaire du fonds servant au moment de sa rédaction.

Elles peuvent être constituées par le propriétaire ou par tout titulaire d'un droit réel d'usage dans les limites de son droit.

Art. 3.118. Prescription acquisitive

Les servitudes apparentes peuvent naître par prescription acquisitive aux conditions fixées par les articles 3.26 et 3.27.

Art. 3.119. Destination du propriétaire

Une servitude naît par destination du propriétaire lorsque les deux fonds actuellement divisés ont appartenu à un même propriétaire et qu'un lien de service, réalisé ou maintenu par ce propriétaire unique, existe entre les fonds au moment de la division.

Ce mode d'acquisition ne vaut que pour les servitudes apparentes au moment de la division.

Section 2. — Droit et obligations des parties

Art. 3.120. Usage et étendue

L'usage et l'étendue d'une servitude du fait de l'homme se règlent en se référant à la volonté des parties telle qu'exprimée au titre qui la constitue ou la reconnaît, à l'exercice de fait de la servitude ou à la situation des lieux constitutive du lien de service.

Art. 3.121. Entretien et ouvrages

Le titulaire de la servitude peut faire tous les travaux et ouvrages nécessaires pour exercer la servitude et pour la conserver.

Ces travaux et ouvrages sont faits par lui et à ses frais, sauf lorsqu'ils ont été rendus nécessaires par la seule faute du titulaire du fonds servant.

Si les travaux et ouvrages sont utiles tant pour le fonds servant que pour le fonds dominant, les frais sont partagés en proportion de l'utilité respective pour chaque fonds.

Art. 3.122. Déguerpissement

Lorsque le propriétaire du fonds servant est tenu par l'acte juridique de faire à ses frais les travaux et ouvrages nécessaires à l'exercice et à la conservation de la servitude, il peut abandonner au propriétaire du fonds dominant soit la totalité du fonds servant, soit la partie du fonds servant nécessaire à l'exercice de la servitude, auquel cas la servitude s'éteint par confusion. Ce déguerpissement exige le consentement du propriétaire du fonds dominant.

Si le propriétaire du fonds dominant refuse, le propriétaire du fonds servant conserve sa propriété mais la servitude s'éteint.

Dans les deux cas, le propriétaire du fonds servant est libéré de toute obligation existante ou future nonobstant l'article 3.17, alinéa 2, et le propriétaire du fonds dominant est libéré de toute obligation future.

Art. 3.123. Division des immeubles

En cas de division du fonds dominant, la servitude reste due selon les mêmes modalités au profit de chaque partie, sans que la condition du fonds servant ne puisse en être sensiblement aggravée.

En cas de division du fonds servant, la condition du fonds dominant ne peut s'en trouver ni diminuée, ni augmentée.

Le juge détermine, si nécessaire, les nouvelles modalités de la servitude à charge et au profit de chaque immeuble.

Art. 3.124. Condition du fonds servant

Le titulaire du fonds servant ne peut rien faire qui diminue l'exercice de la servitude ou le rende moins commode.

Il ne peut changer l'état des lieux, ni déplacer l'exercice de la servitude, sauf s'il y a un intérêt objectif. En cas de déplacement, il doit, à ses frais, offrir au propriétaire du fonds dominant un endroit sur le fonds servant aussi commode pour l'exercice de ses droits.

Art. 3.125. Toestand van het heersend erf

De titularis van het heersend erf mag de uitoefening van de erfdienstbaarheid wijzigen, rekening houdend met de technische en maatschappelijke evoluties sinds het ontstaan van de erfdienstbaarheid, onder voorbehoud van de wil van de partijen en het doel van de erfdienstbaarheid.

Afdeling 3. — Specifieke wijzen van tenietgaan

Art. 3.126. Bevrijdende verjaring

Erfdienstbaarheden doven geheel of gedeeltelijk uit door het niet uitoefenen daarvan gedurende dertig jaar, ongeacht of zulks het gevolg is van een menselijk handelen, een materiële belemmering of overmacht. De bewijslast voor het uitdoven, rust op de eigenaar van het lijdend erf. De erfdienstbaarheid gaat slechts teniet in de mate van dat onbruik.

De termijn van dertig jaar begint te lopen vanaf het onbruik.

Art. 3.127. Vermenging

Alle erfdienstbaarheden doven uit wanneer het lijdend en het heersend erf in dezelfde hand worden verenigd, zonder afbreuk te doen aan artikel 3.119 wanneer de onroerende goederen opnieuw gescheiden worden.

Art. 3.128. Verlies van nut

Op verzoek van de eigenaar van het lijdend erf kan de rechter de afschaffing van een erfdienstbaarheid bevelen wanneer deze ieder nut, zelfs voor de toekomst, voor het heersend erf heeft verloren.

HOOFDSTUK 3. — *Wettelijke erfdienstbaarheden*

Afdeling 1. — Water

Art. 3.129. Waterafvloeiing tussen naburige percelen

Zonder afbreuk te doen aan artikel 3.131, moeten de lager gelegen percelen het natuurlijke water en andere zaken die het meevoert, afkomstig van de hoger liggende percelen, ontvangen.

De titularis van een lager gelegen perceel mag geen enkel bouwwerk tot stand brengen dat de afvloeiing bemoeilijkt.

De titularis van een hoger gelegen perceel mag die afvloeiing niet kwantitatief of kwalitatief verzwaren; die verplichting verhindert hem niet zijn perceel normaal te gebruiken volgens de bestemming ervan indien de omvang van de verzwaring redelijk is. Het onderhoud van de erfdienstbaarheid van afvloeiing gebeurt op kosten van de titularis van het heersend erf.

Voormelde rechten en verplichtingen zijn niet van toepassing in geval van overmacht.

Art. 3.130. Regeling voor bronnen en waterlopen

Een eigenaar van een bron of een oevereigenaar kan gebruik maken van het water voor zijn eigen behoeften en op voorwaarde dat hij de loop, de kwantiteit en de kwaliteit van het water niet substantieel wijzigt. Hij mag door dit gebruik de rechten van de naburige eigenaars niet in het gedrang brengen.

Art. 3.131. Dakdrop

Iedere eigenaar moet zijn daken zodanig aanleggen dat het regenwater op zijn grond of op de openbare weg afloopt. Hij mag het niet doen neerkomen op een aanpalend perceel.

Afdeling 2. — Afstanden

Art. 3.132. Afstanden voor vensters, muuropeningen en soortgelijke werken

§ 1. De eigenaar van een gebouw mag vensters met doorzichtige beglazing, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen voor zover deze op een rechte afstand van minstens negentien decimeter van de perceelsgrens zijn aangebracht. Deze afstand wordt gemeten met een loodrechte lijn op de dichtste plaats aan de buitenkant van het venster, de muuropening, het balkon, het terras of soortgelijke werken tot aan de perceelsgrens.

In of op een gemene muur kan een eigenaar geen vensters, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen.

§ 2. De buur kan de verwijdering vorderen van de werken die in strijd met deze afstand zijn opgetrokken, behalve indien:

1° hierover een akkoord bestaat tussen de bureu;

2° zijn perceel op het ogenblik van de oprichting ervan tot het openbare domein behoorde of een onverdeeld goed was dat accessoir was aan het gebouw waarvan het betrokken werk deel uitmaakt;

Art. 3.125. Condition du fonds dominant

Le titulaire du fonds dominant peut apporter dans l'exercice de la servitude des changements tenant compte des évolutions techniques et sociétales depuis la constitution de la servitude, sous réserve du respect de la volonté des parties et de la finalité de la servitude.

Section 3. — Modes spécifiques d'extinction

Art. 3.126. Prescription extinctive

Les servitudes s'éteignent, totalement ou partiellement, par le non-usage pendant trente ans, que celui-ci résulte du fait de l'homme, d'un obstacle matériel ou d'un cas de force majeure. L'extinction, dont la charge de la preuve repose sur le propriétaire du fonds servant, se produit seulement dans la mesure de ce non-usage.

Le délai de trente ans commence à courir à compter du non-usage.

Art. 3.127. Confusion

Toute servitude est éteinte lorsque le fonds servant et le fonds dominant sont réunis dans la même main, sans préjudice de l'article 3.119 si les fonds sont à nouveau séparés.

Art. 3.128. Perte d'utilité

À la demande du propriétaire du fonds servant, le juge peut ordonner la suppression d'une servitude lorsque celle-ci a perdu toute utilité, même future, pour le fonds dominant.

CHAPITRE 3. — *Servitudes légales*Section 1^{re}. — Eaux

Art. 3.129. Ecoulement d'eaux entre fonds voisins

Sans préjudice de l'article 3.131, les fonds inférieurs doivent recevoir les eaux naturelles, et autres matières charriées par celles-ci, en provenance des fonds supérieurs.

Le titulaire d'un fonds inférieur ne peut réaliser aucun ouvrage qui entrave cet écoulement.

Le titulaire d'un fonds supérieur ne peut aggraver cet écoulement en quantité ou en qualité; cette obligation ne l'empêche pas d'utiliser normalement son fonds d'après sa destination, si l'ampleur de l'aggravation est raisonnable. L'entretien de la servitude d'écoulement est aux frais du titulaire du fonds dominant.

Les droits et obligations ci-dessus ne s'appliquent pas aux situations résultant de la force majeure.

Art. 3.130. Réglementation des sources et des eaux courantes

Le propriétaire d'une source ou le riverain d'un cours d'eau peut utiliser l'eau, uniquement pour ses propres besoins et à condition qu'il ne modifie pas de manière substantielle le cours, la quantité et la qualité de l'eau. Il ne peut porter préjudice aux droits des propriétaires voisins par cette utilisation.

Art. 3.131. Égout des toits

Tout propriétaire doit établir ses toits de manière à ce que les eaux pluviales s'écoulent sur son fonds ou sur la voie publique. Il ne peut les faire verser sur une parcelle contiguë.

Section 2. — Distances

Art. 3.132. Distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables

§ 1^{er}. Le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles. Cette distance est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles.

Un propriétaire ne peut placer de fenêtres, d'ouvertures de mur, de balcons, de terrasses ou d'ouvrages semblables dans ou sur un mur mitoyen.

§ 2. Le voisin peut exiger l'enlèvement des ouvrages qui ont été érigés en violation de cette distance, sauf si:

1° il existe un accord sur ce point entre les voisins;

2° au moment de la réalisation des travaux, sa parcelle appartenait au domaine public ou était un bien indivis accessoir à la construction dont l'ouvrage concerné fait partie;

3° de werken geen enkel risico voor het privéleven en het goede nabuurschap kunnen opleveren, bijvoorbeeld omdat het uitzicht niet verder reikt dan negentien decimeter vanaf deze werken;

4° het venster, de muuropening, het terras, het balkon of de soortgelijke werken zich al minstens dertig jaar op de betrokken plaats bevinden.

Art. 3.133. Afstanden van beplantingen

Alle beplantingen moeten minimaal op de hierna bepaalde afstanden van de perceelsgrens staan, tenzij indien partijen hierover een contract hebben gesloten of indien de beplantingen al meer dan dertig jaar op dezelfde plaats staan.

De in het eerste lid bedoelde afstand bedraagt voor bomen die minstens twee meter hoog zijn, twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de andere bomen, struiken en hagen een halve meter. De nabuur kan de snoeiing of rooiing eisen van de beplantingen die op een kortere afstand zijn aangebracht, tenzij de rechter van oordeel is dat zulks rechtsmisbruik uitmaakt. De rechter houdt bij dat oordeel rekening met alle omstandigheden van het geval, met inbegrip van het algemeen belang.

De nabuur kan zich evenwel niet verzetten tegen de aanwezigheid van beplantingen die niet hoger reiken dan de afsluiting tussen de percelen. Gaat het in dat geval om een niet-gemene afsluiting, dan heeft de eigenaar het recht deze als steun voor zijn beplantingen te gebruiken.

Art. 3.134. Overhangende takken en wortels

Indien een eigenaar van beplantingen waarvan de takken of wortels doorschieten over de perceelsgrens, nalaat de doorschietende takken of wortels te verwijderen binnen zestig dagen na een ingebrekestelling per aangetekende zending van de nabuur, kan deze laatste eigenmachtig, op kosten van de eigenaar van de beplantingen, deze takken of wortels wegsnijden en zich toe-eigenen. Als de nabuur het doorschietende zelf wegsnijdt, draagt hij zelf het risico voor de schade die hij aan de beplantingen toebrengt. Hij kan eveneens eisen dat de eigenaar dit wegsnijdt, tenzij de rechter van oordeel is dat zulks rechtsmisbruik uitmaakt. De rechter houdt bij dat oordeel rekening met alle omstandigheden van het geval, met inbegrip van het algemeen belang. Het recht om de verwijdering te eisen, kan niet uitdoven door verjaring.

Vruchten die op natuurlijke wijze van de bomen op een aanpalend onroerend goed vallen, behoren toe aan degene die het genot van dit laatste onroerend goed heeft.

Afdeling 3. — Ingeslotenheid

Art. 3.135. Wettelijke erfdienstbaarheid van uitweg: definitie

De eigenaar wiens perceel ingesloten ligt omdat het geen toegang heeft tot de openbare weg of omdat geen voldoende toegang kan worden ingericht zonder overdreven onkosten of ongemakken, kan een uitweg eisen op, over of onder het perceel van de naburen voor het normale gebruik van zijn perceel volgens de huidige of toekomstige bestemming ervan.

