

Rechtskundig Weekblad

Vereniging zonder winstgevend doel

Verschijnt elke zondag

Abonnementsprijs: 600 F per jaar

Postcheckrekening nr. 3185.22

Beheer en Redactie: Prof. Mr. Ridder René VICTOR, Justitiestraat 21, Antwerpen

XXIIste CONGRES VAN DE VLAAMSE JURISTENVERENIGING

Gent 15 april 1967

Sectie A. — MEDE-EIGENDOM BIJ APPARTEMENTSGEBOUWEN

1. PREADVIES

door Mr. Alfons HEYVAERT, advocaat bij het Hof van Beroep te Gent,
assistent aan de Rijksuniversiteit te Gent

I. INLEIDING.

Een gezonde maatschappij veronderstelt een goede huisvesting voor haar leden. Daarom heeft de staat er ook belang bij een gepaste huisvesting te verzekeren ⁽¹⁾.

Na de eerste wereldoorlog ontsoond er een grote woningnood in België. De oorzaken ervan waren van verschillende aard.

Hoofdzakelijk waren de aanleiding de vernieling van vele gebouwen tijdens de eerste wereldoorlog, het toestromen van vluchtelingen in de steden, en de onderbreking in de bouwnijverheid gedurende de oorlogsjaren ⁽²⁾.

De verhoogde kostprijs van de bouwgronden, van de arbeidskrachten en constructiematerialen, bracht met zich dat die crisis moeilijk individueel kon worden opgelost.

Derhalve werd uitgekeken naar bouwwijzen die zouden toelaten die algemene onkosten tot aanschaffing van behoorlijke huisvesting te beperken. Uiteraard was daartoe aangewezen, die vorm van constructie waardoor besparingen konden worden gedaan op de bouwgronden, de funderingen, steunmuren, bedakking, werkuren, enz. ⁽³⁾.

Het gebouw dat aan al die vereisten voldoet, is precies het flatgebouw.

Om dergelijke bouwwijze te begunstigen, is het dat de wetgever in 1924 is tussengekomen.

Men wilde:

— alle twijfel bij de constructeurs wegnemen betreffende de wederkerige rechten en plichten van de eigenaars van onderscheiden verdiepingen;

— zekerheid verschaffen aan het krediet door de geldigheid te voorzien van een hypotheek genomen op een verdieping of een deel van een verdieping ⁽⁴⁾.

Het aantal flatgebouwen is sinds 1924, en vooral na de tweede wereldoorlog, toegenomen in een maat die niemand zich vroeger had kunnen voorstellen. De evolutie is wel helemaal gegaan in de tegenovergestelde zin, als degene die werd voorspeld door Laurent: « La communauté est une exception qui sera de plus en plus rare. C'est une raison pour passer rapidement sur la singularité juridique dont traite l'article 664 » ⁽⁵⁾.

De wetgever van 1924 heeft niet zozeer voor ogen gehad, een duidelijke en nauwkeurige omschrijving te geven van het statuut van dergelijke gebouwen of van de rechten van de onderscheiden eigenaars van verdiepingen of van appartementen.

Op dat punt werd volle vertrouwen geschonken aan de notariële praktijk ⁽⁶⁾.

Men achtte het raadzaam de partijen zelf een soort onroerend statuut te laten vastleggen, dat het charter zou vormen van het hele gebouw en dat als de wet zou gelden voor de onderscheiden eigenaars van verdiepingen.

De problemen die zich stelden namen echter in de praktijk steeds toe. En bij afwezigheid van een afdoende wettelijke regeling, werd in de betrokken notariële akten steeds meer en meer opgenomen, zodat deze laatste uiteindelijk een onoverzichtelijk geheel beginnen te vormen.

Hoewel de meeste notariële akten door een of ander model geïnspireerd zijn, komen niettemin belangrijke verschilpunten voor in de onderscheiden akten.

Ook stelt men vast dat vele akten soms niet verantwoorde voordelen voorzien voor de bouwheer, die dikwijls de constructeur zelf is, ofwel een of andere immobiliënmaatschappij. Al die contracten, waarin het statuut van een flatgebouw wordt vastgelegd, zijn in de praktijk toetredingscontracten. Geen enkel koper zal

enige wijziging kunnen bedingen, en kan zich alleen maar schikken naar wat vroeger reeds vastgelegd was in de door de promotor geciteerde basisakte.

Het is dan ook van belang dat de rechten van die « toetreders » zouden worden beschermd. Bovendien kan de rechtszekerheid er ook alleen maar bij gebaat zijn, indien een zekere uniformiteit zou te vinden zijn in de statuten van de flatgebouwen.

Alleen daarmee rekening houdend, zonder te denken aan verschillende technische tekortkomingen die onze wetgeving vertoont ⁽⁷⁾, zou men reeds geneigd zijn een aanpassing van de bestaande wetgeving voor te staan. Want het minste dat men van de wet mag verwachten, is toch dat zij de rechtszekerheid zou dienen, wat zij in casu zou kunnen door het opleggen van een uniform statuut voor ieder flatgebouw.

De verder volgende studie van het systeem, dat de grondslag vormt van onze wetgeving van 1924, zal trouwens aantonen dat die wetgeving ook technisch niet geschikt is voor de oplossing van de problemen, die de medeëigendom bij flatgebouwen doet rijzen.

II HISTORIEK VAN DE REGELING VAN DE MEDEEIGENDOM.

Gezien onze regeling van het zakenrechtelijk statuut van de onroerende goederen in grote mate gebaseerd is op het Romeins recht, is het wel niet van alle nut ontdaan zeer kort o.m. de Romeins-rechtelijke regeling van de medeëigendom te schetsen.

A. Rome :

Een studie van het Romeins recht leidt tot de vaststelling dat, in Rome, de medeëigendom uiteindelijk een zuiver individualistische instelling was.

Oorspronkelijk was die medeëigendom een vermenigvuldigend eigendomsrecht; ieder van de medeëigenaars had een integraal eigendomsrecht, dat alleen maar beperkt was door hetzelfde recht van de andere eigenaars, en dat zich uitte in het *jus prohibendi*.

Precies om aan dit absoluut veto-recht van ieder medeëigenaar te ontkomen, werd de theorie aangenomen dat, door de samenloop van meerdere eigenaars, er een verdeling ontstaat, niet van de zaak, maar wel van het eigendomsrecht op de zaak. Ieder medeëigenaar bekwaam aldus wel de absolute beschikking over zijn deel in het recht, doch niet in de zaak.

Aldus was de medeëigendom in het Romeinse Recht uiteindelijk niets anders dan een modaliteit van de individuele eigendom ⁽⁸⁾.

B. Het Burgerlijk Wetboek van 1804.

De Code Napoléon heeft weinig of geen aandacht geschonken aan de medeëigendom (onverdeeldheid) als zodanig.

Het kan ons dan ook niet verwonderen dat de Code Napoléon geen systematische behandeling van de medeëigendom inhoudt. In de medeëigendom werd alleen een hinderlijke situatie gezien, o.m. voor de vrije en vlotte verhandeling en het volle rendement van de goederen. De medeëigendom zou precies uiteraard de verwezenlijking bemoeilijkt hebben van wat het eigendomsrecht moest helpen garanderen, namelijk de individuele vrijheid, onafhankelijkheid en ontplooiing. ⁽⁹⁾.

Daardoor is het te verklaren dat de wetgever in verband met de medeëigendom onzeggens uitsluitend aandacht heeft gehad voor de manieren waarop aan die medeëigendom een einde kon worden gesteld, door het eigendomsrecht op een bepaald voorwerp, vroeger toebehorend aan meerdere rechtssubjecten, opnieuw te cen-

traliseren in hoofde van één rechtssubject (art. 815 en volg. B.W.). Om die reden is het, dat niemand kan worden genoodzaakt in onverdeeldheid te blijven; en dat de overeenkomsten er toe strekkend de verdeling voor een bepaalde tijd uit te stellen, niet langer dan voor 5 jaar verbindend zijn. En deze regels raken daarom ook de openbare orde ⁽¹⁰⁾.

Doordat de wetgever de medeëigendom alleen individualistisch heeft bekeken, en uiteindelijk niet beter wenste dan dat steeds zo spoedig mogelijk aan die hinderlijke situatie een einde werd gesteld, schonk hij slechts weinig aandacht aan de medeëigendom zelf, die zoals hoger gezegd, als zodanig niet systematisch wordt behandeld.

Ook de juridische situatie, die ontstaat wanneer verschillende verdiepingen van een huis aan verscheidene eigenaars toebehoren, werd niet uitvoerig besproken.

Alleen art. 664 B.W., geplaatst in de titel over de erfdienstbaarheden, regelde die toestand op een overigens zeer gebrekkige wijze. De daar voorziene regeling heeft ook weinig aandacht genoten vanwege de eerste commentatoren van het B.W. ⁽¹¹⁾.

Die houding was te begrijpen, wanneer de besproken feitelijke situatie zich weinig voordeed.

Doch de wetgever kon niet meer blind blijven voor de moeilijkheden die dergelijke situatie kon scheppen, wanneer steeds meer en meer flatgebouwen werden opgericht. Dit geldt des te meer daar de voorziene oplossing voor de moeilijkheden bij medeëigendom, namelijk verdeling ⁽¹²⁾, op die feitelijke situatie niet kon worden toegepast. Om aan de aldus ontstane behoeften te voldoen werd de wet van 8 juli 1924 gestemd.

III. DE WET VAN 8 JULI 1924.

Hierboven werd reeds geschetst in welke omstandigheden en met welk doel de wet van 8 juli 1924 tot stand kwam.

De wetgever heeft er zich niet toe beperkt de regeling uit te werken voor de flatgebouwen, doch heeft een hele, tot dan in het B.W. ontbrekende, organisatie van iedere medeëigendom willen geven ⁽¹³⁾.

Daarna werd de algemene regeling betreffende de gedwongen medeëigendom gesteld ⁽¹⁴⁾, met de neerlegging van enkele vermoedens betreffende de gedwongen medeëigendom wanneer de onderscheidene verdiepingen of gedeelten van verdiepingen van een huis aan verschillende eigenaars toebehoren in art. 577 bis §11.

A. De regeling van de medeëigendom in het algemeen

Na als algemene regel vooropgezet te hebben dat de onverdeelde aandelen worden vermoed gelijk te zijn (art. 577bis & 2), heeft de wetgever de regels uitgewerkt betreffende de rechten en plichten van de medeëigenaars.