De wettelijke erfdienstbaarheid van uitweg is slechts uitgesloten indien:

1° de eigenaar van het perceel over een niet-ingesloten aanpalend perceel beschikt;

2° het ingesloten perceel een eenheid van uitbating vertoont met andere percelen waartoe hij toegang heeft, die niet ingesloten zijn;

3° de eigenaar van het perceel over een voldoende erfdienstbaarheid van overgang door menselijk handelen beschikt;

4° de ingeslotenheid het gevolg is van een fout van de eigenaar die het recht van uitweg vordert of van zijn handelen dat niet kan worden verantwoord door het normale gebruik van het perceel volgens de huidige bestemming ervan.

Art. 3.136. Wettelijke erfdienstbaarheid van uitweg: verkrijging en vaststelling

De eigenaar van het ingesloten perceel treedt in rechte om de wettelijke uitweg te verkrijgen. Bij stilzitten van de eigenaar kan de titularis van een zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht op het perceel, onder dezelfde voorwaarden, de uitweg eisen, waarbij de eigenaar in tussenkomst wordt geroepen. Die vordering is onverjaarbaar.

De ligging van de uitweg wordt door de rechter bepaald op zodanige wijze dat deze het minst schadelijk is, tegen een vergoeding die evenredig is aan de veroorzaakte schade. De procedure wordt gevoerd tegen de eigenaars van de aangrenzende percelen die, op het eerste gezicht, de minst schadelijke uitweg bieden, overeenkomstig de regels voorgeschreven in de artikelen 1345 en 1371*bis* van het Gerechtelijk Wetboek.

3° les ouvrages ne peuvent engendrer le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage, par exemple parce que la vue ne porte pas plus loin que dix-neuf décimètres à partir de ces ouvrages;

4° la fenêtre, l'ouverture de mur, la terrasse, le balcon ou les ouvrages semblables se trouvent depuis au moins trente ans à l'endroit concerné.

Art. 3.133. Distances de plantations

Toutes les plantations doivent être situées au minimum aux distances définies ci-après de la limite des parcelles, sauf si les parties ont conclu un contrat à cet égard ou si les plantations se trouvent au même endroit depuis plus de trente ans.

La distance visée à l'alinéa 1^{er} est, pour les arbres d'une hauteur de deux mètres au moins, de deux mètres à partir du milieu du tronc de l'arbre et, pour les autres arbres, arbustes et haies, d'un demi-mètre. Le voisin peut exiger l'élagage ou l'arrachage des plantations qui sont situées à une distance moindre, sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit. Le juge tient compte, dans son appréciation, de toutes les circonstances de la cause, y compris de l'intérêt général.

Toutefois, le voisin ne peut pas s'opposer à la présence de plantations qui ne sont pas plus hautes que la clôture existant entre les parcelles. Dans ce cas, s'il s'agit d'une clôture non mitoyenne, son propriétaire a le droit de s'en servir comme appui pour ses plantations.

Art. 3.134. Branches et racines envahissantes

Si un propriétaire de plantations dont les branches ou les racines dépassent la limite séparative des propriétés néglige de couper celles-ci dans les soixante jours d'une mise en demeure par envoi recommandé du voisin, ce dernier peut, de son propre chef et aux frais du propriétaire des plantations, couper ces branches ou racines et se les approprier. Si le voisin coupe lui-même ces branches ou racines qui dépassent, il assume le risque des dommages causés aux plantations. Il peut également exiger que leur propriétaire procède à leur coupe, sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit. Le juge tient compte, dans son appréciation, de toutes les circonstances de la cause, y compris de l'intérêt général. Le droit d'exiger l'enlèvement ne peut s'éteindre par prescription.

Les fruits qui tombent naturellement des arbres sur un bien immeuble contigu appartiennent à celui qui a la jouissance de ce bien immeuble contigu.

Section 3. — Enclave

Art. 3.135. Servitude légale de passage: définition

Le propriétaire dont le fonds est enclavé soit qu'il n'ait aucune issue sur la voie publique, soit qu'une issue suffisante ne puisse être aménagée sans frais ou inconvénients excessifs, peut réclamer un passage sur, au-dessus ou en dessous du fonds de voisins pour l'utilisation normale de son fonds d'après sa destination actuelle ou future.

La servitude légale de passage n'est exclue que si:

1° le propriétaire du fonds dispose d'un fonds contigu non enclavé;

2° le fonds enclavé fait partie d'une unité d'exploitation dont d'autres fonds, auxquels il a accès, ne sont pas enclavés;

3° le propriétaire du fonds dispose d'une servitude de passage du fait de l'homme suffisante;

4° l'état d'enclave résulte de la faute du propriétaire réclamant le droit de passage ou de son fait personnel qui ne peut être justifié par l'utilisation normale du fonds d'après sa destination actuelle.

Art. 3.136. Servitude légale de passage: acquisition et fixation

Le propriétaire du fonds enclavé agit en justice pour obtenir le passage légal. En cas d'inaction du propriétaire, le titulaire d'un droit réel ou personnel d'usage du fonds peut, aux mêmes conditions, exiger le passage, le propriétaire étant appelé à la cause. Cette action est imprescriptible.

L'assiette du passage est fixée par le juge de façon à ce qu'il soit le moins dommageable, moyennant le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage causé. La procédure est menée contre les propriétaires des fonds voisins qui, à première vue, offrent le passage le moins dommageable, conformément aux règles prescrites aux articles 1345 et 1371*bis* du Code judiciaire.

Indien de ingeslotenheid het gevolg is van de splitsing van een niet-ingesloten perceel, kan de uitweg slechts worden gevorderd van de eigenaars van de percelen die vóór de splitsing tot het perceel behoorden.

Art. 3.137. Wettelijke erfdiensbaarheid van uitweg: verplaatsing en afschaffing

De ligging van de uitweg kan door de rechter worden gewijzigd indien deze, door gewijzigde omstandigheden, het normale gebruik van het heersend erf niet langer mogelijk maakt of indien de erfdiensbaarheid kan worden uitgeoefend op een andere plaats die minder schadelijk is.

De wettelijke erfdiensbaarheid van uitweg houdt op wanneer deze niet meer noodzakelijk is overeenkomstig artikel 3.135, wat ook de duurtijd van deze uitweg is geweest, of indien deze werd verleend omwille van een toekomstige bestemming, ingeval die bestemming niet ten uitvoer is gelegd binnen een termijn van tien jaar te rekenen vanaf het vonnis waarbij de uitweg werd verleend.

De vordering tot verplaatsing of afschaffing van de uitweg kan worden ingesteld door de eigenaar of, bij stilzitten van deze, door de titularis van een zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht, waarbij de eigenaar in de zaak wordt geroepen.

Wanneer de uitweg wordt gewijzigd of afgeschaft, kan de rechter bevelen dat de vergoeding opnieuw wordt vastgesteld of dat de ontvangen vergoeding geheel of gedeeltelijk wordt terugbetaald.

Titel 6. — Recht van vruchtgebruik

Ondertitel 1. — Definitie, voorwerp en duurtijd

Art. 3.138. Definitie

Vruchtgebruik verleent aan zijn titularis het tijdelijk recht op het gebruik en genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijk persoon, in overeenstemming met de bestemming van dat goed en onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven.

Een recht van bewoning wordt, behoudens tegenbewijs, vermoed een onoverdraagbaar recht van vruchtgebruik te zijn dat beperkt is tot wat als woning noodzakelijk is voor de titularis van het recht en zijn gezin.

Art. 3.139. Voorwerp

Het vruchtgebruik kan een roerend of onroerend, lichamelijk of onlichamelijk goed, of een bepaald geheel van dergelijke goederen, tot voorwerp hebben, zonder afbreuk te doen aan de artikelen 3.162 tot 3.166.

Art. 3.140. Hoedanigheid van de vestiger

Het recht van vruchtgebruik kan worden gevestigd door de eigenaar of door een titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht.

Art. 3.141. Duurtijd

Een vruchtgebruik kan worden gevestigd voor bepaalde of onbepaalde duur.

Niettegenstaande enig andersluidend beding, kan het vruchtgebruik:

1° maximaal negenennegentig jaar duren, behalve indien de natuurlijke persoon op wiens hoofd het is gevestigd, langer leeft; en

2° niet voortbestaan na het overlijden van de persoon op wiens hoofd het vruchtgebruik is gevestigd.

De faillietverklaring of de vrijwillige, wettelijke of gerechtelijke ontbinding van de rechtspersoon zijn beëindigingsgronden in de zin van het tweede lid. Behoudens andersluidend beding eindigt het recht van vruchtgebruik niet in geval van fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting.

In afwijking op het tweede lid, 2°, en behoudens andersluidend beding wast het onverdeeld of gemeenschappelijk vruchtgebruik gevestigd op het hoofd van twee of meer personen bij het einde van het bestaan van één van hen bij dat van de anderen aan, naar evenredigheid van hun aandeel.

Het vruchtgebruik kan worden verlengd, evenwel zonder dat zijn totale duurtijd meer mag bedragen dan het bepaalde in het tweede lid. Het kan worden hernieuwd met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen.

Ondertitel 2. — Rechten van de partijen

Art. 3.142. Rechten op het recht

De vruchtgebruiker kan zijn recht van vruchtgebruik overdragen, daarop een vruchtgebruik toestaan, het verpanden als zijn recht van vruchtgebruik roerend is of het met hypotheek bezwaren als het onroerend is.

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds non enclavé, le passage ne peut être demandé qu'aux propriétaires des fonds qui composaient le fonds avant sa division.

Art. 3.137. Servitude légale de passage: déplacement et suppression

L'assiette du passage peut être modifiée par le juge si, en raison de circonstances nouvelles, le passage ne permet plus l'utilisation normale du fonds dominant ou s'il peut être fixé à un autre endroit moins dommageable.

La servitude légale de passage cesse lorsqu'elle n'est plus nécessaire conformément à l'article 3.135, 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 dix ans à compter du jugement attributif.

L'action en déplacement ou en suppression du passage peut être introduite par le propriétaire ou, en cas d'inaction de celui-ci, par le titulaire d'un droit réel ou personnel d'usage, en mettant le propriétaire à la cause.

Lorsque le passage est modifié ou supprimé, le juge peut ordonner que l'indemnité soit refixée ou que la totalité ou une partie de l'indemnité soit remboursée.

TITRE 6. — Droit d'usufruit

Sous-titre 1^{er}. — Définition, objet et durée

Art. 3.138. Définition

L'usufruit confère à son titulaire le droit temporaire à l'usage et à la jouissance, de manière prudente et raisonnable, d'un bien appartenant au nu-propriétaire, conformément à la destination de ce bien et avec l'obligation de restituer celui-ci à la fin de son droit.

Un droit d'habitation est présumé, sauf preuve contraire, être un droit d'usufruit incessible limité à ce qui est nécessaire pour l'habitation du titulaire du droit et de sa famille.

Art. 3.139. Objet

L'usufruit peut avoir pour objet un bien meuble ou immeuble, corporel ou incorporel, ou un ensemble déterminé de tels biens, sans préjudice des articles 3.162 à 3.166.

Art. 3.140. Qualité du constituant

Le droit d'usufruit peut être établi par le propriétaire ou par un titulaire d'un droit réel d'usage dans les limites de son droit.

Art. 3.141. Durée

Un usufruit peut être établi pour une durée déterminée ou indéterminée.

Nonobstant toute clause contraire, l'usufruit:

1° a une durée maximale de nonante-neuf ans, sauf si la personne physique dans le chef de laquelle il est établi vit plus longtemps; et

2° s'éteint en tout cas si la personne dans le chef de laquelle l'usufruit est établi cesse d'exister.

La déclaration de faillite ou la dissolution volontaire, légale ou judiciaire de la personne morale sont des causes d'extinction au sens de l'alinéa 2. Sauf clause contraire, le droit d'usufruit ne s'éteint pas en cas de fusion, de scission ou d'opération assimilée.

Par dérogation à l'alinéa 2, 2°, et sauf clause contraire, l'usufruit indivis ou commun établi dans le chef de deux ou plusieurs personnes accroît, à la fin de l'existence de l'une d'elles, aux autres, proportionnellement à leur part.

L'usufruit peut être prorogé sans que sa durée totale puisse excéder la durée maximale prévue à l'alinéa 2. Il peut être renouvelé de l'accord exprès des parties.

Sous-titre 2. — Droits des parties

Art. 3.142. Droits sur le droit

L'usufruitier peut aliéner son droit d'usufruit, constituer sur celui-ci un usufruit, le mettre en gage si son droit d'usufruit est mobilier ou l'hypothéquer si celui-ci est immobilier.

Hij kan de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is in het kader van een accessoir opstalrecht zoals bedoeld in artikel 3.182, slechts overdragen of met hypotheek bezwaren door tegelijk, gedeeltelijk of geheel, het recht van vruchtgebruik waarvan hij titularis is over te dragen of met hypotheek te bezwaren.

Art. 3.143. Gebruik van het bezwaarde goed

De vruchtgebruiker heeft het gebruik van het bezwaarde goed voor zover hij, niettegenstaande enig andersluidend beding, daarbij voorzichtig en redelijk optreedt en de bestemming van het goed eerbiedigt. De bestemming van het goed is deze die daar bij contract aan is gegeven of die, bij gebreke van contract, volgens de aard van de goederen en het eerdere gebruik door de blote eigenaar, vermoed wordt.