Uiteraard verschillen de rechten van de medeëigenaars naargelang ze het abstracte aandeel in de onverdeelde zaak tot voorwerp hebben, of de onverdeelde zaak zelf.

Over zijn wiskundig aandeel in het goed, heeft ieder medeëigenaar een volledig vrij beschikkingsrecht. Hij kan dat aandeel ook met zakelijke rechten bezwaren (art. 577bis, § 4). Met betrekking tot zijn onverdeeld aandeel heeft de medeëigenaar immers een zuiver individualistisch recht.

Hoewel die rechten nooit betwist zijn geweest, ook niet vooraleer ze expliciet werden voorzien in art. 577bis § 4, zou men zich niettemin een systeem kunnen indenken waarin aan dat beschikkingsrecht perken zouden worden gesteld, in het gemeenschappelijk belang van de andere medeëigenaars.

Ons rechtssysteem is echter bij essentie strikt individualistisch. Dit individualistisch karakter van de in-

stelling werd trouwens in de voorbereidende werken nog benadrukt. ⁽¹⁵⁾

Men treft er dan ook praktisch ook geen beschikkingen in die rechten van een medeëigenaar zouden beperken in het gemeenschappelijk belang van alle medeëigenaars.

Door de beschikking over zijn aandeel kan de medeëigenaar de rechten van de andere onverdeelde medeëigenaars niet schaden.

Dit laatste geldt echter niet meer wanneer men de rechten van de medeëigenaars beschouwt ten aanzien van het voorwerp van de medeëigendom. In dat verband zijn de rechten van een medeëigenaar noodzakelijkerwijze beperkt door de gelijke rechten van de andere medeëigenaars. Daarom kunnen door één medeëigenaar alleen slechts die daden gesteld worden, waardoor *per se* de rechten van de andere medeëigenaars niet kunnen geschaad worden. Dat zijn de daden tot het behoud van de zaak en de daden van voorlopig beheer ⁽¹⁶⁾. Door die daden wordt immers geen afbreuk gedaan aan het individualistisch karakter van de rechten van de medeëigenaars.

Dat zou wel het geval zijn, mocht ieder medeëigenaar afzonderlijk gewone daden van beheer kunnen stellen. Daarom voert de wetgever de unanimiteit van alle medeëigenaars voor die daden van beheer en voor daden van beschikking (art. 577bis § 6).

De wetgever heeft echter wel ingezien dat de regel van de unanimiteit, bij willekeurig optreden van een van de medeëigenaars zou kunnen tot gevolg hebben dat de onverdeelde zaak haar normaal rendement niet meer kan opleveren en zelfs ongeschikt zou worden voor haar bestemming ⁽¹⁷⁾.

Daarom voorziet de wet dat, voor de daden van beheer, waarvan de rechter de noodzakelijkheid erkent, de overige medeëigenaars kunnen gedwongen worden er aan deel te nemen ⁽¹⁸⁾.

Ten aanzien van het rechtstreeks genot en gebruik van de gemeenschappelijke zaak, heeft iedere medeëigenaar die rechten, die in overeenstemming te brengen zijn met de bestemming van de gemeenschappelijke zaak en met het recht van de andere deelgenoten (art. 577bis & 5 B.W.).

Het hangt af van de feitelijke appreciatie van de rechter, wat hij al dan niet in overeenstemming zal achten met de bestemming van de gemeenschappelijke zaak ⁽¹⁹⁾.

B. De regeling van de gedwongen medeëigendom.

De hierboven geschetste regeling van de toevallige medeëigendom, had vooral op het oog de individuele belangen van iedere medeëigenaar afzonderlijk beschouwd, te beschermen. ⁽²⁰⁾

Geen onoverkomelijke moeilijkheden waren te vrezen ook al werkte het beheerssysteem stroef. Het individualistisch aspect liet immer aan iedere medeëigenaar steeds toe de verdeling te vorderen (art. 815 B.W.). En dan verdwenen met de onverdeeldheid, meteen ook de moeilijkheden eraan verbonden. Doch deze oplossing, die toepassing kon krijgen in de gewone onverdeeldheid, kon niet helpen in de gevallen van gedwongen onverdeeldheid van onroerende goederen, die, als bijzaak, bestemd zijn tot gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheidene, aan verschillende eigenaars toebehorende erven.

Hier primeert het gemeenschappelijk belang van de medeëigenaars en niet meer het individueel belang afzonderlijk.

Door een verdeling, principieel te doen in natura, zou men hier alleen maar een onmogelijke situatie scheppen, en zeker de bestaande moeilijkheden niet oplossen; integendeel.

Waar de gewone medeëigendom door de wetgever schadelijk wordt geacht voor het rendement van de goederen ⁽²¹⁾, is de hier beschouwde medeëigendom nodig om het normaal rendement van de erven bij dewelke hij behoort. Om die redenen moesten voor de gedwongen medeëigendom in het Burgerlijk Wetboek afwijkingen voorzien worden op het statuut van de gewone medeëigendom.

Die afwijkingen werden opgenomen in art. 577bis § 9 en 10 B.W.

De essentiële uitzondering op de regels betreffende de gewone onverdeeldheid is hierin gelegen, dat de verdeling niet kan worden gevorderd. De regel, waardoor alle medeëigendom uiteindelijk tot zuiver individuele eigendom moest worden teruggebracht, verviel hier. Ten aanzien van de gemeenschappelijke zaak, primeert niet meer het individualistisch aspect, maar wel het gemeenschappelijk belang dat de medeëigenaars hebben bij het behoud van die gemeenschappelijke zaak als zodanig.

De rechten van iedere medeëigenaar op de gehele zaak, die het voorwerp is van de medeëigendom, zijn hier dan ook ruimer dan bij de gewone toevallige medeëigendom. Het staat immers elke medeëigenaar vrij op zijn kosten aan de gemeenschappelijke zaak veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van zijn deelgenoten geen afbreuk doet (art. 577bis § 10).

C. De medeëigendom bij flatgebouwen.

De wet van 1924 wijdt uiteindelijk slechts één paragraaf aan de gedwongen medeëigendom, die bestaat wanneer de onderscheidene verdiepingen of gedeelten van verdiepingen van een huis aan verschillende eigenaars toebehoren.

Voor dat bijzonder geval heeft de wetgever als vermoeden gesteld dat onverdeelde medeëigendom zijn van de eigenaars van een verdieping of gedeelte van een verdieping, al de zaken die tot gemeenschappelijk gebruik van de onderscheiden verdiepingen of gedeelten van verdiepingen bestemd zijn (art. 577bis § 11).

In die ene paragraaf ligt alles vervat, wat in onze wetgeving specifiek is voor de medeëigendom bij flatgebouwen.

1. Het zakenrechtelijk statuut.

Uit de combinatie van §§ 11 en 9 van art. 577bis B.W., blijkt dat een dualistisch systeem met combinatie van individuele eigendom en medeëigendom, wordt gehuldigd.

Daarbij zijn de onderscheidene erven (dit zijn in casu de verdiepingen of gedeelten van verdiepingen) de hoofdzaak en de onverdeelde onroerende goederen, bestemd tot gemeenschappelijk gebruik, de bijzaak.

Hier rijst de vraag, wat de juiste draagwijdte is van het woord « bijzaak ». Wil dit woord beduiden dat alles wat medeëigendom is, juridisch bekeken bijkomstig is en zelfs voorwerp van natrekking ten voordele van de verdiepingen of gedeelten van verdiepingen (omgekeerde natrekking) ⁽²²⁾? Of mag aan het woord « bijzaak » die draagwijdte niet gegeven worden?

De wet heeft niet in concreto vastgelegd welke zaken het voorwerp zijn van private eigendom, en welke gemeenschappelijk zijn.

Men zou uit het aangenomen systeem moeten afleiden dat de privatieve eigendom niet wordt vermoed, maar duidelijk dient omschreven te worden ⁽²⁴⁾. Deze regel zou volkomen logisch zijn als men zou aannemen dat het hele systeem uiteindelijk toch een uitzondering vormt op de klassieke werking van het recht van natrekking.

Volgens art. 552 B.W. zou immers de (mede) eigendom van de grond in zich ook bevatten de (mede) eigendom van hetgeen op en onder de grond is (art. 552 B.W.). En gezien de uitzonderingen strikt dienen geïnterpreteerd te worden, zou derhalve strikt moeten geïnterpreteerd worden wat privaatief kan zijn op een gemeenschappelijke grond. Deze logica vervalt echter, als men aanvaardt dat het recht van natrekking met zijn klassieke draagwijdte, verdwijnt wanneer men te doen heeft met mede-eigendom bij flatgebouwen, waarin zelfs een omgekeerde natrekking zou bestaan ⁽²⁴⁾.

Inderdaad, indien men trouw zou blijven aan het klassiek recht van natrekking, zou een algemeen vermoede van medeëigendom moeten vooropgesteld worden. Doch dergelijk algemeen vermoeden kan in onze wetgeving niet worden aangetroffen.

De wetgever heeft enkel een beperkt vermoeden van medeëigendom voorzien, waar de wet luidt dat: « de zaken die tot gemeenschappelijk gebruik van de onderscheiden verdiepingen of gedeelten van verdiepingen bestemd zijn, als gemeenschappelijk beschouwd worden » (art. 577bis, § 11).

Over de juiste draagwijdte van dat vermoeden is betwisting mogelijk ⁽²⁵⁾. Doch, hoe men het gestelde criterium ook interpreteert, steeds heeft het tot gevolg dat minstens verschillende groepen medeëigenaars bestaan, en niet dat een algemeen vermoeden van mede-eigendom zou in het leven geroepen worden ⁽²⁶⁾. Het is onbetwistbaar dat zakenrechtelijk ons systeem niet eenvoudig, en ook niet logisch is.

2. Het beheer van de gemeenschappelijke zaken.

Onze wet bevat geen bijzondere regeling betreffende het beheer van de gemeenschappelijke zaken, voorwerp van de medeëigendom bij flatgebouwen. Desbetreffend moet dus teruggegrepen worden naar de algemene beginselen betreffende het beheer van iedere onverdeeldheid in het algemeen, en van de gemeenschappelijke zaken als bijzaak bestemd tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer erven, die aan verschillende eigenaars toebehoren, in het bijzonder. Die algemene regeling werd hierboven reeds geschetst.

Bijzondere aandacht werd door de wetgever geschonken aan de verdeling van de bijdrage in de lasten.

Volgens art. 577bis § 9 in fine moet iedere medeëigenaar bijdragen in de lasten, naar evenredigheid van de waarde van de hoofderven.

Het is in de regel normaal dat de lasten door de mede-eigenaars gedragen worden, in verhouding met het persoonlijk belang dat ieder heeft in de gemeenschappelijke zaak. En, in de optiek van de wetgever, hangt dat belang af van de waarde van de onderscheidene privative delen in het betrokken gebouw. Het is dan ook redelijk de bijdragen in de lasten van de medeëigendom te bepalen, in verhouding met de waarde van de privative delen. Deze regel wordt algemeen aanvaard ⁽²⁷⁾.

Deze regel is echter niet billijk voor de verdeling van alle gemeenschappelijke lasten ⁽²⁸⁾.

IV — KRITIEK VAN DE IN DE WET VAN 8 JULI 1924 VOORZIENE REGELING VAN DE MEDEEIGENDOM BIJ FLATGEBOUWEN.

A. Inleiding.

Alleen uit de hierboven weergegeven inhoud van de wet van 8 juli 1924, mag reeds blijken dat van die wet moeilijk kan beweerd worden dat ze het middel zou bieden om voor alle problemen ter zake medeëigendom bij flatgebouwen de oplossing te geven.

De vaststelling dat zelfs geen speciale regeling is voorzien voor het beheer van flatgebouwen, wijst op een essentiële tekortkoming in de wet. Want niemand kan ontkennen dat inzake medeëigendom bij flatgebouwen, zich specifieke problemen stellen. Problemen die sterk verschillen van degene die zich voordoen in een gewone onverdeeldheid, of zelfs in een gedwongen onverdeeldheid, waarvan sprake in art. 577 bis § 9 en § 10. En toch heeft de wet alles op een zelfde manier willen regelen; wat verkeerd is.

Immers, de gewone onverdeeldheid verschilt essentieel van de medeëigendom bij flatgebouwen.

De gewone onverdeeldheid is in die regel hinderlijk voor het normaal rendement van de goederen, die er het voorwerp van zijn. Die goederen worden ook vaak praktisch onttrokken aan de handel. In de geest van het Burgerlijk Wetboek is het zó, dat een goed dat een eenheid vormt één eigenaar moet hebben; zelfs indien het daartoe nodig is een goed dat vroeger een eenheid vormde, in verschillende nieuwe eenheden te splitsen (regel van de verdeling in natura; art. 826 B.W.). Eerst wanneer één goed in eigendom toebehoort aan slechts één persoon, kan het eigendomsrecht de rol spelen die de opstellers van het Burgerlijk Wetboek het hadden voorbehouden, namelijk de uitdrukking zijn van de individuele vrijheid en onafhankelijkheid, precies doordat het de meest uitgebreide rechten verschaft ⁽²⁹⁾.

In de medeëigendom bij flatgebouwen is de feitelijke situatie helemaal anders. Dergelijk gebouw, beschouwd als eenheid of in zijn privative delen (appartementen, studio's enz.) geeft slechts volle rendement, wanneer een hele reeks elementen dienen tot gemeenschappelijk gebruik van alle privative gerechtigden. Daarbij mag één zaak niet uit het oog verloren worden, namelijk dat men te doen heeft in feite met *één gebouw*, dat op zichzelf een eenheid vormt en dat al de rest maar bestaat dank zij dat gebouw. Het behoud van het gebouw als geheel, is dan ook essentieel voor de rechten van al de privative gerechtigden. Want het is door het behoud van het gebouw, dat de privative rechten kunnen behouden worden. Het belang bij het behoud van het gebouw, is het belang dat essentieel en gemeenschappelijk is voor alle medeëigenaars.

Het ligt dan ook voor de hand dat de wet, om doeltreffend te zijn, die werkelijkheid moet vooropzetten.

Het gemeenschappelijk belang dat alle privative gerechtigden hebben bij het behoud van het gebouw, geldt des te meer voor een flatgebouw. De wetgever moet dan ook in de eerste plaats dat gemeenschappelijk belang vrijwaren.

Bij de kritiek van de Belgische wetgeving zal dan ook nagegaan worden, of onze wet met dat gegeven rekening heeft gehouden, en dit zowel bij de regeling van het zakenrechtelijk statuut als van het beheersstatuut.

B. — Het zakenrechtelijk statuut.

De wetgever heeft een dualistisch systeem gehuldigd, door de combinatie van privative eigendom met gedwongen medeëigendom ⁽³⁰⁾. Daarbij zijn de privative delen (appartementen, studio's en garages enz) hoofdzak, en de gemeenschappelijke delen bijzaak (art. 577bis § 9 en 11). Het is vertrekend vanuit dat beginsel, dat in onze wetgeving heel de regeling in functie staat van het individualistisch belang van iedere medeëigenaar. Dit vertrekpunt is echter in strijd met de werkelijkheid. In feite zijn de gemeenschappelijke zaken de hoofdzak in een flatgebouw; de privative delen zouden zelfs niet kunnen bestaan zonder de gemeenschappelijke. Zonder de grond, de funderingen, de steunmuren, de

trappen, het dak enz., kunnen de privatieve delen inderdaad niet bestaan.

Dat is zelfs zo waar dat men zich terecht kan afvragen wat uiteindelijk nog het voorwerp is van de privatieve eigendom. Gaat het nog wel om een lichamelijk goed (de binnendeuren, de vloerbekleding, de (mede)eigendom van de inwendige scheidsmuren) en is het niet veel juist voor te houden dat het precies de deelgerechtigdheid is in een gemeenschappelijke zaak, die het voorwerp is van de privatieve eigendom? Deze deelgerechtigdheid zou dan recht verschaffen op gemeenschappelijk gebruik van enkele delen, en het aan derden tegenstelbaar recht tot uitsluitend gebruik van een wel bepaald deel van het gebouw⁽⁸¹⁾. Van een absoluut recht, dat zich zou verenigen met het voorwerp waarop het slaat, zodat een misbruik van het voorwerp zou toegelaten zijn, kan er geen sprake zijn wanneer men spreekt van de eigendom van een appartement. Wat voor de gerechtigden van belang is, is niet het eigendomsrecht als zodanig, maar wel een zakelijk en overdraagbaar gebruiksrecht. Het is dan ook ten onrechte dat onze wetgeving het privaat eigendomsrecht (naar het voorwerp waarop het slaat) als hoofdzaak beschouwt (als men vaststelt dat men met moeite enkel lichamelijke voorwerpen van dat eigendomsrecht kan aangeven, voorwerpen die dan nog op zichzelf beschouwd praktisch geen waarde hebben), en de medeëigendom als bijzaak.

De essentiële fout ligt hierin, dat men een situatie, die in 1804 niet was voorzien — zeker niet bij de regeling van het eigendomsrecht — langs dit laatste begrip om heeft willen benaderen, om aan de privaat gerechtigden een exclusief gebruiksrecht te garanderen op bepaalde delen van een gebouw.

Doordat, zoals boven aangestipt, het eigendomsrecht een een bij uitstek individualistisch recht is, kan men met de hulp van dat begrip maar moeilijk een regeling uitwerken, die bij essentie in functie zou moeten staan van een gemeenschappelijk belang, dat alle mede-eigenaars hebben bij het behoud en het volle rendement van het gebouw.

Omdat men zich aan de individualistische eigendom heeft vastgeklampt (o.a. om het krediet te verzekeren), wordt, in de wettelijke regeling bij de eenvoudige onwil van één gerechtigde het gebouw een onbestuurbaar geheel (maar dit dan zonder dat hier de uitweg van de verdeling openstaat, wat ten nadele van het behoud en het rendement van het gebouw moet uitvallen).

Het ware dicht bij de werkelijkheid geweest, had men enkel gebruiksrechten verleend⁽⁸²⁾. Het geheel zou er ook beter bestuurbaar door worden, vermits dan van de thans gekende verregaande individuele rechten van de deelgerechtigden wezenlijk geen sprake zou zijn om tegemoet te komen aan de regel dat alle goederen een eigenaar moeten hebben, had men dan al de gerechtigden kunnen beschouwen als onverdeelde mede-eigenaars van het gebouw⁽⁸³⁾.

Dergelijk systeem zou juridisch ook juist zijn. Het zou immers in ons recht geen onnodige uitzondering brengen op een essentieel attribuut van het eigendomsrecht, namelijk het recht van natrekking. Onze huidige wetgeving houdt een uitzondering in op de regel van de natrekking, neergelegd in art. 522 B.W. Volgens dit laatste artikel zou immers de medeëigendom van de grond, de medeëigendom met zich moeten brengen van hetgeen op en onder de grond is, met andere woorden van heel het gebouw met heel de ruimte die het inneemt. En dat is in onze wetgeving niet het geval. Gezien onze wetgeving integendeel de appartementen en andere privatieve delen als hoofdzaak heeft bestempeld, en de gemeenschappelijke zaken als bijzaak daarvan,

zou men zelfs kunnen voorhouden dat men te doen heeft met een omgekeerde natrekking⁽⁸⁴⁾.

In elk geval is het duidelijk dat het zakenrechtelijk systeem aangenomen in onze wet van 8 juli 1924, moeilijk in te schakelen is in ons klassiek systeem van de eigendom van onroerende goederen, zoals dat door de opstellers van het B.W. is uitgewerkt. Het bestaan van aan verschillende eigenaars toebehorende onroerende goederen, de ene boven de andere, horizontaal en niet vertikaal gescheiden, strookt immers niet met ons stelsel van onroerende eigendom.⁽⁸⁵⁾

De rechten die aan de eigenaars van appartementen kunnen toegekend worden op het materieel voorwerp van hun eigendomsrecht (en het is toch een van de kenmerken van het klassiek eigendomsrecht, dat het, ingevolge de uitgebreide rechten die het de titularis verschafft, zich vermengt met het voorwerp waarop het slaat) (35bis), zijn uiteraard ook derwijze beperkt, dat men nog bezwaarlijk kan spreken van het eigendomsrecht voorzien in art. 544 B.W., met zijn uitgesproken individualistisch en absoluut karakter.