Die gebruiksbevoegdheid geldt ook indien het bezwaarde goed in waarde daalt door het voorzichtige en redelijke gebruik dat men ervan maakt.

Binnen de grenzen van het eerste lid, kan de vruchtgebruiker ook veranderingen aanbrengen en bouwwerken en beplantingen uitvoeren aan het bezwaarde goed. Indien de veranderingen, bouwwerken en beplantingen voortbestaan bij het einde van zijn recht, wordt hun lot door artikel 3.160 geregeld.

Art. 3.144. Behoud

Het behoud van de bezwaarde goederen is in het gemeenschappelijk belang van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.

De vruchtgebruiker, of indien hij in gebreke blijft, de blote eigenaar zijn bevoegd om daden van behoud en voorlopig beheer te stellen.

Indien het vruchtgebruik rust op goederen die vatbaar zijn voor bederf of die onderhevig zijn aan snelle waardevermindering, kan dit, in geval van noodzakelijkheid, ook daden van beschikking inhouden. De vruchtgebruiker of de blote eigenaar die de handeling heeft gesteld, moet hiervan onverwijld kennis geven aan de andere.

Art. 3.145. Beheer

De vruchtgebruiker kan daden van beheer stellen voor de duurtijd van zijn recht.

Hij kan op de bezwaarde goederen gebruiksrechten aan derden toestaan, verlengen of hernieuwen. Indien het vruchtgebruik ten einde komt omdat de vruchtgebruiker ophoudt te bestaan, duurt dit lopende gebruiksrecht onder bezwarende titel, nog door voor zijn resterende duurtijd, en ten hoogste drie jaar, waarna het van rechtswege ten einde komt. Gebruiksrechten die nog niet in uitvoering zijn bij het einde van het vruchtgebruik krijgen geen uitwerking.

Art. 3.146. Genot: vruchten

De vruchtgebruiker heeft recht op alle vruchten van het bezwaarde goed die tijdens het vruchtgebruik afgescheiden of opeisbaar worden; dat is ook het geval voor de vruchten die nog niet afgescheiden of opeisbaar waren op het ogenblik van het ontstaan van het vruchtgebruik. Vruchten die nog niet afgescheiden of opeisbaar waren bij het einde van het vruchtgebruik, komen toe aan de blote eigenaar.

Indien de partij die geen aanspraak heeft op de vruchten hiervoor prestaties heeft geleverd, kan deze lastens de andere partij een vergoeding eisen overeenkomstig de ongerechtvaardigde verrijking.

Art. 3.147. Genot: opbrengsten

De vruchtgebruiker heeft geen recht op de opbrengsten die het kapitaal van het bezwaarde goed verminderen, tenzij indien deze volgen uit een exploitatie die de vruchtgebruiker op dezelfde wijze en in dezelfde mate voortzet als deze die de eigenaar reeds vóór aanvang van het vruchtgebruik had ingezet.

Indien het vruchtgebruik bij zijn ontstaan bomen omvat, mag de vruchtgebruiker deze bomen geregeld kappen op dezelfde wijze en in de mate dat de eigenaar deze bomen al aan geregelde kappingen onderwierp vóór het ontstaan van het vruchtgebruik.

De vruchtgebruiker mag ook, op dezelfde wijze en in dezelfde mate als de eigenaar, tot ontginning overgaan van de mijnen en groeve waarop het recht betrekking heeft en die reeds bij de aanvang van het vruchtgebruik in ontginning zijn, in voorkomend geval volgens de wettelijke en reglementaire voorschriften terzake.

Art. 3.148. Beschikking

Zonder afbreuk te doen aan artikel 3.165, mag een vruchtgebruiker over het bezwaarde goed buiten de grenzen van zijn bevoegdheden beschikken indien:

1° een bijzondere wettelijke bepaling dit toelaat;

2° dit in overeenstemming is met de bestemming van de goederen die reeds bestond op het moment dat het vruchtgebruik is ontstaan of contractueel tussen partijen is bedongen, én kadert binnen zijn verplichting tot een voorzichtig en redelijk beheer; of

Il ne peut aliéner les immeubles dont il est propriétaire en vertu d'une superficie-conséquence telle que visée à l'article 3.182 qu'en aliénant ou hypothéquant simultanément, partiellement ou totalement, le droit d'usufruit dont il est titulaire.

Art. 3.143. Usage du bien grevé

Nonobstant toute clause contraire, l'usufruitier a l'usage du bien grevé pour autant qu'il agisse de manière prudente et raisonnable et qu'il respecte la destination dudit bien. La destination du bien est celle qui lui est donnée par le contrat ou, à défaut de contrat, celle qui est présumée selon la nature des biens et l'usage que le nu-propriétaire en a fait précédemment.

Cette prérogative d'usage s'applique même si le bien grevé se déprécie par l'usage prudent et raisonnable qui en est fait.

Dans les limites énoncées à l'alinéa 1^{er}, l'usufruitier peut également apporter des modifications et réaliser des ouvrages et des plantations quant au bien grevé. Si les modifications, ouvrages et plantations subsistent à la fin de son droit, leur sort est réglé par l'article 3.160.

Art. 3.144. Conservation

La conservation des biens grevés est de l'intérêt commun de l'usufruitier et du nu-propriétaire.

L'usufruitier ou, à défaut, le nu-propriétaire sont compétents pour accomplir les actes de conservation et d'administration provisoire.

Si l'usufruit porte sur des biens qui sont périssables ou sujets à une dépréciation rapide, ces actes peuvent également inclure des actes de disposition, en cas de nécessité. Celui de l'usufruitier ou du nu-propriétaire qui a accompli l'acte doit le notifier sans délai à l'autre.

Art. 3.145. Administration

L'usufruitier peut poser des actes d'administration pour la durée de son droit.

Il peut accorder à des tiers, prolonger ou renouveler des droits d'usage sur les biens grevés. Si l'usufruit prend fin parce que l'usufruitier cesse d'exister, le droit d'usage à titre onéreux en cours subsiste pour le restant de sa durée et au maximum pour trois ans, après quoi il prend fin de plein droit. Les droits d'usage qui ne sont pas encore en cours d'exécution à la fin de l'usufruit ne reçoivent aucun effet.

Art. 3.146. Jouissance: fruits

L'usufruitier a droit à tous les fruits du bien grevé qui en ont été séparés ou qui sont devenus exigibles pendant l'usufruit; il en va de même pour les fruits qui n'étaient pas encore séparés du bien ou exigibles à l'ouverture de l'usufruit. Les fruits qui n'étaient pas encore séparés du bien ou exigibles à la fin de l'usufruit reviennent au nu-propriétaire.

Si la partie qui n'a pas droit aux fruits a accompli des prestations quant à ceux-ci, elle peut exiger, à charge de l'autre partie, une indemnisation conformément à l'enrichissement injustifié.

Art. 3.147. Jouissance: produits

L'usufruitier n'a pas droit aux produits qui entament le capital du bien grevé sauf si ceux-ci résultent d'une exploitation que l'usufruitier continue de la même manière et dans la même mesure que celle entamée par le propriétaire avant l'ouverture de l'usufruit.

Si, à son ouverture, l'usufruit porte sur des arbres, l'usufruitier peut les mettre en coupes réglées de la même manière et dans la même mesure que le propriétaire les avait mis en coupes réglées avant l'ouverture de l'usufruit.

L'usufruitier peut aussi, de la même manière et dans la même mesure que le propriétaire, exploiter les mines et carrières sur lesquelles porte son droit et qui sont déjà mises en exploitation à l'ouverture de l'usufruit, en se conformant, le cas échéant, aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

Art. 3.148. Disposition

Sans préjudice de l'article 3.165, un usufruitier peut disposer du bien grevé en dehors des limites de ses prérogatives si:

1° une disposition légale particulière l'y autorise;

2° cela correspond à la destination des biens qui existait déjà au moment de la constitution de l'usufruit ou qui est stipulée contractuellement entre les parties et que cela s'inscrit dans le cadre de son obligation d'administration prudente et raisonnable du bien; ou

3° het vruchtgebruik op verbruikbare goederen betrekking heeft.

In die drie gevallen vindt artikel 3.159 toepassing.

Art. 3.149. Bezoekrecht van de blote eigenaar

De blote eigenaar van een onroerend goed heeft het recht om eenmaal per jaar het onroerend goed te bezichtigen.

Ondertitel 3. — Verplichtingen van de partijen

Art. 3.150. Beschrijving van de goederen

Niettegenstaande enig andersluidend beding, maken de vruchtgebruiker en de blote eigenaar bij aanvang van het vruchtgebruik, een beschrijving van de bezwaarde goederen op. Bij gebreke van akkoord wordt een beschrijving en schatting opgesteld door een deskundige die zij gezamenlijk aanstellen of, bij gebreke van akkoord, laten aanstellen door de rechtbank.

Zolang dergelijke beschrijving niet is opgemaakt, heeft de blote eigenaar recht op de vruchten en kan hij de afgifte van het bezwaarde goed aan de vruchtgebruiker opschorten, overeenkomstig artikel 73 van titel XVII van boek III van het oude Burgerlijk Wetboek, tenzij indien de vruchtgebruiker van rechtswege in het bezit van de goederen treedt.

Indien de vruchtgebruiker de bevoegdheid krijgt om de bezwaarde goederen of een deel van de bezwaarde goederen te vervreemden, moet de beschrijving gepaard gaan met een schatting van de bezwaarde goederen of het bezwaarde geheel. Bovendien moet de vruchtgebruiker in dat geval eenmaal per jaar, op eerste verzoek van de blote eigenaar, opgave doen van de goederen die niet meer aanwezig zijn en van de goederen die daarvoor in de plaats zijn gekomen.

Art. 3.151. Verzekeringplicht van de vruchtgebruiker

De vruchtgebruiker is verplicht het goed in volle eigendom te verzekeren voor de gebruikelijke risico's, en hiervoor de premies te betalen. In ieder geval is de vruchtgebruiker van een onroerend goed verplicht dit tegen brand te verzekeren. De vruchtgebruiker moet het bewijs van de verzekeringspolis aan de blote eigenaar voorleggen op diens eerste verzoek.

Indien de vruchtgebruiker niet aan de in het eerste lid omschreven verplichtingen voldoet, mag de blote eigenaar zelf een verzekering nemen en is de vruchtgebruiker verplicht hem de kosten daarvan onmiddellijk te vergoeden.

Art. 3.152. Vordering in rechte

Zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar zijn gerechtigd om een rechtsvordering in te stellen betreffende de bezwaarde goederen die zowel aan hun eigen recht als aan het recht van de andere partij raakt, zij het dat hij er dan toe gehouden is om de andere partij onverwijld in tussenkomst in de procedure te betrekken.

Art. 3.153. Onderhoudsherstellingen

De vruchtgebruiker is ertoe gehouden om onderhoudsherstellingen ten aanzien van het goed te verrichten die, op korte of lange termijn, nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht.

Art. 3.154. Grove herstellingen

§ 1. Grove herstellingen zijn herstellingen die betrekking hebben op de structuur van het goed of van zijn inherente bestanddelen of waarvan de kosten manifest de vruchten van het goed te boven gaan.

§ 2. De blote eigenaar moet deze herstellingen uitvoeren na overleg met de vruchtgebruiker. Deze laatste kan hiervoor geen aanspraak maken op een gebruiksvergoeding.

In afwijking op het eerste lid, is de blote eigenaar noch gehouden tot de grove herstellingen die betrekking hebben op de bouwwerken en beplantingen die de vruchtgebruiker zelf heeft aangebracht, noch tot de herstellingen die uitsluitend aan de vruchtgebruiker te wijten zijn.

§ 3. De blote eigenaar die de grove herstellingen uitvoert, kan van de vruchtgebruiker eisen dat hij proportioneel bijdraagt in de kosten van deze herstellingen. Deze bijdrage wordt bepaald in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik tegenover de waarde van de volle eigendom, berekend overeenkomstig artikel 745*sexies*, § 3, van het oude Burgerlijk Wetboek.

Art. 3.155. Afdwinging

Indien de vruchtgebruiker of de blote eigenaar zijn herstellingsplicht niet nakomt, kan de andere partij de rechter verzoeken om hem reeds tijdens de duur van het vruchtgebruik daartoe te verplichten, in voorkomend geval onder verbeurte van een dwangsom. Alternatief kan hij aan de rechter vragen om zelf de noodzakelijke werken te mogen uitvoeren waarbij de kosten overeenkomstig het wettelijke regime op de andere partij kunnen verhaald worden.

3° l'usufruit concerne des biens consommables.

L'article 3.159 s'applique dans les trois cas.

Art. 3.149. Droit de visite du nu-proprétaire

Le nu-proprétaire d'un bien immeuble a le droit de visiter le bien immeuble une fois par an.

Sous-titre 3. — Obligations des parties

Art. 3.150. Description des biens

Nonobstant toute clause contraire, l'usufruitier et le nu-proprétaire font, à l'ouverture de l'usufruit, une description des biens grevés. À défaut d'accord, une description et une estimation sont réalisées par un expert qu'ils désignent conjointement ou, à défaut d'accord, qu'ils font désigner par le tribunal.

Tant qu'une telle description n'est pas réalisée, le nu-proprétaire a droit aux fruits et peut suspendre la remise du bien grevé à l'usufruitier, conformément à l'article 73 du titre XVII du livre III de l'ancien Code civil, sauf si l'usufruitier est saisi de plein droit des biens.