De rechten aan de eigenaars van een appartement toegekend, zoals ze in de basisakte meestal omschreven zijn, gelijken veeleer op een verhandelbaar en erfelijk zakelijk recht om een bepaald deel van het gebouw te gebruiken overeenkomstig de bestemming van dat gebouw. Van eigenlijk eigendomsrecht blijft weinig over want dit impliceert toch wezenlijk het recht om de bestemming van zijn goed te veranderen, en die bestemming steeds aan zijn veranderende individuele behoeften aan te passen.

Deze beperking van de rechten op onroerende goederen is overigens geen alleenstaand verschijnsel. Als men rekening wil houden met al de beperkingen, die de rechten van eigenaars van onroerende goederen meer en meer gaandeweg aantasten, kan men zich terecht afvragen of we uiteindelijk niet evolueren naar een systeem, waarin de overheid alleen nog privatieve zakelijke gebruiksrechten op onroerende goederen zal toelaten, met uitsluiting van elke notie van eigendomsrecht zoals opgevat in de Code Napoléon. De rechten van de «eigenaars» van een appartement zijn in feite beperkt tot een gebruiksrecht, want dit «eigendomsrecht» komt in zekere zin neer op de uitoefening van de rechten verbonden aan het lidmaatschap van een kleine gemeenschap. Zo zijn, in functie van die gemeenschap, de rechten van alle «eigenaars» van onroerende goederen — en die eigenaars zijn toch leden van de gemeenschap — beperkt en praktisch herleid tot een gebruiksrecht. Deze beperking spruit precies voort uit het feit dat in de gemeenschap, waarvan de eigenaars deel uitmaken, meer en meer de nadruk wordt gelegd op het gemeenschappelijk belang van alle leden van de gemeenschap.

C. — De Beheersregeling.

Het is moeilijk een kritische bespreking te geven van de beheersregeling, voorzien in de wet van 1924, omdat die wet helemaal geen uitgewerkt beheerssysteem bevat.

Sommige juristen hebben gemeend het werk van de wetgever van 1924 te moeten loven, omdat deze er zich toe beperkt heeft enkele algemene beginselen te formuleren⁽⁸⁶⁾.

Het wil echter voorkomen dat men eerder van een flagrante leemte dient te spreken.

Zelfs de enige specifieke regeling die de wet bevat, namelijk de verdeling van de lasten naar evenredigheid van de waarde van de hoofderfen, kan maar moeilijk bevreemden. Want, al is het criterium van waarde der

hoofderven te verdedigen ten aanzien van de lasten van de medeëigendommen, dan is dat zeker niet het geval ten aanzien van de gebruikslasten. Hier zou een ander criterium moeten aangewend worden, namelijk dat van het nut ⁽³⁷⁾. Wel heeft de notariële praktijk, geleid door goed uitgewerkte formulieren ⁽³⁸⁾ voorbeeldig werk gepresteerd op dat punt.

Dat neemt echter niet weg, dat in veel gevallen de regeling in de basisakte uitgewerkt, ontoereikend is om een soepel beheer van het gebouw toe te laten.

Te dikwijls is die regeling een dictaat van de promotor, en verschaft ze aan deze niet-verantwoorde voordelen.

Een suppletieve wettelijke regeling zou reeds veel voordelen breiden. Doch, ten einde eenvormigheid, en daardoor rechtszekerheid, te bekomen, en om zekere misbruiken uit te roeien en meteen de rechten te vrijwaren van hen die tot de gemeenschap van appartements-eigenaars toetreden, komt een imperatieve regeling op dat punt wenselijk voor.

Het is hier niet de plaats om een of andere mogelijke regeling uit te werken ⁽³⁹⁾. Als hoofdbeginsel mag gesteld worden dat de wet een soepel beheer van het gebouw dient in de hand te werken. Dit is uiteraard slechts mogelijk, indien afstand gedaan wordt van de individualistisch absolute rechten verbonden aan het begrip « eigendomsrecht ».

V. — OVERZICHT VAN ENKELE WEST-EUROPESE WETGEVINGEN.

A. Frankrijk (wet van 10 juni 1965) :

De Franse wetgeving bevatte tot 1938 (wet van 18 juni 1938) met betrekking tot de medeëigendom bij flatgebouwen, het enige art. 664 B.W.

De wet van 1938 voerde twee verschillende regimes in: ofwel wordt een vennootschap gesticht, waarbij de vennoten het genot bekomen van de appartementsnaar gelang van hun aantal deelbewijzen of aandelen; ofwel wordt het systeem van de medeëigendom bij appartementsgebouwen aangenomen zoals de wet dit regelt ⁽⁴⁰⁾. In dit laatste geval had men te doen met een dualistisch systeem, waarbij het echter onduidelijk blijft of, zoals in België het geval is, het aandeel in de medeëigendom van de gemeenschappelijke delen dient beschouwd als bijzaak van de privative eigendom van het appartement ⁽⁴¹⁾.

De Franse wet van 1938 bleek echter weldra ongeschikt om aan de moderne vereisten te voldoen.

Men heeft zich dan aan het werk gezet om een nieuwe regeling uit te werken. Deze is er gekomen met de wet van 10 juli 1965. Wat houdt die wet in? Zoals uit de hiernavolgende samenvatting zal blijken, is die wet helemaal niet revolutionair. Ze heeft enkel, in grote lijnen, en behoudens bepaalde uitzonderingen, de rechtspraak vastgelegd, die gold onder de vroegere wetgeving. Wel is het kenmerkend dat deze wet nagenoeg uitsluitend imperatief recht bevat (namelijk artt. 6 tot 17, 19 tot 37, en 42; zie art. 43 wet 10 juli 1965). Hetgeen zeker tot doel had onaantastbare garanties te verlenen aan de medeëigenaars en meteen eenvormigheid in de hand werkt.

1. Zakenrechtelijk statuut.

Het systeem van privative eigendom, gecombineerd met medeëigendom, wordt gehuldigd (art. 1 wet van 10 juli 1965).

Het onderscheidcriterium ligt hierin:

— dat privatief zijn, die delen van het gebouw en het bijhorend terrein, die voor het uitsluitend gebruik van

een bepaalde medeëigenaar bestemd zijn (art. 2);

— dat gemeenschappelijk zijn al die delen, die bestemd zijn tot gemeenschappelijk nut en gebruik van al de medeëigenaars, of van meerdere onder hen (art. 3).

Men zou zich nochtans de vraag kunnen stellen of men, ook in het huidige Franse systeem, net zoals in het onze, uiteindelijk nog wel te doen heeft met privative eigendom, zoals die werd opgevat in het Burgerlijk Wetboek ⁽⁴²⁾.

Het aandeel in de gemeenschappelijke delen wordt vastgesteld in verhouding met de waarde van het privatief deel (art. 5).

Ten aanzien van de bijdrage in de lasten, wordt een onderscheid gemaakt tussen de eigendomslasten enerzijds, en de gebruikslasten anderzijds. Voor de eerste geldt de waarde van het privatief deel als criterium, terwijl voor de tweede beslissend is het nut dat de lasten hebben opgeleverd voor de onderscheiden privative eigenaars.

2. Beheersregeling van de medeëigendom.

Syndicaat.

De collectiviteit van de medeëigenaars vormt een syndicaat, dat van rechtswege de rechtspersoonlijkheid heeft (art. 14). Dat syndicaat kan de vorm aannemen van een samenwerkende vennootschap, beheerst door de beschikkingen van de wet van 10 juli 1965.

Als voornaamste taken heeft die rechtspersoon:

- zorgen voor het behoud van het gebouw;
- het beheer van de gemeenschappelijke delen verzekeren;
- opstellen en eventueel wijzigen van het reglement van medeëigendom;
- optreden in rechte als eiser en als verweerder, zelfs tegen de medeëigenaars, of samen met sommigen van hen (bv. wegens niet-betaling van de bijdragen in de lasten); ⁽⁴³⁾.

De beslissingen van het syndicaat worden genomen door de algemene vergadering van medeëigenaars (beeraadslagend orgaan), en worden ten uitvoer gelegd door de syndicus (uitvoerend orgaan of mandataris van de algemene vergadering met het oog op de uitvoering), die eventueel optreedt onder toezicht van de syndicale raad (vooral van belang in een groot flatgebouw).

Algemene vergadering:

De wijze van werking en de bevoegdheden van de algemene vergadering worden bepaald door een reglement van medeëigendom. Van een hele reeks wettelijke bepalingen kan echter bij zulk reglement niet worden afgeweken.

Dat is ondermeer het geval ten aanzien van de voorschriften betreffende de stemmentoebedeling en de uitoefening van het stemrecht (vooral art. 22).

Hetzelfde geldt voor de vaststelling van de stemmenmeerderheden vereist om bepaalde beslissingen te kunnen nemen (art. 24-26, en art. 35).

De Syndicus.

Zoals boven gemeld, is de syndicus het uitvoerend orgaan en de vertegenwoordiger van het syndicaat van de medeëigenaars.

De syndicus wordt in de regel benoemd door de eerste algemene vergadering, hetzij door de bevestiging in zijn functie van de in het voorafgaand reglement van de medeëigendom aangestelde syndicus, hetzij door verkiezing van een nieuwe syndicus. Wanneer door die

eerste algemene vergadering geen syndicus wordt benoemd, kan ieder medeëigenaar zich bij verzoekschrift richten tot de voorzitter van het «Tribunal de grande instance», die daarop in de benoeming van een syndicus voorziet.

Het geheel van de bepalingen betreffende de syndicus, wijst op een zeker wantrouwen ten zijne opzichte. Zo b.v. mag de syndicus zich door niemand ander laten vervangen, en blijft hij alleen aansprakelijk voor zijn beheer.

Wanneer een coöperatief syndicaat wordt opgericht, is een syndicale raad verplicht. Deze benoemt dan de syndicus onder zijn leden.

De syndicus heeft tot opdracht :

— de uitvoering te verzekeren van de beschikkingen van het reglement van medeëigendom ;

— het gebouw te beheren, te zorgen voor het onderhoud en het onderhoud ervan, en in geval van nood, op eigen initiatief over te gaan tot de uitvoering van de vereiste werken ;

— het syndicaat van medeëigenaars te vertegenwoordigen in alle burgerlijke en gerechtelijke akten, alsook te zorgen voor de publiciteit van de beschrijvende verdelingsstaat zoals die is opgenomen in het reglement van medeëigendom, of van de wijzigingen die aan die akten worden gebracht ;

— te zorgen voor de inschrijving van de wettelijke hypotheek op het lot van de nalatige medeëigenaar, dit tot zekerheid van de schuldvordering van het syndicaat.