Si l'usufruitier reçoit le pouvoir d'aliéner les biens grevés ou une partie des biens grevés, la description doit s'accompagner d'une estimation des biens grevés ou de l'ensemble grevé. Dans ce cas, l'usufruitier doit en outre signaler une fois par an, à la première demande du nu-proprétaire, les biens qui ne sont plus présents et ceux qui leur ont été substitués.

Art. 3.151. Obligation d'assurance de l'usufruitier

L'usufruitier est tenu d'assurer le bien en pleine propriété pour les risques habituels et de payer les primes. L'usufruitier d'un bien immeuble est en tout cas obligé de l'assurer contre l'incendie. L'usufruitier est tenu de présenter au nu-proprétaire, à première demande, la preuve de la police d'assurance.

Si l'usufruitier ne satisfait pas aux obligations définies à l'alinéa 1^{er}, le nu-proprétaire peut prendre lui-même une assurance et l'usufruitier est tenu de lui en rembourser les coûts immédiatement.

Art. 3.152. Droit d'action en justice

Concernant les biens grevés, tant l'usufruitier que le nu-proprétaire ont le droit d'introduire une action concernant leur propre droit ou le droit de l'autre partie, mais ils sont alors tenus d'appeler en intervention immédiatement l'autre partie.

Art. 3.153. Réparations d'entretien

L'usufruitier est tenu d'exécuter, à l'égard du bien, les réparations d'entretien nécessaires, à court ou à long terme, pour préserver la valeur du bien, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

Art. 3.154. Grosses réparations

§ 1^{er}. Les grosses réparations sont celles qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien.

§ 2. Le nu-proprétaire doit exécuter ces réparations après concertation avec l'usufruitier. Ce dernier ne peut prétendre à une indemnité pour trouble de jouissance.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le nu-proprétaire n'est pas tenu des grosses réparations qui portent sur les ouvrages et plantations réalisés par l'usufruitier lui-même, ni des réparations qui sont causées, exclusivement, par l'usufruitier.

§ 3. Le nu-proprétaire qui exécute les grosses réparations peut exiger de l'usufruitier qu'il contribue proportionnellement aux frais de celles-ci. 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 745*sexies*, § 3, de l'ancien Code civil.

Art. 3.155. Exécution forcée

Si l'usufruitier ou le nu-proprétaire n'exécute pas son obligation de faire les réparations, l'autre partie peut demander au juge de l'y condamner même pendant la durée de l'usufruit, le cas échéant sous peine d'une astreinte. À titre d'alternative, il peut demander au juge l'autorisation d'exécuter lui-même les travaux nécessaires, auquel cas les frais peuvent être réclamés à l'autre partie conformément au régime légal.

Elk van de partijen kan aan de rechter vragen om een zakelijke zekerheid op het bezwaarde goed te mogen toestaan die tegenwerpelijk is aan de andere, indien dat noodzakelijk is om die herstellingen uit te voeren.

Art. 3.156. Lasten van het bezwaarde goed

De vruchtgebruiker is gehouden alle periodieke lasten van het bezwaarde goed te dragen die verband houden met het gebruik en genot ervan.

De blote eigenaar staat in voor de buitengewone lasten van het bezwaarde goed, zelfs indien ze periodiek moeten worden betaald.

Heeft de vruchtgebruiker zelf bouwwerken of beplantingen aangebracht, dan moet hij hiervoor tijdens de duur van het vruchtgebruik zowel de gewone als de buitengewone lasten dragen.

Art. 3.157. Correlatieve schulden

De algemene vruchtgebruiker of de vruchtgebruiker onder algemene titel moet in de betaling van de schulden van de boedel bijdragen naar verhouding tot de waarde van zijn vruchtgebruik, berekend overeenkomstig artikel 745*sexies*, § 3, van het oude Burgerlijk Wetboek.

Ondertitel 4. — Specifieke bepalingen inzake het tenietgaan

Art. 3.158. Voorwerp van restitutie

Bij het einde van het vruchtgebruik is de vruchtgebruiker gehouden de bezwaarde goederen in dezelfde staat terug te geven, met uitzondering van de waardeverminderingen die het gevolg zijn van normale slijtage, ouderdom of overmacht.

Indien bij aanvang van het vruchtgebruik geen beschrijving is opgemaakt, wordt de vruchtgebruiker vermoed, behoudens tegenbewijs, het goed in goede staat van onderhoud en zonder enig gebrek te hebben ontvangen.

Art. 3.159. Teruggaveplicht na bevoegde vervreemding

Indien, met toepassing van artikel 3.148, de vruchtgebruiker de goederen heeft vervreemd, is hij ertoe gehouden de waarde van de bezwaarde goederen op het ogenblik van de vervreemding terug te geven, indien op dat ogenblik een schatting is opgemaakt. Is dat niet het geval, dan moet hij de waarde op het ogenblik van de vestiging van het vruchtgebruik teruggeven. Is ook geen beschrijving opgesteld bij de vestiging van het vruchtgebruik, dan moet de vruchtgebruiker de hoogste van twee bedragen betalen, namelijk de waarde bij het begin dan wel de waarde bij het einde.

Gaat het om soortgoederen, dan heeft de vruchtgebruiker bovendien de mogelijkheid om een gelijke hoeveelheid zaken van dezelfde hoedanigheid terug te geven.

Art. 3.160. Natrekking en vergoeding

De blote eigenaar moet de vruchtgebruiker, op grond van de ongerechtvaardigde verrijking, vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen die hij binnen de grenzen van zijn recht heeft uitgevoerd, zonder daartoe verplicht te zijn en met de toestemming van de blote eigenaar. Tot de betaling van de vergoeding heeft de vruchtgebruiker een retentierecht op die bouwwerken en beplantingen. De blote eigenaar wordt eigenaar van die bouwwerken en beplantingen en kan de verwijdering ervan niet vragen. De vruchtgebruiker kan die bouwwerken en beplantingen echter verwijderen tijdens de duur van zijn recht.

In alle andere gevallen verkrijgt de blote eigenaar aan het einde van het recht, zonder vergoeding, de eigendom van de bouwwerken en beplantingen, dit onverminderd artikel 3.16, 4^o.

Art. 3.161. Omzetting

Zonder afbreuk te doen aan bijzondere wetten zoals vervat in artikel 745*quater* tot artikel 745*sexies* van het oude Burgerlijk Wetboek, kunnen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar op ieder ogenblik bij de rechtbank vorderen dat het wettelijke vruchtgebruik geheel of ten dele wordt omgezet, hetzij in de volle eigendom van met vruchtgebruik belaste goederen, hetzij in een geldsom, hetzij in een gewaarborgde en geïndexeerde rente.

Dit recht is persoonlijk en niet vatbaar voor overdracht. Het kan niet worden uitgeoefend door de schuldeisers van de rechthebbende.

De rechtbank kan de omzetting geheel of gedeeltelijk toestaan, rekening houdend met de belangen van alle partijen. De omzetting geschiedt overeenkomstig artikel 745*sexies* van het oude Burgerlijk Wetboek.

Chacune des parties peut demander au juge de pouvoir constituer une sûreté réelle sur le bien grevé, opposable à l'autre partie, si cela est nécessaire pour exécuter ces réparations.

Art. 3.156. Charges du bien grevé

L'usufruitier est tenu de supporter toutes les charges périodiques relatives au bien grevé qui concernent l'usage et la jouissance de celui-ci.

Le nu-propiétaire supporte les charges extraordinaires du bien grevé, même si celles-ci doivent être payées de manière périodique.

Si l'usufruitier a lui-même réalisé des ouvrages ou des plantations, il doit en supporter tant les charges ordinaires que les charges extraordinaires pendant la durée de l'usufruit.

Art. 3.157. Dettes corrélatives

L'usufruitier universel ou à titre universel doit contribuer au paiement des dettes de la masse proportionnellement à la valeur de son usufruit, calculée conformément à l'article 745*sexies*, § 3, de l'ancien Code civil.

Sous-titre 4. — Règles spécifiques d'extinction

Art. 3.158. Objet de restitution

À la fin de l'usufruit, l'usufruitier est tenu de restituer les biens grevés dans le même état, à l'exception des dépréciations dues à l'usure normale, à la vétusté ou à un cas de force majeure.

Si aucune description n'a été réalisée à l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien en bon état d'entretien et sans défaut.

Art. 3.159. Obligation de restitution après aliénation permise

Lorsque l'usufruitier a aliéné les biens grevés en application de l'article 3.148, il est tenu de restituer leur valeur au moment de l'aliénation, si une estimation a été faite à ce moment-là. Si tel n'est pas le cas, il doit restituer leur valeur au moment de la constitution de l'usufruit. Si, en outre, aucune description n'a été réalisée à l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier doit payer la plus haute des deux sommes entre la valeur des biens à l'ouverture du droit ou leur valeur à la fin du droit.

Lorsqu'il s'agit de choses de genre, l'usufruitier a en outre la possibilité d'en restituer une quantité égale de même qualité.

Art. 3.160. Accession et indemnisation

Le nu-propiétaire doit indemniser l'usufruitier, sur la base de l'enrichissement injustifié, pour les ouvrages et plantations réalisés dans les limites de son droit, sans y être obligé et avec le consentement du nu-propiétaire. Jusqu'à indemnisation, l'usufruitier a un droit de rétention sur ces ouvrages et plantations. Le nu-propiétaire devient propriétaire de ces ouvrages et plantations et ne peut en demander l'enlèvement. L'usufruitier peut toutefois enlever ces ouvrages et plantations pendant la durée de son droit.

Dans tous les autres cas, le nu-propiétaire acquiert la propriété des ouvrages et plantations à la fin du droit, sans indemnisation et sans préjudice de l'article 3.16, 4^o.

Art. 3.161. Conversion

Sans préjudice de dispositions particulières telles celles contenues aux articles 745*quater* à 745*sexies* de l'ancien Code civil, l'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent à tout moment demander au tribunal la conversion totale ou partielle de l'usufruit légal, soit en la pleine propriété de biens grevés de l'usufruit, soit en une somme, soit en une rente indexée et garantie.

Ce droit est personnel et incessible. Il ne peut pas être exercé par les créanciers du titulaire.

Le tribunal peut autoriser la conversion totale ou partielle, en tenant compte des intérêts de toutes les parties. Il est procédé à la conversion conformément à l'article 745*sexies* de l'ancien Code civil.

Ondertitel 5. — Specifieke bepalingen betreffende bijzondere goederen

Art. 3.162. Vruchtgebruik op soortgoederen

Indien een vruchtgebruik betrekking heeft op soortgoederen, is de vruchtgebruiker ertoe gehouden om die goederen fysiek afgescheiden te houden van andere goederen van dezelfde soort die niet aan dit vruchtgebruik onderworpen zijn.

Heeft het vruchtgebruik betrekking op geld of krijgt het daarop betrekking door de vervreemding door de vruchtgebruiker in overeenstemming met artikel 3.148, dan moet de vruchtgebruiker dit geld beleggen of in het belang van de overige aan het vruchtgebruik onderworpen goederen besteden, na instemming van de blote eigenaar. Kunnen zij geen akkoord bereiken, dan kan de meest gerede partij zich tot de rechter wenden om een derde te doen aanstellen die met het beheer van die gelden wordt belast.

Art. 3.163. Vruchtgebruik op financiële instrumenten – lidmaatschapsrechten

Indien aan de financiële instrumenten lidmaatschapsrechten zijn verbonden, zoals het stemrecht op de algemene vergadering, worden deze uitgeoefend overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Dividenden die uitgekeerd worden zonder in te teren op het kapitaal, behoren aan de vruchtgebruiker toe.

Uitzonderlijke opbrengsten die aan het financieel instrument toekomen, zoals de premie die toegekend wordt bij een inkoop van eigen aandelen, worden geïnd door de vruchtgebruiker. Deze maken deel uit van zijn restitutieplicht bij het einde van het vruchtgebruik.

Art. 3.164. Vruchtgebruik op schuldvorderingen

De vruchtgebruiker kan in en buiten rechte nakoming vorderen van de opeisbare schuldvorderingen en de betaling in ontvangst nemen. De blote eigenaar mag slechts de schuldvordering uitoefenen of de betaling innen indien hij daartoe toestemming heeft verkregen van de vruchtgebruiker of, bij gebreke daarvan, machtiging heeft bekomen van de rechtbank.

Indien de vruchtgebruiker met toepassing van het eerste lid een geldsom ontvangt, oefent hij zijn vruchtgebruik uit in overeenstemming met de artikelen 3.148 en 3.162.

Art. 3.165. Vruchtgebruik op een geheel van goederen

Indien het vruchtgebruik betrekking heeft op een bepaald geheel van goederen kan de vruchtgebruiker over de afzonderlijke goederen uit dat geheel 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.

De gebeurlijke meerwaarde die het geheel bij de restitutie zou blijken te hebben ondergaan, komt aan de vruchtgebruiker dan wel aan de blote eigenaar toe met toepassing van de ongerechtvaardigde verrijking.

Art. 3.166. Vruchtgebruik op intellectuele rechten

Het vruchtgebruik met betrekking tot een intellectueel eigendomsrecht verleent aan de vruchtgebruiker het recht op normale uitbating hiervan. In dat kader kan de vruchtgebruiker alleen contracten sluiten voor zover de betaling van de vergoeding is gespreid over de totale duur van het contract. Anders is de toestemming van de blote eigenaar vereist.

Bij het einde van het vruchtgebruik blijven de contracten die uitsluitend door de vruchtgebruiker zijn afgesloten, hun uitwerking behouden, onverminderd het recht van de blote eigenaar om ze te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie jaar.

Tenzij de morele rechten toebehoren aan een derde, moeten zij worden uitgeoefend in akkoord tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar; indien geen overeenstemming kan worden bereikt, richt de meest gerede partij zich tot de rechter.

Titel 7. — Erfpachtrecht

Ondertitel 1. — Definitie, voorwerp en duurtijd

Art. 3.167. Definitie

Het erfpachtrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot verleent van andermans goed dat onroerend is uit zijn aard of door incorporatie.

De erfpachter mag niets doen dat de waarde van het onroerend goed vermindert, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht. Hij kan, behoudens andersluidend beding, de bestemming van het onroerend goed wijzigen.

Sous-titre 5. — Dispositions spécifiques concernant des biens particuliers

Art. 3.162. Usufruit sur choses de genre

Si un usufruit porte sur des choses de genre, l'usufruitier doit les tenir physiquement séparées des autres biens de même nature qui ne sont pas soumis à l'usufruit.

Si l'usufruit porte sur de l'argent ou si de l'argent est perçu du fait de l'aliénation par l'usufruitier conformément à l'article 3.148, l'usufruitier doit placer cet argent ou l'employer dans l'intérêt des autres biens soumis à l'usufruit, après avoir obtenu le consentement du nu-propiétaire. S'ils ne peuvent s'accorder, la partie la plus diligente peut s'adresser au juge afin de faire désigner un tiers qui sera chargé de la gestion de ces sommes.

Art. 3.163. Usufruit sur instruments financiers – droits attachés à la qualité d'associé

Si des droits attachés à la qualité d'associé sont liés aux instruments financiers, tel le droit de vote à l'assemblée générale, ceux-ci sont exercés conformément au Code des sociétés et des associations.

Les dividendes qui sont distribués sans affecter le capital appartiennent à l'usufruitier.

Les produits exceptionnels qui sont inhérents à l'instrument financier, telle la prime accordée lors d'un rachat de ses propres actions, sont perçus par l'usufruitier. Ces produits font partie de son obligation de restitution à la fin de l'usufruit.

Art. 3.164. Usufruit sur créances

L'usufruitier peut demander amiablement ou en justice le paiement des créances exigibles et recevoir ce paiement. Le nu-propiétaire peut uniquement poursuivre le paiement de la créance ou en recevoir le paiement s'il a obtenu le consentement de l'usufruitier pour ce faire ou, à défaut, l'autorisation du tribunal.

Si, par application de l'alinéa 1^{er}, l'usufruitier reçoit une somme, il exerce son usufruit conformément aux articles 3.148 et 3.162.

Art. 3.165. Usufruit sur une universalité de biens

Lorsque l'usufruit porte sur un ensemble déterminé de biens, l'usufruitier peut disposer des différents biens qui composent cette 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.

La plus-value éventuelle que l'universalité présenterait, au moment de la restitution, revient à l'usufruitier ou au nu-propiétaire, par application de l'enrichissement injustifié.

Art. 3.166. Usufruit sur les droits intellectuels

L'usufruit portant sur une propriété intellectuelle confère à l'usufruitier le droit à l'exploitation normale de cette propriété. Dans ce cadre, l'usufruitier peut conclure seul des contrats pour autant que le paiement de la rémunération soit étalé sur la durée totale du contrat. À défaut, le consentement du nu-propiétaire est requis.

À la fin de l'usufruit, les contrats conclus par l'usufruitier seul restent en vigueur sauf le droit du nu-propiétaire d'y mettre fin moyennant un délai de préavis de trois ans.

À moins qu'ils appartiennent à une tierce personne, les droits moraux doivent être exercés de commun accord entre l'usufruitier et le nu-propiétaire; à défaut d'accord, le plus diligent d'entre eux saisit le juge.

TITRE 7. — Droit d'emphytéose

Sous-titre 1^{er}. — Définition, objet et durée

Art. 3.167. Définition

Le droit d'emphytéose est un droit réel d'usage conférant un plein usage et une pleine jouissance d'un immeuble par nature ou par incorporation appartenant à autrui.

L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure; il peut, sauf clause contraire, modifier la destination de l'immeuble.

Art. 3.168. Hoedanigheid van de vestiger

Het erfpachtrecht kan worden gevestigd door de eigenaar of door een titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht.

Art. 3.169. Duurtijd

Niettegenstaande enig andersluidend beding, kan de duurtijd van een erfpachtrecht niet korter dan vijftien jaar en niet langer dan negenennegentig jaar zijn. Het erfpachtrecht kan worden verlengd, evenwel zonder dat zijn totale duurtijd meer dan negenennegentig jaar mag bedragen. Het kan worden hernieuwd met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen.

Het erfpachtrecht kan eeuwigdurend zijn wanneer en zolang het voor doeleinden van het openbaar domein door de eigenaar van het onroerend goed gevestigd is.

Ondertitel 2. — Specifieke wijzen van verkrijging

Art. 3.170. Verkrijgende verjaring

Ingeval van verkrijging door verjaring wordt het erfpachtrecht geacht te zijn gevestigd voor negenennegentig jaar, tenzij een rechtshandeling een kortere duurtijd vastlegt. De duurtijd van het recht loopt vanaf de aanvang van het deugdelijke bezit of vanaf een later tijdstip bepaald in de rechtshandeling.

Ondertitel 3. — Rechten en verplichtingen van de partijen

Art. 3.171. Rechten op het recht

De erfpachter kan zijn erfpachtrecht overdragen en met een hypotheek bezwaren. Hij kan de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is in het kader van een accessoir opstalrecht zoals bepaald in artikel 3.182 slechts vervreemden of met een hypotheek bezwaren door gelijktijdig, gedeeltelijk of geheel, het erfpachtrecht waarvan hij titularis is te vervreemden of met een hypotheek te bezwaren.

Art. 3.172. Rechten op het onroerend goed

De erfpachter heeft het gebruik en genot, zowel materieel als juridisch, van het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft, zonder afbreuk te doen aan de overige bestaande rechten op het onroerend goed. Hij kan alle bouwwerken en beplantingen uitvoeren, zelfs indien hij de bestemming van het onroerend goed wijzigt, voor zover hij de waarde ervan niet vermindert.

Hij heeft recht op de vruchten en, voor zover de uitbating een aanvang heeft genomen vóór het ontstaan van het erfpachtrecht, op de opbrengsten die in vruchten zijn omgezet.

Indien de erfpachter bouwwerken of beplantingen verkrijgt of uitvoert, al dan niet zonder daartoe gehouden te zijn, zijn zij zijn eigendom, met toepassing van artikel 3.182. Hij mag de bouwwerken en beplantingen waartoe hij gehouden was, niet verwijderen.

Art. 3.173. Verplichtingen

Tijdens de duur van de erfpacht is de erfpachter gehouden tot alle lasten en belastingen met betrekking tot het onroerend goed dat het voorwerp is van zijn erfpachtrecht en met betrekking tot de bouwwerken en beplantingen waarvan hij eigenaar is overeenkomstig artikel 3.182.

Hij moet alle onderhoudsherstellingen en grove herstellingen in de zin van de artikelen 3.153 en 3.154 uitvoeren aan het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft en aan de bouwwerken en beplantingen die hij moet oprichten, teneinde de waarde ervan niet te verminderen.

Hij zorgt ook voor alle herstellingen met betrekking tot de bouwwerken en beplantingen die hij verkregen heeft of zonder enige verplichting heeft uitgevoerd en noodzakelijk zijn geworden voor de uitoefening van de andere zakelijke gebruiksrechten op het onroerend goed.

Ondertitel 4. — Specifieke wijzen van tenietgaan

Art. 3.174. Algemeen

Het erfpachtrecht gaat teniet door de oorzaken bedoeld in de artikelen 3.15 en 3.16, ook al gebeurt dit vóór de minimumtermijn van vijftien jaar.

Een erfpachtrecht kan echter niet tenietgaan vooraleer de minimumtermijn van vijftien jaar is verstreken op grond van de enkele wil van één van de partijen.

Art. 3.175. Verlies van nut

In geval van een eeuwigdurend erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 3.169, tweede lid, dat sinds minstens negenennegentig jaar bestaat, kan de rechter de opheffing ervan bevelen wanneer dat recht ieder nut, zelfs toekomstig of potentieel, heeft verloren.

Art. 3.168. Qualité du constituant

Le droit d'emphytéose peut être constitué par le propriétaire ou par un titulaire d'un droit réel d'usage dans les limites de son droit.

Art. 3.169. Durée

Nonobstant toute clause contraire, la durée du droit d'emphytéose ne peut être inférieure à quinze ans ni supérieure à nonante-neuf ans. Le droit d'emphytéose peut être prorogé sans que sa durée totale puisse excéder nonante-neuf ans. Il peut être renouvelé de l'accord exprès des parties.

Le droit d'emphytéose peut être perpétuel lorsque et tant qu'il est constitué, par le propriétaire de l'immeuble, à des fins de domanialité publique.

Sous-titre 2. — Modes spécifiques d'acquisition

Art. 3.170. Prescription acquisitive

En cas d'acquisition par prescription, le droit d'emphytéose est censé établi pour nonante-neuf ans, à moins qu'un acte juridique ne fixe une durée inférieure. La durée du droit se compte à partir de l'entrée en possession utile ou à un moment postérieur fixé dans l'acte juridique.

Sous-titre 3. — Droits et obligations des parties

Art. 3.171. Droits sur le droit

L'emphytéote peut céder et hypothéquer son droit d'emphytéose. Il ne peut céder ou hypothéquer les immeubles dont il est propriétaire en vertu d'une superficie-conséquence telle que visée à l'article 3.182 qu'en cédant ou hypothéquant simultanément, partiellement ou totalement, le droit d'emphytéose dont il est titulaire.

Art. 3.172. Droits sur l'immeuble

L'emphytéote a l'usage et la jouissance, matériels et juridiques, de l'immeuble sur lequel porte son droit, sans porter atteinte aux autres droits existant sur l'immeuble. Il peut réaliser tous ouvrages et plantations, même en modifiant la destination de l'immeuble, pour autant qu'il n'en diminue pas la valeur.

Il a droit aux fruits et, pour autant que l'exploitation ait débuté avant la constitution du droit d'emphytéose, aux produits aménagés en fruits.

Si l'emphytéote acquiert ou réalise des ouvrages ou plantations, librement ou sur obligation, celles-ci sont sa propriété, en application de l'article 3.182; il ne peut détruire les ouvrages et plantations qu'il était tenu de réaliser.

Art. 3.173. Obligations

Pendant la durée de son droit, l'emphytéote est tenu de toutes les charges et impositions relatives à l'immeuble objet de son droit d'emphytéose et toutes celles relatives aux ouvrages et plantations dont il est propriétaire en application de l'article 3.182.

Il doit faire toutes les réparations d'entretien et toutes les grosses réparations au sens des articles 3.153 et 3.154, relatives à l'immeuble objet de son droit et aux ouvrages et plantations qu'il a l'obligation de réaliser, afin de ne pas en diminuer la valeur.

Quant aux ouvrages et plantations qu'il a acquis ou qu'il a réalisés sans y être tenu, l'emphytéote doit faire toutes les réparations rendues nécessaires pour l'exercice des autres droits réels d'usage existant sur l'immeuble.

Sous-titre 4. — Modes spécifiques d'extinction

Art. 3.174. Généralités

Le droit d'emphytéose s'éteint par les causes visées aux articles 3.15 et 3.16 même si elles se produisent avant le délai minimal de quinze ans.

Cependant, le droit d'emphytéose ne peut s'éteindre avant le délai minimal de quinze ans du seul fait de la volonté d'une des parties.

Art. 3.175. Perte d'utilité

En cas de droit d'emphytéose perpétuel tel que visé à l'article 3.169, alinéa 2, si le droit d'emphytéose existe depuis nonante-neuf ans au moins, le juge peut en ordonner la suppression lorsque ce droit a perdu toute utilité, même future ou potentielle.

Art. 3.176. Natrekking en vergoeding

Bij het tenietgaan van het erfpachtrecht gaat het eigendomsrecht van de bouwwerken en beplantingen uitgevoerd met toepassing van artikel 3.172 over op de erfpachtgever of diens rechtsopvolger.

De erfpachtgever moet de erfpachter vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen opgericht binnen de grenzen van zijn recht, op grond van de ongerechtvaardigde verrijking. Tot de betaling van de vergoeding heeft de erfpachter een retentierecht op de bouwwerken en beplantingen.

In geval van algemene rechtsovergang, rechtsovergang onder algemene titel of overdracht van het recht van de erfpachtgever, rust de vergoedingsverplichting op de rechtverkrijgende.

Titel 8. — Opstalrecht

Ondertitel 1. — Definitie, voorwerp en duurtijd

Art. 3.177. Definitie

Het opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben.

Art. 3.178. Hoedanigheid van de vestiger

Een opstalrecht kan worden gevestigd door de eigenaar of door elke titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht.