Verbeteringen, bijvoegingen en recht het gebouw hoger op te trekken.

Voor bepaalde werken in verband met het gebouw, die voor de gemeenschap van medeëigenaars kunnen van belang zijn, bevat de wet van 10 juli 1965 een specifieke regeling.

Voor zover de aan te brengen verbetering strookt met de bestemming van het gebouw, kan de algemene vergadering beslissen mits een meerderheid die minstens $\frac{3}{4}$ van het aantal stemmen vertegenwoordigt, tot het verbeteren of verbouwen van één of meer bestaande elementen van de uitrusting van het gebouw, tot het plaatsen van nieuwe gemeenschappelijke elementen, tot het inrichten van lokalen bestemd voor gemeenschappelijk gebruik of tot het oprichten van dergelijke lokalen (art. 30). Wanneer de algemene vergadering aan bepaalde medeëigenaars de toestemming weigert om tot de uitvoering van die werken op eigen kosten over te gaan, kunnen die medeëigenaars daartoe gemachtigd worden door het «Tribunal de grande instance» onder de voorwaarden door de rechtbank bepaald.

Een bijzondere regeling voor de bijdrage in de lasten is uitgewerkt in artt. 31-34. De wet bevat tenslotte enkele bepalingen nopens de beslissing van het syndicaat om zelf het gebouw hoger op te trekken, of om dat recht over te dragen.

Besluit.

In de mate van het mogelijke, rekening gehouden met het aangenomen zakenrechtelijk statuut, heeft de Franse wetgever een zo soepel mogelijk beheer, en een zo groot mogelijk rendement van het gebouw willen verzekeren.

In sommige gevallen blijft het syndicaat echter machteloos tegenover moedwillige medeëigenaars. Dit zal steeds het geval zijn voor beslissingen waarvoor eenparigheid van stemmen van alle medeëigenaars is vereist of die de toestemming van een bepaalde medeëigenaar veronderstellen. Dit geldt bv. voor de beslissingen om het gebouw hoger op te trekken (art. 35).

Men heeft de zaak nog steeds te zeer bekeken vanuit het oogpunt van de individuele eigendom. Zodat bv. de inbreuken op het reglement van medeëigendom hoogstens zullen kunnen leiden tot veroordeling tot schadeloosstelling en niet tot verval van het recht op een lot ⁽⁴⁴⁾.

B. Italië.

De specifieke regeling van de medeëigendom bij appartementsgebouwen, is in de Italiaanse wetgeving vervat in artt. 1117 tot en met 1139 van het *Codice Civile*. Het zakenrechtelijk systeem is hetzelfde als het Franse en het Belgische. Men heeft te doen met een combinatie van medeëigendom en privatieve eigendom.

Op het aspect «medeëigendom» wordt echter veel sterker de nadruk gelegd dat ten onzent. De wettelijke regeling heeft overigens in het bijzonder de medeëigendommen tot voorwerp, en niet de privatieve delen van het flatgebouw.

Zoals bij ons kan de verdeling van die medeëigendom niet gevorderd worden, (art. 1119), en de medeëigenaar kan zich ook aan de lasten van de medeëigendom niet onttrekken door zijn delen in de medeëigendom te verzoeken (art. 1118).

Meer algemeen is de regeling welke voorzien is voor de veranderingswerken. Daarna volgt de oplossing voor enkele concrete vragen.

Wat de waarneming van het beheer betreft, is bepaald dat een beheerder (*amministratore*) moet worden benoemd door de algemene vergadering, of gerechtelijk, wanneer er meer dan 4 medeëigenaars zijn (art. 1129). De taak van de beheerder kan in grote mate vergeleken worden met die van de syndicus in de Franse wet van 10 juli 1965 ⁽⁴⁵⁾.

Tenslotte geeft de wet een reeks bepalingen betreffende de bevoegdheden, de wijze van beraadslagen en beslissen van de algemene vergadering, en de draagwijdte van de beslissingen (artt. 1165 tot 1137 C. c.).

In het voorlaatste artikel is voorzien dat een reglement van medeëigendom moet worden opgesteld, wanneer er meer dan 10 medeëigenaars zijn.

Besluit.

De Italiaanse wetgeving draagt duidelijk de sporen van haar dagtekening. Ze is kennelijk van vroegere datum dan de Franse. Dat blijkt o.m. uit het feit dat ze zich nog meer beziggehouden heeft met de regeling van enkele concrete gevallen die de wetgever blijkbaar voor ogen heeft gehad, zonder aan de eigenlijke fundamentele vraagstelling toe te geraken (waaruit mag blijken dat de wetgeving inductief groeit).

Ook het feit dat men de aanstelling van een beheerder slechts nodig acht indien er meer dan 4 medeëigenaars zijn, en de opstelling van een reglement van medeëigendom van zodra er meer dan 10 zijn. Dit wijst erop dat men nog niet ervaren had dat voor kleine appartementsgebouwen, evengoed als voor omvangrijke, de mogelijkheid van een soepel beheer van essentieel belang is.

C. Bondsrepubliek Duitsland.

De medeëigendom bij appartementsgebouwen wordt in Duitsland geregeld door het «Wohnungseigentumsgesetz» van 15 maart 1951.

Zoals de woningsnood en de hoge bouwprijzen na de eerste wereldoorlog de Belgische wetgever er toe aanzet had een wettelijke regeling in te voeren van de medeëigendom bij flatgebouwen, zijn het in West-Duit-

geweest van na de tweede wereldoorlog die geleid hebben tot de wet van 15.3.1951 ⁽⁴⁶⁾.

In Duitsland werd door die wet afbreuk gedaan aan het stelsel van het B.G.B., dat geen horizontale eigendomscheiding in een gebouw toeliet.

1. Zakenrechtelijk statuut:

De Duitse wetgever heeft ook een dualistisch systeem aangenomen, bestaande in de combinatie van privative eigendom (*Sondereigentum*) met een aandeel in de medeëigendom (*Miteigentumsanteil*).

Doch hier houdt de gelijkenis op van het Duitse stelsel met het Belgische, Franse en Italiaanse.

Terwijl bij ons de privative eigendom de hoofdzaak is, en in Frankrijk beide eigendommen op gelijke voet staan, is in de Duitse wet de medeëigendom de hoofdzaak. De privative eigendom bestaat er enkel als uitzondering op de medeëigendom ⁽⁴⁷⁾.

Bij de bepaling van het zakenrechtelijk statuut, is dus onbetwistbaar het gemeenschappelijk aspekt bij mede-eigendom in een flatgebouw sterk op de voorgrond gesteld.

2. De gemeenschap van de medeëigenaars.

Gezien de medeëigendom de hoofdzaak is in het Duitse stelsel is het ook normaal dat, ten aanzien van het beheer en de verhouding onder de medeëigenaars, bij algemene regel wordt verwezen naar de bepalingen inzake de gewone onverdeeldheden, voorzover er geen specifieke bepalingen van het *Wohnungseigentumsgesetz* moesten in acht genomen worden, en de overeenkomst tussen de medeëigenaars niets in het bijzonder heeft gerekend.

Deze nadruk op het gemeenschapsaspect van de mede-eigendom in flatgebouwen komt bijzonder tot uiting in twee artikels van de wet.

Vooreerst bestaat de mogelijkheid vervreemdingsbeperkingen voor de private eigendom te voorzien. De medeëigenaars kunnen overeenkomen, dat een mede-eigenaar om zijn eigendomsrecht te vervreemden de toestemming van al de medeëigenaars of van een derde nodig heeft. (par. 12). Hierbij dient opgemerkt dat die beperking van die vervreemdingsmogelijkheid een zakenrechtelijk karakter heeft. De achtergrond daarvan is dat men heeft willen bekomen dat de medeëigenaars zich zouden kunnen verzetten tegen de indringing in de gemeenschap van nieuwe ongewenste medeëigenaars. Denkend aan die grondslag, verwacht men tevens dat een van de medeëigenaars ook een zakelijk recht van voorkoop zou toekomen. Dit is echter niet het geval. Alleen als niet-zakelijke last van het eigendomsrecht, kan een recht van voorkoop voorzien worden ⁽⁴⁸⁾.

Een tweede belangrijk gevolg van het benadrukken der gemeenschappelijkheid vindt men in § 18 van de wet. Dit artikel voorziet dat, wanneer een medeëigenaar zich schuldig heeft gemaakt aan een zo ernstige inbreuk op zijn verplichtingen tegenover de andere medeëigenaars, zodat dezen het onmogelijk achten de gemeenschap nog langer met de tekortkomende medeëigenaar voort te zetten, de andere medeëigenaars kunnen vorderen dat die betrokken medeëigenaar zijn eigendom vervreemdt. De medeëigenaars kunnen dat besluit nemen met meerderheid van stemmen van de stemgerechtigde mede-eigenaars. Men heeft hier dus uiteindelijk te doen met een soort onteigening in het belang van de gemeenschap van medeëigenaars.

Die wetsbepaling is imperatief. Hoe ver is men hier niet verwijderd van het individualistisch eigendomsrecht van ons B.W.?

3. Beheer.

In de paragrafen 20 tot en met 29 van voormelde wet worden de bepalingen betreffende het beheer, de benoeming, ontzetting en taak van de beheerders, en de werking van de algemene vergadering uiteengezet.

Van belang is het wel, hier aan te merken dat men de mogelijkheid tot een degelijk beheer heeft willen verzekeren. Daarom is het verboden de bevoegdheden van de beheerders, opgesomd in § 27 leden 1 en 2 contractueel te beperken (§ 27/3)

D. Nederland.

In Nederland wordt de besproken materie geregeld door artikels 633 a tot en met 638 t N.B.W., ingevoegd bij de wet van 20 december 1951.

Ook in dit land is de woningnood na de tweede wereldoorlog aanleiding geweest tot het tot stand komen van een wettelijke regeling van het statuut van een gebouw, dat in meerdere appartementen werd gesplitst. ⁽⁴⁹⁾.

1. Zakenrechtelijk statuut.

In het Regeringsontwerp dat leidde tot de wet van 20 december 1951 was een dualistisch stelsel vooropgezet.