Art. 3.179. Voorwerp

Behoudens andersluidend beding in de akte tot vestiging of overdracht van een opstalrecht op een bebouwd of beplant onroerend goed, brengt een dergelijke akte contractuele verkrijging teweeg, door de opstalhouder of de overnemer en voor de duur van zijn opstalrecht, van de eigendom van de eerder bestaande bouwwerken en beplantingen. Voor die bouwwerken en beplantingen gelden dezelfde regels als wanneer de opstalhouder deze zelf zou hebben opgericht.

De opstalhouder heeft geen enkele bevoegdheid met betrekking tot de volumes op, boven of onder de grond die uitdrukkelijk buiten zijn recht zijn gehouden, zonder afbreuk te doen aan artikel 3.116.

Art. 3.180. Duurtijd

Niettegenstaande enig andersluidend beding, kan de duurtijd van een opstalrecht niet langer dan negenennegentig jaar zijn. Het opstalrecht kan worden verlengd, evenwel zonder dat zijn totale duurtijd meer dan negenennegentig jaar mag bedragen. Het kan worden hernieuwd met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen.

Het opstalrecht kan eeuwigdurend zijn wanneer en zolang het door de eigenaar van de grond gevestigd is:

1° hetzij voor doeleinden van het openbaar domein;

2° hetzij om de verdeling in volumes mogelijk te maken van een complex en heteroog onroerend geheel dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik en onderling geen enkel gemeenschappelijk deel hebben.

Wanneer het opstalrecht het gevolg is van een hoofdrecht, overeenkomstig artikel 3.182, is de duur ervan identiek aan de duur van dat hoofdrecht.

Ondertitel 2. — Specifieke wijzen van verkrijging

Art. 3.181. Verkrijgende verjaring

In geval van verkrijgende verjaring wordt het opstalrecht geacht te zijn gevestigd voor negenennegentig jaar, tenzij een rechtshandeling een kortere duurtijd bepaalt. De duurtijd van het recht loopt vanaf de dienstige inbezitstelling of vanaf een later tijdstip bepaald in de rechtshandeling.

Art. 3.182. Accessoir opstalrecht

Het opstalrecht kan ook ontstaan als gevolg van een gebruiksrecht op een onroerend goed verleend met bevoegdheid om er bouwwerken of beplantingen op te plaatsen. In dat geval is het opstalrecht onderworpen aan de wettelijke regeling die van toepassing is op het recht waaruit het voortvloeit.

Het accessoir opstalrecht en het eigendomsrecht op de bouwwerken en beplantingen dat eruit voortvloeit, kunnen niet worden overgedragen, in beslag worden genomen of met een hypotheek worden bezwaard los van het recht waaruit zij voortvloeien.

Art. 3.176. Accession et indemnisation

À l'extinction du droit d'emphytéose, la propriété des ouvrages et plantations réalisés en application de l'article 3.172, passe au constituant du droit d'emphytéose ou à son ayant droit.

Le constituant du droit d'emphytéose doit indemniser, sur la base de l'enrichissement injustifié, l'emphytéote pour les ouvrages et plantations réalisés dans les limites de son droit. Jusqu'à indemnisation, l'emphytéote a un droit de rétention sur les ouvrages et plantations.

En cas de transmission universelle, à titre universel ou de cession du droit du constituant du droit d'emphytéose, l'obligation d'indemnisation pèse sur l'ayant cause.

TITRE 8. — Droit de superficieSous-titre 1^{er}. — Définition, objet et durée

Art. 3.177. Définition

Le droit de superficie est un droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations.

Art. 3.178. Qualité du constituant

Le droit de superficie peut être constitué par le propriétaire ou par tout titulaire d'un droit réel d'usage dans les limites de son droit.

Art. 3.179. Objet

Sauf clause contraire dans l'acte de constitution ou de cession d'un droit de superficie sur un immeuble planté ou construit, un tel acte emporte acquisition contractuelle, par le superficiaire ou le cessionnaire et pour la durée de son droit de superficie, 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.

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 3.116.

Art. 3.180. Durée

Nonobstant toute clause contraire, la durée du droit de superficie ne peut être supérieure à nonante-neuf ans. Le droit de superficie peut être prorogé sans que sa durée totale puisse excéder nonante-neuf ans. Il peut être renouvelé de l'accord exprès des parties.

Le droit de superficie peut être perpétuel lorsque et tant qu'il est constitué par le propriétaire du fonds:

1° soit à des fins de domanialité publique;

2° soit pour permettre la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d'usage autonome et divers qui ne présentent entre eux aucune partie commune.

Lorsque le droit de superficie est la conséquence d'un droit principal, conformément à l'article 3.182, sa durée est identique à la durée de ce droit principal.

Sous-titre 2. — Modes spécifiques d'acquisition

Art. 3.181. Prescription acquisitive

En cas d'acquisition par prescription, le droit de superficie est censé établi pour nonante-neuf ans, à moins qu'un acte juridique ne fixe une durée inférieure. La durée du droit se compte à partir de l'entrée en possession utile ou à un moment postérieur fixé dans l'acte juridique.

Art. 3.182. Superficie-conséquence

Le droit de superficie peut aussi naître comme la conséquence d'un droit d'usage sur un immeuble qui confère le pouvoir d'y réaliser des ouvrages ou plantations. Dans ce cas, le droit de superficie est soumis au régime juridique applicable au droit dont il découle.

Le droit de superficie-conséquence et la propriété des ouvrages et plantations en découlant ne peuvent être cédés, saisis ou hypothéqués isolément du droit dont ils découlent.

Ondertitel 3. — Rechten en verplichtingen van de partijen

Art. 3.183. Rechten op het recht

De opstalhouder kan zijn opstalrecht overdragen en met een hypotheek bezwaren; hij kan de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is slechts vervreemden of met een hypotheek bezwaren door tegelijk, gedeeltelijk of geheel, het opstalrecht waarvan hij titularis is te vervreemden of met een hypotheek te bezwaren.

Art. 3.184. Rechten op de volumes

Tijdens de duurtijd van zijn recht oefent de opstalhouder op zijn volume alle bevoegdheden van eigenaar uit, binnen de grenzen van de rechten van de opstalgever en zonder afbreuk te doen aan de overige bestaande rechten op de grond. Hij mag de bouwwerken en beplantingen waartoe hij gehouden was, niet verwijderen.

Art. 3.185. Verplichtingen

Tijdens de duur van zijn recht is de opstalhouder gehouden tot betaling van alle lasten en belastingen met betrekking tot de volumes, bouwwerken en beplantingen waarvan hij eigenaar is. De opstalgever, de grondeigenaar of hun rechtsofvolgers dragen die lasten en belastingen voor hetgeen waarvan zij eigenaar zijn.

Elkeen moet, wat zijn eigendom betreft, de onderhoudsherstellingen en grove herstellingen in de zin van de artikelen 3.153 en 3.154 uitvoeren waartoe hij wettelijk of contractueel gehouden is, evenals de herstellingen die noodzakelijk zijn met het oog op de uitoefening van de andere bestaande gebruiksrechten op de grond.

Ondertitel 4. — Specifieke wijzen van tenietgaan

Art. 3.186. Algemeen

Het opstalrecht gaat niet teniet door het loutere feit van het tenietgaan van de bouwwerken of beplantingen van de opstalhouder.

Art. 3.187. Verlies van nut

Indien een eeuwigdurend opstalrecht zoals bedoeld in artikel 3.180 sinds minstens negenennegentig jaar bestaat, kan de rechter de ophffing ervan bevelen wanneer dat recht ieder nut, zelfs toekomstig of potentieel, heeft verloren.

Art. 3.188. Natrekking en vergoeding

Bij het tenietgaan van het opstalrecht gaat het eigendomsrecht op het volume over op de opstalgever of diens rechtsofvolger. De opstalgever moet de opstalhouder vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen opgericht of verkregen binnen de grenzen van zijn recht, op grond van de ongerechtvaardigde verrijking. Tot de betaling van de vergoeding heeft de opstalhouder een retentierecht op het volume.

In geval van algemene rechtsovergang, rechtsovergang onder algemene titel of overdracht van het recht van de opstalgever, rust de vergoedingsverplichting op de rechtverkrijgende.”

HOOFDSTUK 3. — *Wijzigingsbepalingen*

Afdeling I. — Wijzigingen van het Gerechtelijk Wetboek

Art. 3. In artikel 591, enig lid, van het Gerechtelijk Wetboek, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 18 juni 2018, wordt een bepaling onder 2^oter ingevoegd, luidende:

“2^oter van geschillen inzake bovenmatige burenhinder, zoals bedoeld in de artikelen 3.101 en 3.102 van het Burgerlijk Wetboek;”

Art. 4. In artikel 594, 2^o, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994, worden de woorden “577-8, § 1 of § 7” vervangen door de woorden “3.89, § 1 of § 8”.

Art. 5. In artikel 1287, vierde lid, van hetzelfde Wetboek, vervangen bij de wet van 1 juli 1972 en gewijzigd bij de wet van 11 juli 2018, worden de woorden “2 van de hypotheekwet van 16 december 1851, gewijzigd bij de wet van 10 oktober 1913” vervangen door de woorden “3.31 van het Burgerlijk Wetboek”.

Art. 6. In artikel 1371bis, zesde lid, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 1 maart 1978 en gewijzigd bij de wet van 21 december 2018, wordt het cijfer “682” vervangen door het cijfer “3.136, tweede lid”.

Afdeling II. — Wijzigingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Art. 7. In de artikelen 5:38, 6:37 en 7:43 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen worden de woorden “De artikelen 2279 en 2280 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing” telkens vervangen door de woorden “Het artikel 3.28 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing”.

Sous-titre 3. — Droits et obligations des parties

Art. 3.183. Droits sur le droit

Le superficiaire peut céder et hypothéquer son droit de superficie; il ne peut céder ou hypothéquer les immeubles dont il est propriétaire qu’en cédant ou hypothéquant simultanément, partiellement ou totalement, le droit de superficie dont il est titulaire.

Art. 3.184. Droits sur les volumes

Pendant la durée de son droit, le superficiaire exerce sur son volume toutes les prérogatives de propriétaire, dans les limites des droits du constituant du droit de superficie et sans porter atteinte aux autres droits existant sur le fonds. Il ne peut détruire les ouvrages et plantations qu’il était tenu de réaliser.

Art. 3.185. Obligations

Pendant la durée de son droit, le superficiaire est tenu de toutes les charges et impositions relatives aux volumes, ouvrages et plantations dont il est propriétaire. Le constituant du droit de superficie, le tréfoncier ou leurs ayants droit supportent ces charges et impositions pour ce dont ils sont propriétaires.

Chacun doit réaliser, relativement à sa propriété, les réparations d’entretien et les grosses réparations au sens des articles 3.153 et 3.154 dont il est tenu légalement ou contractuellement, ainsi que celles qui seraient nécessaires pour l’exercice des autres droits d’usage existant sur le fonds.

Sous-titre 4. — Modes spécifiques d’extinction

Art. 3.186. Généralités

Le droit de superficie ne s’éteint pas par le seul fait de la disparition des ouvrages ou plantations du superficiaire.

Art. 3.187. Perte d’utilité

En cas de droit de superficie perpétuel tel que visé à l’article 3.180, si le droit de superficie existe depuis nonante-neuf ans au moins, le juge peut en ordonner la suppression lorsque ce droit a perdu toute utilité, même future ou potentielle.

Art. 3.188. Accession et indemnisation

À l’extinction du droit de superficie, la propriété du volume passe au constituant du droit de superficie ou à son ayant droit. Le constituant du droit de superficie doit indemniser, sur la base de l’enrichissement injustifié, le superficiaire pour les ouvrages et plantations réalisés ou acquis dans les limites de son droit. Jusqu’à indemnisation, le superficiaire a un droit de rétention sur le volume.

En cas de transmission universelle, à titre universel ou de cession du droit du constituant du droit de superficie, l’obligation d’indemnisation pèse sur l’ayant cause.”

CHAPITRE 3. — *Dispositions modificatives*Section I^{re}. — Modifications du Code judiciaire

Art. 3. Dans l’article 591, alinéa unique, du Code judiciaire, modifié en dernier lieu par la loi du 18 juin 2018, il est inséré un 2^oter rédigé comme suit:

“2^oter des contestations ayant pour objet les troubles anormaux de voisinage visés aux articles 3.101 et 3.102 du Code civil;”

Art. 4. Dans l’article 594, 2^o, du même Code, inséré par la loi du 30 juin 1994, les mots “577-8, § 1^{er}, ou § 7” sont remplacés par les mots “3.89, § 1^{er} ou § 8”.

Art. 5. Dans l’article 1287, alinéa 4, du même Code, remplacé par la loi du 1^{er} juillet 1972 et modifié par la loi du 11 juillet 2018, les mots “2 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, modifié par la loi du 10 octobre 1913” sont remplacés par les mots “3.31 du Code civil”.

Art. 6. Dans l’article 1371bis, alinéa 6, du même Code, inséré par la loi du 1^{er} mars 1978 et modifié par la loi du 21 décembre 2018, le chiffre “682” est remplacé par le chiffre “3.136, alinéa 2”.

Section II. — Modifications du Code des sociétés et des associations

Art. 7. Dans les articles 5:38, 6:37 et 7:43 du Code des sociétés et des associations, les mots “Les articles 2279 et 2280 du Code civil sont applicables” sont chaque fois remplacés par les mots “L’article 3.28 du Code civil s’applique”.