Op deze oorspronkelijke zienswijze is men echter teruggekomen.

Het recht van de « appartementseigenaar » op de hem privaat ten dienste gestelde ruimte in het gebouw, is geen eigendom zoals het in België het geval is, maar een beperkt zakelijk gebruiksrecht.

Zakenrechtelijk bestaat er in het Nederlands systeem geen individuele eigendom, doch enkel medeëigendom. De zelfstandige onroerende zaak, waarvan sprake in artikel 638 p nr. 3, moet worden geacht medeëigendom en gebruiksrecht — niet enig individuele eigendom — te omvatten ⁽⁵⁰⁾.

De definitie, die de wetgever zelf heeft gegeven van « appartement » in artikel 638 a lid 2, laat daar geen twijfel over bestaan. En dat wordt nog eens duidelijk bevestigd in artikel 638 j, dat luidt: « Ieder eigenaar, die in het gedeelte van de gemeenschap, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt ».

Het weze opgemerkt dat in het Nederlands stelsel een appartement in de zin van art. 638 a lid 2 eerst kan bestaan, na de voltooiing van het gebouw ⁽⁵¹⁾. Eerst dan kan bij notariële akte het gebouw gesplitst worden. Het appartement wordt pas tot een zelfstandige zaak door overschrijving ten hypotheekkantore van de akte van splitsing ⁽⁵¹⁾.

De Nederlandse wet geeft eerst aan wat die notariële akte, op straf van nietigheid moet inhouden (art. 638 F). Zo o.m. een reglement of verklaring dat, voor zover de akte niet anders bepaalt, als reglement zal gelden, de bepalingen van een model-reglement, dat is overgeschreven in de openbare registers ter plaatse waar de akte moet worden overgeschreven.

In het volgende artikel duidt de wet aan wat dat reglement moet en kan inhouden.

2. Rechten en plichten van de medeëigenaars onderling.

De artikels 638 i-638 l geven de algemene regeling van de rechten en verplichtingen van de eigenaars onderling.

In die artikels vindt men nog duidelijk overblijfselen van het individualistisch karakter van de aan de eigenaars toegekende rechten.

3. Het beheer :

Het beheer en het toezicht op het gebruik van de gedeelten van de gemeenschap, welke niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, berusten bij de vergadering van eigenaren, die besluit met de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen, tenzij het reglement een bijzondere meerderheid voorschrijft (art. 638k lid 1).

Wanneer in het reglement een oprichting is voorzien van een vereniging van eigenaren, vereniging die van rechtswege de rechtspersoonlijkheid zal bezitten, mits voldaan is aan zekere eisen (art. 638 -2, 1°), is ieder medeëigenaar van rechtswege lid van die vereniging. In zulke vereniging berust de hoogste macht bij de algemene vergadering van eigenaren (art. 633n).

Deze vereniging moet zich voor de uitvoering van haar beslissingen bedienen van een **administrateur**, die door de vergadering wordt benoemd en ontslagen (voor de bevoegdheden van de administrateur, zie art. 638 p en q). De administrateur vertegenwoordigt zowel in als buiten rechte, binnen de grenzen van zijn bevoegdheid de rechtspersoon, zomede de individuele eigenaren in zaken die hen gezamenlijk betreffen.

Het mag worden gezegd dat de Nederlandse wetgeving een goede poging bevat tot regeling van de moeilijke materie van de medeëigendom bij flatgebouwen. Vele vragen blijven echter ook in de besproken wet onbeantwoord.

F. Zwitserland.

Bijzonder interessant voor de jurist is de Zwitserse wet van 19 december 1963, die op 1-1-1965 in voege trad.

De Zwitserse wetgever had vroeger om theoretische redenen (moeilijkheid de horizontale scheiding te brengen met het recht van natrekking) en praktische redenen (vrees voor veelvuldige betwistingen tussen de betrokken medeëigenaars) de afzonderlijke eigendom van verdiepingen of delen van verdiepingen verboden (⁵²).

In de praktijk werden dan echter omwegen gezocht om onrechtstreeks het gestelde doel te bereiken, bv. door de stichting van naamloze vennootschappen die de onderscheiden appartementen verhuurden. De aanwending van deze procédé's wees er op dat de mogelijkheid de verdiepingen van een gebouw aan afzonderlijke eigenaars toe te kennen, beantwoordde aan een feitelijke behoefte.

Daarin heeft de wetgever dan willen voorzien, door de splitsing voortaan toe te laten en een reglementering ervan in te voeren. De wetgever heeft zich daarbij echter niet beperkt tot de reglementering van de medeëigendom bij flatgebouwen alleen, maar heeft een volledige herziening van het systeem van de medeëigendom in het algemeen ingevoerd.

1. De medeëigendom in het algemeen.

De vroegere Zwitserse wetgeving huldigde betreffende de medeëigendom een stelsel dat enige gelijkenis vertoont met ons actueel stelsel, echter met een soepeler beheer.

Het was ook wezenlijk zuiver individualistisch. De onverdeeltheid was een instelling die door de verdeling zo snel mogelijk moest verdwijnen en die voor niet lang mocht bestendig worden (⁵³).

In de wet van 19 december 1963 is echter de gemeenschapsidee sterk doorgedrongen, ook in de regeling van de gewone medeëigendom.

Twee bepalingen van de nieuwe wet laten dat zeer duidelijk uitschijnen.

Zo voorziet het huidige artikel 649b de mogelijkheid een medeëigenaar bij gerechtelijke beslissing uit de gemeenschap te sluiten wanneer, door zijn gedragingen of door de gedragingen van de personen aan wie hij het gebruik van de zaak heeft afgestaan en voor dewelke hij moet instaan, deze medeëigenaar zijn verbintenissen tegenover al de andere medeëigenaars of tegenover sommige onder hen dermate heeft miskend, dat men van deze laatsten niet meer kan eisen dat zij de onverdeeltheid (gemeenschap) nog langer met die bepaalde medeëigenaar zouden verder zetten. (art. 649b). De beslissingen om die uitsluiting uit de gemeenschap te vorderen, wordt genomen met de meerderheid van alle medeëigenaars, de betrokken medeëigenaar uitgezonderd.

De rechter, die de uitsluiting uitspreekt, veroordeelt de verweerder om binnen een bepaalde termijn zijn deel te vervreemden, op straf dat het openbaar zal worden verkocht indien daaraan niet wordt voldaan.

De communautaire grondslag van de regeling blijkt nog uit het feit dat het gebruiks- en beheersreglement dat de medeëigenaars hebben vastgelegd, alsook de gerechtelijke beslissingen en bevelen, tegenstelbaar zijn aan de rechthebbende van een medeëigenaar, zonder dat het nodig weze dat die beslissingen in het « registre foncier » werden overgeschreven.

Een onverdeeld deel verkrijgen is niet alleen rechten verkrijgen, maar ook toetreden tot een gemeenschap.

De overeenkomst om in onverdeeltheid te blijven kan nu worden gesloten voor een termijn van 30 jaar.

2. Medeëigendom bij flatgebouwen.

In de geest van de wet van 19 december 1963 is de medeëigendom bij flatgebouwen opgevat als een bepaald type van medeëigendom in het algemeen. Dit wil zeggen dat, bij de verdeling van een gebouw in afzonderlijke delen, bestemd voor privaat gebruik (bv. appartementen), er geen privaatieve eigendom ontstaat. Noch de grond noch enig ander deel van het onroerend goed, is het voorwerp van privaatieve eigendom (⁵⁴). Aldus eerbiedigt men het klassieke recht van natrekking, zoals dit ook in het Nederlands systeem het geval is.

Wanneer de Zwitserse wet het heeft over de eigendom van verdiepingen of van delen van verdiepingen, wil dit geenszins beduiden dat die onderscheiden eigenaars een privaatief eigendomsrecht op die verdieping of op dat deel van een verdieping zouden hebben. Ze hebben enkel een exclusief recht om bepaalde delen van het gebouw innerlijk te gebruiken en te schikken naar hun persoonlijke wens en behoeften (⁵⁵). Men heeft hier te doen met een beperkt zakelijk recht.

Zoals in Nederland (⁵⁶) en in Duitsland (⁵⁷) kan dat recht enkel verleend worden op delen van het gebouw die een afzonderlijk geheel vormen en over een eigen toegang beschikken (art. 712b).

Afwijkend van wat is voorzien voor de medeëigendom in het algemeen, waar een wettelijk recht van voorkoop bestaat (art. 682), heeft de medeëigenaar in een flatgebouw geen wettelijk recht van voorkoop tegen de derdenverkrijgers van een deel. Een recht van voorkoop kan nochtans gevestigd worden in de akte die de splitsing van het gebouw heeft vastgelegd. Gelijkelijk op de mogelijkheid voorzien in de Duitse wet (⁵⁸), kan men bepalen dat een verdieping niet geldig zal kunnen vervreemd worden, of met een vruchtgebruik of recht van bewoning worden bezwaard of verhuurd worden, tenzij de andere medeëigenaars, krachtens een door de meerderheid genomen beslissing, geen verzet hebben gedaan binnen de veertien dagen nadat ze mededeling kregen van de verrichting (art. 712c-2).

De Zwitserse wet bevat een uitgebreide beheers-

regeling, specifiek voor de medeëigendom bij flatgebouwen, naast de reeds goed aangepaste algemene regeling van het beheer van medeëigendom. In die regeling valt het op dat, zonder dat ze een rechtspersoon is, de gemeenschap van de medeëigenaars in vele gevallen als een eenheid wordt behandeld. Dit is meer bepaald het geval:

— waar de wet voorziet dat de gemeenschap, tot waarborg van de bijdragen van de laatste 3 jaar, de inschrijving kan vorderen van een (wettelijke) hypotheek op het deel van de huidige medeëigenaars (art. 712 i);

— waar de wet aan de gemeenschap tot waarborg van haar voormelde rechten, hetzelfde retentierecht als aan de verhuurder toekent op de roerende goederen die de lokalen van een medeëigenaar stofferen (art. 712k);

— waar voorzien wordt dat de gemeenschap in haar naam, de bijdragen en de beschikbare fondsen beheert, in rechte kan optreden als eiseres of in rechte kan vervolgd worden (art. 712 l) enz..

De gemeenschap neemt beslissingen door de algemene vergadering van de medeëigenaars Zoals in de Franse wet is deze algemene vergadering het beraadslagend orgaan.

De beslissingen worden uitgevoerd door een beheerder (administrateur) (art. 712s), die in de regel wordt benoemd door de algemene vergadering (art. 712m, 712q, 712r). Deze beheerder heeft als hoofdzakelijke opdracht te zorgen voor het vlot verloop van het dagelijks leven in de gemeenschap (art. 712s). Hij vertegenwoordigt de gemeenschap en de medeëigenaars tegenover derden, voor alle zaken van gemeenschappelijk beheer of die behoren tot zijn wettelijke bevoegdheden (bv. zorgen voor de inschrijving van de wettelijke hypotheek; art. 712i-2).

Om te procederen heeft de beheerder echter, in de regel, de voorafgaande machtiging nodig van de vergadering van medeëigenaars. Maar alle verklaringen, aanmaningen, vonnissen of beslissingen bestemd voor het geheel van de medeëigenaars, kunnen geldig betekend worden aan de beheerder (wat een belangrijke vereenvoudiging is; art. 712t).

Besluit.

De Zwitserse wetgever heeft, zeer terecht, de communautaire gedachte vooropgezet bij de regeling van de medeëigendom bij flatgebouwen. Deze recente wet bevat onbetwistbaar een hele reeks bepalingen, die nuttige aanwijzingen bevatten, mocht bij ons aan een wetswijziging worden gedacht.

(1) Zie de wetgeving ter begunstiging van de woningbouw.

(2) Zie O. Chambron, *Traité théorique et pratique de la copropriété et de la division des maisons par étages ou par appartements*, nr. 1.

(3) Zie *Exposé des motifs*, voorafgaand aan de wet van 8 juni 1924, *Pasin.* 1924, blz. 343, en het verslag van de bestendige Kamercommissie van Justitie voor burgerlijke en strafwetgeving, *Pasin.* 1924, blz. 344 en volg. en vooral blz. 343 en 349.

(4) Zie *Exposé des motifs*, *Pasin.* 1924, blz. 343 en verslag van de bestendige Kamercommissie van Justitie voor burgerlijke en strafwetgeving, *Pasin.* 1924, blz. 350.

(5) Laurent F., *Principes de Droit civil*, VII, nr. 487.

(6) Zie *Exposé des motifs*, *Pasin.* 1924, blz. 343.

(7) Zie daarover verder.

(8) Zie voor heel de uiteenzetting van het Romeins-rechtelijk systeem: De Page en Dekkers, *Traité élémentaire de Droit civil Belge*, V, nrs 1141-1142.

(9) Zie de beschouwingen van Portalis, *Exposé des motifs*, nr. 35, Locré, éd. Belge, IV, blz. 84.

(10) Zie De Page en Dekkers, IX, 1007 en 1069, 4°.

(11) V.b. F. Laurent, VII, 487: «La communauté est une exception qui sera de plus en plus rare. C'est une raison pour passer rapidement sur la singularité juridique dont traite l'art. 664».

(12) Zie F. Laurent, X, nr. 217.

(13) Art. 557bis, § 1 t.m. §8.

(14) Art. 577bis, § 9 en 10.

(15) Zie verslag van de bestendige Kamercommissie van Justitie voor burgerlijke en strafwetgeving, *Pasin.* 1924 blz. 345: «Les articles 5775 en 5774 contiennent les droits des copropriétaires, relativement à la chose commune. Ces dispositions appellent quelques observations.

La copropriété est la propriété appartenant à plusieurs conjointement, de telle manière qu'elle ne puisse s'exercer que par le concours de tous. Mais ce droit est établi dans un but individuel, et chacun des copropriétaires peut revendiquer une part des avantages que procure la chose commune».

(16) Zie Brussel, 15 januari 1965, *J.T.*, 1965, blz. 523, dat het instellen van een vordering tot het bekomen van een schadeloosstelling wegens constructiefouten als een daad van voorlopig beheer bestempelt; — Vred. Beringen, 18 oktober 1955, *R.W.*, 1956-57, 483; — de ondertekening van een nieuw verzekeringscontract, en verhoging van het verzekerde kapitaal voor de bestaande contracten, is echter geen daad van bewaring of voorlopig beheer: Rb. Nijvel, 28 februari 1955, *Rec. Jur. Trib. Arr. Ni.*, 1955, blz. 21; evenmin kan de verbreking van een huurcontract een daad van voorlopig beheer zijn: Rb. Marche en Famenne, 7 oktober 1949, *Pas.*, 1951, III, 63 —.

(17) Dat is immers de reden waarom de Kamercommissie van Justitie de invoering van het huidige art. 577 bis § 6, 2de lid heeft voorgesteld; zie de voorbereidende werken, verslag van Kamercommissie, *Pasin.* 1924, blz. 346.

(18) Is bv. dergelijke daad van beheer, het onderhoud van een onmisbaar gemeenschappelijk goed: Vred. St.-Joosten-Node, 15 januari 1953, *J.J.P.*, 1953, 106.

(19) Zo wordt bv. in de rechtspraak aangenomen dat het plaatsen van een T.V. antenne op het dak van een appartementsgebouw moet beschouwd worden als een normaal gebruik dat overeenstemt met de bestemming van de gemeenschappelijke zaak; — zie Vred. Sint-Jan Molenbeek, 29 november 1960, *J.T.*, 1961, blz. 354.

(20) Zie boven.

(21) Zie boven.

(22) Zie F. Aeby, *La propriété des appartements*, 36, 39, 224, 225; A. Heyvaert, *Beschouwingen over de afstand van het recht van natrekking en de horizontaal gescheiden onroerende eigendom*, *T.P.R.*, 1964, blz. 333 en volg., nr. 19, met verwijzingen.

(23) cfr. F. Aeby, o.c. nr. 90, 91.

(24) Zie boven.

(25) Zie F. Aeby, o.c., nr. 102.

(26) Zie de oplossing voorgesteld door F. Aeby zelf; o.c. 103.

(27) Zie F. Aeby, o.c. nr. 227-236; zie bij dezelfde auteur op dezelfde plaats de bespreking van de problemen die zich kunnen stellen in verband met de waarde-bepaling, en waarde-verschuiving in die private delen.

(28) Zie verder.

(29) Art. 544 B.W.; zie Ch. Beudant, *Cours de Droit civil français*, IV, nr. 259.

(30) Zie boven.

(31) Zie boven.

(32) Zie boven.

(33) Zie Nederlands en Zwitsers stelsel.

(34) Zie F. Aeby, *La propriété des appartements*, nr. 39, 224 en 225; de kritiek op deze stelling door W. Janssens, *Rev. Prat. Not.*, 1960, blz. 310 en volg.; het antwoord van F. Aeby, *Rev. Prat. Not.*, 1961, blz. 38 en volg.; en het wederwoord van W. Janssens, *Rev. Prat. Not.*, 1961, blz. 47 en volg.

(35) Zie art. 552 B.W.; en zie ook de wet van 10 januari 1924 op het recht van opstal, art. 4.

(35bis) Zie De Page, V, nr. 552, 1147 1°c —.

(36) Zie Dekkers, in zijn voorwoord tot: F. Aeby, *La propriété des appartements*.

(37) Zie de Franse wet van 10 juli 1965, art. 10.

(38) Bv. het formulier in Aeby F., o.c., blz. 391 en volg.

(39) Zie echter de vraagpunten die tijdens de bespreking van dit preadvies op het congres zullen worden onderzocht, wel kan erop gewezen worden dat hieromtrent heel wat kan geleerd worden uit de wetgeving van de ons omringende landen, waarover verder.

(40) Zie Mazeaud et Mazeaud, *Leçons de Droit civil*, II, 1325.

(41) Aldus: Cass., Civ., 21 november 1955, *Sem. Jur.*, 1955, II, 9004; *Gaz. Pal.*, 1956, I, 52.

(42) Zie Cl. Lombois, D. 1966, *Législation*, blz. 93 en volg., nr. 8-23.

(43) Het weze hier opgemerkt dat de schuldvorderingen van het syndicaat tegen ieder medeëigenaar gewaarborgd zijn door een wettelijke hypotheek op het lot van ieder medeëigenaar — art. 19.

(44) Zie de beschouwingen van Cl. Lombois, 1966, *Législation*, blz. 93 en volg., nr. 23.

- (45) Artikel 1130 en 1131 *Codice Civile*.
 (46) Zie Soergel Siebert, *Bürgerliches Gesetzbuch*, III, P. 323 Vorbem. 1, W.E.G.
 (47) Zie § 3: «Das Miteigentum (§1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigener abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird...».
 (48) cfr. Soergel Siebert, B.G.B., III, 333.
 (49) Zie Asser, *Nederlands Burgerlijk Recht*, Tweede deel, *Zakenrecht*, Bijz. Deel, I, negende druk, blz. 77 en volg.
 (50) H.R. 9 oktober 1958, vermeld in *Cremers*, *Burgerlijk Wetboek*, onder art. 638a.
 (51) Zie Asser, o.c., blz. 85.

- (51) Zie Pi'lo, *Het zakenrecht*, bez. 155.
 (52) Zie P. Tuor, *Le Code civil Suisse*, blz. 495.
 (53) Vroeger 10 jaar; art. 650 o.c.
 (54) Zie de eerste woorden van art. 712a: «Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étage, de manière...».
 (55) «Le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment» art 712a 1.
 (56) Artikel 638a 2 *Nederlands Burgerlijk Wetboek*: «... en bepaald gedeelte van het gebouw dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt».
 (57) W.E.G. § 3-2 «Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind».
 (58) W.E.G., § 12-1, zie boven.

Sectie A. — MEDE-EIGENDOM BIJ APPARTEMENTSGEBOUWEN

2. PREADVIES

door Mr. A.E. VAN HOESTENBERGHE, notaris te Jabbeke, en
 Mr. M. VILEYN, notaris te Nieuwpoort

Wanneer de Vlaamse Juristenvereniging zich richtte tot het Notariaat om bij te dragen tot een vruchtbare bespreking in de geplande studiedagen over het actuele probleem van de medeëigendom in de flatgebouwen, werd deze taak entoesiast aanvaard. Het notariaat is immers overtuigd van de noodzakelijkheid van een bezinning over de hedendaagse juridische beleving van de nieuwe communautaire cel van onze huisvesting, die het flatgebouw heet. De conclusies kunnen hoogst belangwekkend zijn in het perspectief van de congresdagen te Kortrijk, die het Notariaat voorziet op 16, 17 en 18 juni eerstkomende en waar hetzelfde onderwerp behandeld wordt.