Art. 8. In artikel 12:14, tweede lid, artikel 12:98, tweede lid, en artikel 13:5, tweede lid, van hetzelfde Wetboek worden de woorden “1 van de hypotheekwet van 16 december 1851” telkens vervangen door de woorden “3.30 van het Burgerlijk Wetboek”.

Afdeling III. — Wijzigingen van het oude Burgerlijk Wetboek

Art. 9. Artikel 1138 van het oude Burgerlijk Wetboek wordt vervangen als volgt:

“Art. 1138. De verbintenis tot geven wordt uitgevoerd overeenkomstig artikel 3.14, § 2, van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Behoudens andersluidend akkoord van partijen heeft de eigendoms- overgang tot gevolg dat het risico van het goed voor de eigenaar is, ook al heeft de overgave van het goed niet plaatsgehad, tenzij de schuldenaar in gebreke is het te leveren; in dit geval blijft het risico van het goed voor de laatstgenoemde.”.

Art. 10. In artikel 1388, tweede lid, van hetzelfde Wetboek, vervangen bij de wetten van 14 juli 1976 en gewijzigd bij de wetten van 22 april 2003 en 22 juli 2018, worden de woorden “recht van gebruik van het daarin aanwezige huisraad” vervangen door de woorden “onoverdraagbare recht van vruchtgebruik van het daarin aanwezige huisraad, dat beperkt is tot dat wat noodzakelijk is voor zijn titularis en zijn gezin”.

Art. 11. In artikel 1690, § 1, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, vervangen bij de wet van 6 juli 1994 en gewijzigd bij de wet van 20 juli 2006, worden de woorden “komt tot stand overeenkomstig artikel 3.14, § 2, van het Burgerlijk Wetboek en” ingevoegd tussen de woorden “De overdracht van schuldvordering” en “kan worden ingeroepen”.

Art. 12. In titel XVII van boek III van hetzelfde Wetboek, betreffende zakelijke zekerheden op roerende goederen, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in artikel 18, tweede lid, ingevoegd bij de wet van 11 juli 2013, worden de woorden “de artikelen 570 en volgende” vervangen door de woorden “de artikelen 3.11 en 3.56 van het Burgerlijk Wetboek”;

2° in artikel 18, derde lid, ingevoegd bij de wet van 11 juli 2013, worden de woorden “het voornaamste is in de zin van artikel 567” vervangen door de woorden “het hoofdgoed is in de zin van artikel 3.57 van het Burgerlijk Wetboek”;

3° in artikel 24, tweede lid, ingevoegd bij de wet van 11 juli 2013, wordt het cijfer “2279” vervangen door de woorden “3.28 van het Burgerlijk Wetboek”;

4° in artikel 25, ingevoegd bij de wet van 11 juli 2013, wordt het cijfer “2279” vervangen door de woorden “3.28 van het Burgerlijk Wetboek”.

Art. 13. In titel XVIII van boek III van het hetzelfde Wetboek, betreffende voorrechten en hypotheeken, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in artikel 5, eerste lid, worden de woorden “in artikel 2” vervangen door de woorden “in artikel 3.31 van het Burgerlijk Wetboek”;

2° in artikel 45, vierde lid, gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, wordt het cijfer “595” vervangen door het cijfer “3.145”;

3° in artikel 84, tweede lid, inleidende zin, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 11 juli 2018, wordt het cijfer “577-12” vervangen door het cijfer “3.97”;

4° in artikel 84, tweede lid, 1°, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en laatstelijk gewijzigd bij de wet van 21 december 2013, wordt het cijfer “577-4” vervangen door het cijfer “3.85”;

5° in artikel 127, derde lid, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 11 juli 2018, wordt het cijfer “577-4”, vervangen door het cijfer “3.85”;

6° in artikel 141, tweede lid, ingevoegd bij de wet van 9 februari 1995, wordt het cijfer “577bis, § 11,” vervangen door het cijfer “3.84”.

Afdeling IV. — Wijziging van het Wetboek van strafvordering

Art. 14. In artikel 464/1, § 8, eerste lid, van het Wetboek van strafvordering, ingevoegd bij de wet van 11 februari 2014 en gewijzigd bij de wet van 4 februari 2018, worden de woorden “boek III, titel XVIII, artikelen 7 en 8,” vervangen door de woorden “artikel 3.36”.

Afdeling V. — Wijziging van het Strafwetboek

Art. 15. In artikel 43bis, zesde lid, van het Strafwetboek, ingevoegd bij de wetten van 17 juli 1990 en 27 november 2013, worden de woorden “1, eerste en tweede lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851” vervangen door de woorden “3.30, § 1, van het Burgerlijk Wetboek”.

Art. 8. Dans l’article 12:14, alinéa 2, l’article 12:98, alinéa 2, et l’article 13:5, alinéa 2, du même Code, les mots “1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851” sont chaque fois remplacés par les mots “3.30 du Code civil”.

Section III. — Modifications de l’ancien Code Civil

Art. 9. L’article 1138 de l’ancien Code civil est remplacé par ce qui suit:

“Art. 1138. L’obligation de donner s’exécute conformément à l’article 3.14, § 2, du Livre 3 du Code civil.

Sauf accord contraire des parties, le transfert de propriété a pour conséquence de mettre la chose aux risques du propriétaire, encore que la tradition de la chose n’ait point été faite, à moins que le débiteur ne soit en demeure de la livrer; auquel cas la chose reste aux risques de ce dernier.”.

Art. 10. Dans l’article 1388, alinéa 2, du même Code, remplacé par la loi du 14 juillet 1976 et modifié par les lois des 22 avril 2003 et 22 juillet 2018, les mots “droit d’usage des meubles meublants qui le garnissent” sont remplacés par les mots “droit d’usufruit des meubles meublants qui le garnissent, incessible, limité à ce qui est nécessaire à son titulaire et à sa famille”.

Art. 11. Dans l’article 1690, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du même Code, remplacé par la loi du 6 juillet 1994 et modifié par la loi du 20 juillet 2006, les mots “se réalise conformément à l’article 3.14, § 2, du Code civil et” sont insérés entre les mots “La cession de créance” et “est opposable”.

Art. 12. Dans le titre XVII du livre III du même Code, relatif aux sûretés réelles mobilières, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans l’article 18, alinéa 2, inséré par la loi du 11 juillet 2013, les mots “les articles 570 et suivants” sont remplacés par les mots “les articles 3.11 et 3.56 du Code civil”;

2° dans l’article 18, alinéa 3, inséré par la loi du 11 juillet 2013, les mots “le bien principal au sens de l’article 567” sont remplacés par les mots “le bien principal au sens de l’article 3.57 du Code civil”;

3° dans l’article 24, alinéa 2, inséré par la loi du 11 juillet 2013, le chiffre “2279” est remplacé par les mots “3.28 du Code civil”;

4° dans l’article 25, inséré par la loi du 11 juillet 2013, le chiffre “2279” est remplacé par les mots “3.28 du Code civil”.

Art. 13. Dans le titre XVIII du livre III du même Code, relatif aux privilèges et hypothèques, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans l’article 5, alinéa 1^{er}, les mots “en l’article 2” sont remplacés par les mots “en l’article 3.31 du Code civil”;

2° dans l’article 45, alinéa 4, modifié par la loi du 14 juillet 1976, le chiffre “595” est remplacé par le chiffre “3.145”;

3° dans l’article 84, alinéa 2, phrase liminaire, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié par la loi du 11 juillet 2018, le chiffre “577-12” est remplacé par le chiffre “3.97”;

4° dans l’article 84, alinéa 2, 1°, inséré par la loi du 30 juin 1994 et modifié en dernier lieu par la loi du 21 décembre 2013, le chiffre “577-4” est remplacé par le chiffre “3.85”;

5° dans l’article 127, alinéa 3, modifié en dernier lieu par la loi du 11 juillet 2018, le chiffre “577-4” est remplacé par le chiffre “3.85”;

6° dans l’article 141, alinéa 2, inséré par la loi du 9 février 1995, le chiffre “577bis, § 11,” est remplacé par le chiffre “3.84”.

Section IV. — Modification du Code d’instruction criminelle

Art. 14. Dans l’article 464/1, § 8, alinéa 1^{er}, du Code d’instruction criminelle, inséré par la loi du 11 février 2014 et modifié par la loi du 4 février 2018, les mots “au livre III, titre XVIII, articles 7 et 8,” sont remplacés par les mots “à l’article 3.36”.

Section V. — Modification du Code pénal

Art. 15. Dans l’article 43bis, alinéa 6, du Code pénal, inséré par les lois des 17 juillet 1990 et 27 novembre 2013, les mots “1^{er}, alinéas 1^{er} et 2, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851” sont remplacés par les mots “3.30, § 1^{er}, du Code civil”.

Afdeling VI. — Wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992

Art. 16. In artikel 29, § 2, 5°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, ingevoegd bij de wet van 22 december 1998, wordt het cijfer "577-5" vervangen door het cijfer "3.86".

Afdeling VII. — Wijziging van de gecoördineerde wetten van 15 september 1919 op de mijnen, de graverijen en de groeven

Art. 17. In artikel 12 van de gecoördineerde wetten van 15 september 1919 op de mijnen, de graverijen en de groeven worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid, wordt het cijfer "524" vervangen door het cijfer "3.47";

2° in het vijfde lid, wordt het cijfer "529" vervangen door het cijfer "3.46".

Afdeling VIII. — Wijziging van het gecoördineerd koninklijk besluit 62 van 27 januari 2004 betreffende de bewaargeving van vervangbare financiële instrumenten en de vereffening van transacties op deze instrumenten

Art. 18. In artikel 19 van het gecoördineerd koninklijk besluit 62 van 27 januari 2004 betreffende de bewaargeving van vervangbare financiële instrumenten en de vereffening van transacties op deze instrumenten, ingevoegd bij de wet van 14 december 2005, worden de woorden "De artikelen 2279 en 2280 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing" vervangen door de woorden "Het artikel 3.28 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing".

Afdeling IX. — Wijziging van de wet van 2 januari 1991 betreffende de markt van de effecten van de overheidsschuld en het monetair beleidsinstrumentarium

Art. 19. In artikel 13*bis* van de wet van 2 januari 1991 betreffende de markt van de effecten van de overheidsschuld en het monetair beleidsinstrumentarium, ingevoegd bij de wet van 14 december 2004, worden de woorden "De artikelen 2279 en 2280 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing" vervangen door de woorden "Het artikel 3.28 van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing".

Afdeling X. — 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. 20. In artikel 4, eerste lid, tweede streepje, 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, wordt het cijfer "619" vervangen door het cijfer "3.141".

Afdeling XI. — Wijziging van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen

Art. 21. In artikel 73, eerste lid, van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen, gewijzigd bij de wet van 6 mei 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "van de artikelen 7 en 8 van de hypotheekwet van 16 december 1851" worden vervangen door de woorden "van artikel 3.36 van het Burgerlijk Wetboek";

2° de woorden "het gebruiksrecht en" worden opgeheven.

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

Art. 22. In artikel 28, derde lid, van de wet van 13 augustus 2011 inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten op defensie- en veiligheidsgebied worden de woorden "van de wetten van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht en het recht van opstal" vervangen door de woorden "van titels 7 en 8 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek".

Afdeling XIII. — Wijziging van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar

Art. 23. In artikel 2, 6°, van de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, worden de woorden "van de artikelen 577-2 en volgende" vervangen door de woorden "van de artikelen 3.78 en volgende".

Section VI. — Modification du Code des impôts sur les revenus 1992

Art. 16. Dans l'article 29, § 2, 5°, du Code des impôts sur les revenus 1992, inséré par la loi du 22 décembre 1998, le chiffre "577-5" est remplacé par le chiffre "3.86".

Section VII. — Modification des lois coordonnées du 15 septembre 1919 sur les mines, minières et carrières

Art. 17. À l'article 12 des lois coordonnées du 15 septembre 1919 sur les mines, minières et carrières, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans l'alinéa 2, le chiffre "524" est remplacé par le chiffre "3.47";

2° dans l'alinéa 5, le chiffre "529" est remplacé par le chiffre "3.46".

Section VIII. — Modification de l'arrêté royal coordonné 62 du 27 janvier 2004 relatif au dépôt d'instruments financiers fongibles et à la liquidation d'opérations sur ces instruments

Art. 18. Dans l'article 19 de l'arrêté royal coordonné 62 du 27 janvier 2004 relatif au dépôt d'instruments financiers fongibles et à la liquidation d'opérations sur ces instruments, inséré par la loi du 14 décembre 2005, les mots "Les articles 2279 et 2280 du Code civil sont applicables" sont remplacés par les mots "L'article 3.28 du Code civil s'applique".

Section IX. — Modification de la loi du 2 janvier 1991 relative au marché des titres de la dette publique et aux instruments de la politique monétaire

Art. 19. Dans l'article 13*bis* de la loi du 2 janvier 1991 relative au marché des titres de la dette publique et aux instruments de la politique monétaire, inséré par la loi du 14 décembre 2004, les mots "Les articles 2279 et 2280 du Code civil sont applicables" sont remplacés par les mots "L'article 3.28 du Code civil s'applique".

Section X. — Modification de la loi du 7 mai 1999 portant 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. 20. Dans l'article 4, alinéa 1^{er}, deuxième tiret, de la loi du 7 mai 1999 portant 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, le chiffre "619" est remplacé par le chiffre "3.141".

Section XI. — Modification de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses

Art. 21. Dans l'article 73, alinéa 1^{er}, de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses, modifié par la loi du 6 mai 2009, les modifications suivantes sont apportées:

1° les mots "aux articles 7 et 8 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851" sont remplacés par les mots "à l'article 3.36 du Code civil";

2° les mots "d'usage et" sont abrogés.

Section XII. — 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. 22. Dans l'article 28, alinéa 3, 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, les mots "aux lois du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose et sur le droit de superficie" sont remplacés par les mots "aux titres 7 et 8 du livre 3 du Code civil".

Section XIII. — Modification de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier

Art. 23. Dans l'article 2, 6°, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, les mots "les articles 577-2 et suivants" sont remplacés par les mots "les articles 3.78 et suivants".

Afdeling XIV. — Wijziging van de wet van 15 januari 2014 houdende diverse bepalingen inzake kmo's

Art. 24. In artikel 3, 3°, van de wet van 15 januari 2014 houdende diverse bepalingen inzake kmo's worden de woorden "artikel 577-3" vervangen door de woorden "artikel 3.84".

Afdeling XV. — Wijziging van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen

Art. 25. In artikel 2, 5°, i, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, worden de woorden "in artikel 517 en volgende" vervangen door de woorden "in artikelen 3.47 en 3.49".

Afdeling XVI. — Wijzigingen van het Belgisch Scheepvaartwetboek

Art. 26. In artikel 2.2.4.5., § 3, tweede lid, van het Belgisch Scheepvaartwetboek worden de woorden "overeenkomstig artikel 2262 van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de woorden "overeenkomstig de artikelen 3.26 en 3.27 van het Burgerlijk Wetboek".

Art. 27. In artikel 2.3.1.3., § 1^{er}, van hetzelfde Wetboek wordt de bepaling onder 1° vervangen als volgt:

"1° titel 4 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;"

Art. 28. In artikel 3.2.2.5., § 3, tweede lid, van hetzelfde Wetboek worden de woorden "overeenkomstig artikel 2262 van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de woorden "overeenkomstig de artikelen 3.26 en 3.27 van het Burgerlijk Wetboek".

HOOFDSTUK 4. — *Opheffingsbepalingen*

Art. 29. In het oude Burgerlijk Wetboek worden opgeheven:

1° boek II, dat de artikelen 516 tot 710*bis* bevat, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 8 mei 2019;

2° de titel "Algemene bepalingen" van boek III, die de artikelen 711 tot 717 bevat;

3° artikel 1, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 11 juli 2018, artikel 2, vervangen bij de wet van 10 oktober 1913 en laatstelijk gewijzigd bij de wet van 13 april 2019, artikel 3, gewijzigd bij de wetten van 10 oktober 1913 en 30 juni 1994, en artikel 4 van titel XVIII van boek III;

4° hoofdstuk I van titel XVIII van boek III, dat de artikelen 7 en 8, artikel 8/1, ingevoegd bij de wet van 22 november 2013 en gewijzigd bij de wet van 21 december 2017, artikel 9 en artikel 10, vervangen bij de wet van 25 juni 1992, bevat;

5° hoofdstuk II van titel XX van boek III, dat de artikelen 2228 tot 2235 bevat;

6° de artikelen 2236 tot 2240;

7° artikel 2243;

8° de artikelen 2265 tot 2269;

9° artikel 2279, gewijzigd bij de wet van 22 juni 1953;

10° artikel 2280.

Art. 30. Artikel 1370 van het Gerechtelijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 25 april 2014, wordt opgeheven.

Art. 31. In het Veldwetboek worden opgeheven:

1° de artikelen 29 tot 34;

2° artikel 35, gewijzigd bij de wet van 8 april 1969;

3° artikel 36;

4° artikel 37;

5° artikel 38, gewijzigd bij de wet van 8 april 1969;

6° artikel 39.

Art. 32. In het Belgisch Scheepvaartwetboek worden opgeheven:

1° artikel 2.2.4.2., 1°;

2° artikel 3.2.2.2., 1°.

Art. 33. De wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal, gewijzigd bij de wet van 25 april 2014, wordt opgeheven.

Art. 34. De wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht wordt opgeheven.

Art. 35. 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, gewijzigd bij de wetten van 30 november 1998 en 8 mei 2013, wordt opgeheven.

Section XIV. — Modification de la loi du 15 janvier 2014 portant dispositions diverses en matière de PME

Art. 24. Dans l'article 3, 3°, de la loi du 15 janvier 2014 portant dispositions diverses en matière de PME, les mots "l'article 577-3" sont remplacés par les mots "l'article 3.84".

Section XV. — Modification de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées

Art. 25. Dans l'article 2, 5°, i, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les mots "aux articles 517 et suivants" sont remplacés par les mots "aux articles 3.47 et 3.49".

Section XVI. — Modifications du Code belge de la Navigation

Art. 26. Dans l'article 2.2.4.5., § 3, alinéa 2, du Code belge de la Navigation, les mots "conformément à l'article 2262 du Code civil" sont remplacés par les mots "conformément aux articles 3.26 et 3.27 du Code civil".

Art. 27. Dans l'article 2.3.1.3., § 1^{er}, du même Code, le 1° est remplacé par ce qui suit:

"1° le titre 4 du livre 3 du Code Civil;"

Art. 28. Dans l'article 3.2.2.5., § 3, alinéa 2, du même Code, les mots "conformément à l'article 2262 du Code civil" sont remplacés par les mots "conformément aux articles 3.26 et 3.27 du Code civil".

CHAPITRE 4. — *Dispositions abrogatoires*

Art. 29. Dans l'ancien Code civil, sont abrogés:

1° le livre II, comportant les articles 516 à 710*bis*, modifié en dernier lieu par la loi du 8 mai 2019;

2° le titre "Dispositions générales" du livre III, comportant les articles 711 à 717;

3° l'article 1^{er}, modifié en dernier lieu par la loi du 11 juillet 2018, l'article 2, remplacé par la loi du 10 octobre 1913 et modifié en dernier lieu par la loi du 13 avril 2019, l'article 3, modifié par les lois des 10 octobre 1913 et 30 juin 1994, et l'article 4 du titre XVIII du livre III;

4° le chapitre I^{er} du titre XVIII du livre III, comportant les articles 7 et 8, l'article 8/1, inséré par la loi du 22 novembre 2013 et modifié par la loi du 21 décembre 2017, l'article 9 et l'article 10, remplacé par la loi du 25 juin 1992;

5° le chapitre II du titre XX du livre III, comportant les articles 2228 à 2235;

6° les articles 2236 à 2240;

7° l'article 2243;

8° les articles 2265 à 2269;

9° l'article 2279, modifié par la loi du 22 juin 1953;

10° l'article 2280.

Art. 30. L'article 1370 du Code judiciaire, modifié par la loi du 25 avril 2014, est abrogé.

Art. 31. Dans le Code Rural, sont abrogés:

1° les articles 29 à 34;

2° l'article 35, modifié par la loi du 8 avril 1969;

3° l'article 36;

4° l'article 37;

5° l'article 38, modifié par la loi du 8 avril 1969;

6° l'article 39.

Art. 32. Dans le Code belge de la Navigation, sont abrogés:

1° l'article 2.2.4.2., 1°;

2° l'article 3.2.2.2., 1°.

Art. 33. La loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie, modifiée par la loi du 25 avril 2014, est abrogée.

Art. 34. La loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose est abrogée.

Art. 35. La loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugement d'expulsion, modifiée par les lois des 30 novembre 1998 et 8 mai 2013, est abrogée.

Art. 36. De wet van 21 februari 1983 betreffende de verkoop van sommige achtergelaten voorwerpen wordt opgeheven.

HOOFDSTUK 5. — *Overgangsbepalingen*

Art. 37. § 1. Deze wet is van toepassing op alle rechtshandelingen en rechtsfeiten die hebben plaatsgevonden na haar inwerkingtreding.

Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, is deze wet niet van toepassing:

1° op de toekomstige gevolgen van rechtshandelingen en rechtsfeiten die hebben plaatsgevonden voor haar inwerkingtreding;

2° op rechtshandelingen en rechtsfeiten die hebben plaatsgevonden na haar inwerkingtreding die betrekking hebben op zakelijke rechten die ontstaan uit een rechtshandeling of rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden voor haar inwerkingtreding.

De bepalingen van deze wet kunnen geen afbreuk doen aan de rechten die zouden zijn verworven voor de inwerkingtreding van deze wet.

§ 2. Wanneer de verjaring is begonnen lopen voor de inwerkingtreding van de nieuwe verjaringstermijnen waarin deze wet voorziet, begint de verjaring slechts te lopen vanaf deze inwerkingtreding. De totale duur van de verjaringstermijn mag evenwel niet meer bedragen dan deze die van toepassing was voor de inwerkingtreding van deze wet.

Art. 38. § 1. Elke overeenkomst die een opstalrecht vestigt of iedere andere overeenkomst die afwijkt van de verticale natrekking, die gesloten is vóór de inwerkingtreding van deze wet en die voldoet aan de vereisten als omschreven in artikel 3.180, tweede lid, 2°, van het Burgerlijk Wetboek wordt van rechtswege geacht een eeuwigdurend opstalrecht te vestigen, als deze is gesloten zonder bepaling van de duurtijd of voor een onbepaalde duurtijd.

§ 2. Elke overeenkomst die een opstalrecht vestigt of iedere andere overeenkomst die afwijkt van de verticale natrekking, die gesloten is vóór de inwerkingtreding van deze wet en die voldoet aan de vereisten als omschreven in artikel 3.180, tweede lid, 2°, van het Burgerlijk Wetboek waarvan de duurtijd langer is dan 50 jaar, maar de maximumduurtijd voorzien in artikel 3.180, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek niet overschrijdt, is geldig voor de contractueel overeengekomen duurtijd.

HOOFDSTUK 6. — *Inwerkingtreding*

Art. 39. Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de achttiende maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 40. De artikelen 3.30, § 1, 3°, 3.30, § 1, 5°, 3.30, § 1, 7°, en 3.30, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 2, treden in werking op een door de Koning te bepalen datum, en uiterlijk op 1 juli 2022.

Kondigen deze wet af, bevelen dat zij met 's Lands zegel zal worden bekleed en door het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Gegeven te Brussel, 4 februari 2020.

FILIP

Van Koningswege :

De Minister van Justitie,

K. GEENS

Met 's Lands zegel gezegeld :

De Minister van Justitie,

K. GEENS

Nota

(1) *Kamer van volksvertegenwoordigers*

(www.dekamer.be)

Stukken: 55-173

Integraal Verslag : 30 januari 2020

Art. 36. La loi du 21 février 1983 relative à la vente de certains objets abandonnés est abrogée.

CHAPITRE 5. — *Dispositions transitoires*

Art. 37. § 1^{er}. La présente loi s'applique à tous les actes juridiques et faits juridiques qui ont eu lieu après son entrée en vigueur.

Sauf accord contraire entre les parties, la présente loi ne s'applique pas:

1° aux effets futurs des actes juridiques et des faits juridiques survenus avant son entrée en vigueur;

2° aux actes juridiques et aux faits juridiques qui se sont produits après son entrée en vigueur et qui se rapportent à des droits réels découlant d'un acte juridique ou d'un fait juridique survenu avant son entrée en vigueur.

Les dispositions de la présente loi ne peuvent porter atteinte aux droits qui auraient été acquis avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

§ 2. Lorsque le délai de prescription a commencé à courir avant l'entrée en vigueur des nouveaux délais de prescription prévus par la présente loi, la prescription ne court qu'à compter de cette entrée en vigueur. La durée totale du délai de prescription ne peut toutefois excéder celle qui était applicable avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 38. § 1^{er}. Tout contrat constitutif d'un droit de superficie ou tout autre contrat emportant dérogation à l'accession verticale, conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi et qui répond aux conditions prévues à l'article 3.180, alinéa 2, 2°, du Code civil, est de plein droit réputé constituer un droit de superficie perpétuel s'il est conclu sans spécification de durée ou pour une durée illimitée.

§ 2. Tout contrat constitutif d'un droit de superficie ou tout autre contrat emportant dérogation à l'accession verticale, conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi et qui répond aux conditions prévues à l'article 3.180, alinéa 2, 2°, du Code civil, dont la durée est supérieure à 50 ans mais n'excède pas la durée maximale prévue à l'article 3.180, alinéa 1^{er}, du Code civil est valable pour la durée contractuellement prévue.

CHAPITRE 6. — *Entrée en vigueur*

Art. 39. La présente loi entre en vigueur le premier jour du dix-huitième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 40. Les articles 3.30, § 1^{er}, 3°, 3.30, § 1^{er}, 5°, 3.30, § 1^{er}, 7°, et 3.30, § 2, alinéa 2, du Code civil, insérés par l'article 2, entrent en vigueur à une date fixée par le Roi et au plus tard le 1^{er} juillet 2022.

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par le *Moniteur belge*.

Donné à Bruxelles, le 4 février 2020.

PHILIPPE

Par le Roi :

Le Ministre de la Justice,

K. GEENS

Scellé du sceau de l'Etat :

Le Ministre de la Justice,

K. GEENS

Note

(1) *Chambre des représentants*

(www.lachambre.be)

Documents : 55-173

Compte rendu intégral : 30 janvier 2020.