De beschouwingen die zullen volgen mogen een bescheiden poging zijn tot belichting en zo mogelijk tot oplossing van de problemen die oprijzen en tot het nemen van eventuele opties. De bedenkingen zullen uiteraard zeer fragmentair zijn, zo onoverzichtelijk is het domein van de gestelde rechtsvragen. Zij zijn groten-deels persoonlijk en kunnen alleen de stellers ervan engageren.

Dat het Notariaat werd aangesproken is verheugend omdat meteen zal blijken dat het Notariaat in zake gedwongen medeëigendom zeer creatief ⁽¹⁾ is geweest. Dat er steeds met gelukkige hand is gewerkt, kan men bezwaarlijk voorspellen. Hoe zou het ook kunnen, vermits vele problemen slechts een oplossing kunnen vinden door een ingrijpen van de wetgever.

Vooreerst wordt hieronder de evolutie van onze rechtsbeleving geschetst. Vervolgens worden de bijzonderste tekortkomingen van de praktijk onderzocht, om ten slotte na te gaan — althans schematisch — hoe aan de toestand zou kunnen verholpen worden.

In het voorafgaande preadvies heeft Mter Heyvaert reeds op wetenschappelijke wijze onze positieve wetgeving getoetst aan de algemene rechtsprincipes en de onvolmaaktheid ervan aangetoond. Onze beschouwingen sluiten hierbij aan. Zo zullen vele geldende rechtsprincipes in deze uiteenzetting maar heel even aangeraakt worden.

I. EVOLUTIE IN DE CONSTRUCTIE VAN FLAT-GEBOUWEN IN BELGIE EN DE JURIDISCHE BE-NADERING ERVAN.

A. Vastlegging in 1924 van de wettelijke regeling in artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.

Het is bekend dat het flatgebouw juist na de eerste

wereldoorlog in ons land nog in zijn kinderschoenen stond, zowel wat betreft zijn conceptie als de beoordeling van zijn juridische structuur.

Deze oorlog heeft echter de definitieve stoot gegeven in de grote steden, wegens — zo heette het in de voorbereidende verslagen in het Parlement — de zware kostprijzen van de wederopbouw, de duurte van de handenarbeid en van de materialen.

De betrokken middens stelden vragen. De memorie van toelichting ⁽²⁾ van de nieuwe wet van 1924 verklaarde: «Il appartient au législateur d'organiser le régime juridique de ces maisons, d'abord afin de lever les doutes et les hésitations des constructeurs sur les droits et obligations réciproques des propriétaires d'étages, ensuite pour rassurer le crédit sur la validité et sur l'efficacité de l'hypothèque sur un étage et une partie d'étage.» Artikel 664 van het B.W.B. was tot dan toe niettemin dienstig gebleken om de moeilijkheden op te vangen. Schicks zelf schrijft nog in de *Revue Pratique* van januari 1924 ⁽³⁾ bij de aankondiging van het wetsontwerp: «Bien qu'une loi nouvelle ne nous paraisse pas indispensable pour que les avantages de ce mode de propriété puissent être obtenus en Belgique, nous serons heureux...»

De Minister van Justitie Masson kondigde zijn ontwerp aan in de Kamer van Volksvertegenwoordigers op 21 november 1923 met mededeling van de besluiten van het «Comité permanent du Conseil de Législation». Melding wordt gemaakt van de toevoeging aan dit comité, voor die bepaalde werkzaamheden, van notaris Hauchamps uit Brussel, samen met de secretaris-generaal van het Ministerie van Financiën, de Heer Henrion. Wij mogen eraan herinneren dat notaris Hauchamps uit Brussel (samen met professor Vande Vorst uit Gent) lang de leidinggevende personaliteit in het Notariaat is geweest zodat nu nog vaak wordt teruggегреpen naar zijn leerstelling.

In hetzelfde jaar 1924 verschijnt in de *Revue Pratique* ⁽⁴⁾ het eerste reglement van medeëigendom, ontleend aan het Standaardwerk van die tijd (verschenen in 1922) van de hand van de Franse auteur M. Ch. Julliot. De publikatie was een herwerking van de hand van de Heer Jean Baugniet, thans nog de zeer geprezen hoofdredacteur van de *Revue Pratique*, oud-rector van de Vrije Universiteit te Brussel.

Mr. Baugniet leidt het ontwerp als volgt in: «La rédaction de semblables conventions sera d'autant plus facile que, d'après les renseignements que nous avons

obtenus, ces maisons seront édiées par de grandes sociétés de construction. Ces sociétés pourront par conséquent arrêter, comme on dit à Grenoble, des « règlements de copropriété détaillant les droits et obligations réciproques des propriétaires d'appartements ».

B. Ontwikkeling van het flatgebouw na de wereldoorlog II.

Het klimaat slaat echter totaal om in de laatste twee decennia.

Het is de doorbraak op alle fronten van het woon-appartement, zelfs in de kleinere gemeenten, en van het flatje aan de zee. De mobiliteit van de Belgen, gepaard aan grotere welstand enerzijds, en het moderne veramerikaniseerde leven (het maximum van comfort op minimum van ruimte, los van alle dienstpersoneel), de verstedelijking van de plattelandsbevolking anderzijds, werken de hoogbouw fel in de hand.

De promotors komen als paddestoelen uit de grond. Grote en kleine maatschappijen of agentschappen wakkeren het vuur aan. Sterke en zwakkere aannemers bouwen er maar op los. Iedere notaris is in het raderwerk medegesleurd, al ware het maar om zijn cliëntkoper te adviseren in de aankoop van zijn appartement of flatje (zeer dikwijls een kapitale gebeurtenis in het leven van de cliënt).

Is de notaris steeds opgewassen geweest tegen die vloed, vooral wanneer hij zelf uitgenodigd werd om de « basisakte » te maken? In de wetgeving kan deze practicus geen houvast zoeken. Deze wetgeving is louter suppletoir. De notaris heeft als enige leidraad de al te summiere regeling van de wet, behalve de algemene rechtsprincipes van het zakenrecht en men weet nu — met de ervaring van de allerlaatsje jaren — wat de specialisten terzake aan uiteenlopende, en zelfs contradictoire stellingen plegen te verkondigen ⁽⁵⁾. Het enige omvangrijke werk is dat van Aeby en zijn medewerkers Gevers en Tombroff, waarmede men zich trouwens reeds zeer gelukkig acht. De grote leerschool is echter die van de ondervinding van iedere dag, doorgegeven en herzien, met vele experimentele waagstukjes.

In het geheel van dit testen en zoeken is er bovendien de bestendige druk van de immobiliënmarkt, zeer dikwijls geïnspireerd door louter fiscale motieven. Dit laatste is een vaststelling die niet enkel geldt voor ons land. In Frankrijk ⁽⁶⁾ en zelfs in Nederland ⁽⁷⁾ heeft men zelfde ervaring.

Een zonderling kenmerk van de rechtsvinding in die woelige periode van bijna ongebreidelde hoogbouw is de afwezigheid van processen. De Page schrijft nog in 1964 in zijn complement aan boek V van zijn *Traité* (nieuw nr. 1175, dat het reglement van medeëigendom behandelt): « Si la jurisprudence relative aux droits et devoirs réciproques des propriétaires d'appartements est si pauvre, c'est par ce que, dans la plupart des cas, un acte spécial a réglé cette question dans tous ses détails. Cet acte porte le nom de « règlement de copropriété... »

Een eerste gevolgtrekking zou wel kunnen zijn, dat de praktijk het nog niet zo kwaad doet. De bouwers, samen met hun notaris, opsteller van de basisakte, geven zich doorgaans de moeite om een behoorlijk keurslijf te geven aan dit gemeenschappelijke wonen in het flatgebouw. Er is reeds nieuwe wetgeving genoeg. Liever maar voortwerken....

Voorwaar een gevaarlijke illusie!

Er zijn inderdaad zwake lacunes ontstaan, de ene veroorzaakt door de drukking van de immobiliënsector, die — meestal gedreven door fiscale motieven, zoals gezegd — zijn wet oplegde aan het Notariaat, de andere

door de onmogelijkheid voor de opsteller van de basisakte om buiten de hulp van de wetgever zelf eraan te verhelpen. Men moet er een derde oorzaak aan toevoegen, niet de minst belangrijke, dit is de individualistische optiek van alle betrokken instanties, zowel van de promotor, de notaris als de eigenaar van een kavel. De promotor of de bouwverhuurder beschouwt de zaak als definitief afgehandeld eenmaal de kavels aan de man zijn gebracht, en zijn bekommernis gaat niet uit naar het toekomstig leven in gemeenschap van de eigenaars of hun rechthebbenden. De notaris wordt zelden betrokken in het leven van de communautaire cel en kent dan ook de noden niet die zich kunnen stellen; het kan normaal van hem niet verwacht worden dat hij de zaak zo kan doorzien, dat de werking later soepel verloopt. Van hun kant hebben de eigenaars van de flats in het algemeen slechts hun individueel eigendomsrecht op het oog. Hun interesse voor de communautiteit is meestal louter negatief, in deze zin dat er slechts belangstelling is voor de beperkingen die aan de medeëigenaars worden opgelegd om de eigen kavel te « beschermen ». Positieve interesse in woongemeenschap zelf komt slechts sporadisch voor.

Zo komt men bv. tot de eerder onthutsende vaststelling dat het appartementsstatuut doorgaans bepaalt dat het zakenrechtelijk statuut alleen met het eensgezind akkoord van alle medeëigenaars kan gewijzigd worden (dit is ook impliciet het standpunt van art. 577 bis B.W.!).

Zo komen we dan tot de vaststelling van bepaalde tekorten.

II. ENKELE TEKORTEN IN DE JURIDISCHE STRUCTUUR DER ONVERDEELDHEID IN FLATGEBOUWEN, ZOALS GEBRUIKELIJK IN BELGIE.

1. Bij het ontstaan van het recht van gedwongen mede-eigendom zelf, op grond van art. 577 bis B.W.

Voorafgaandelijk kan de vraag gesteld worden of het nog gepast blijft dat in een zo belangrijk en uitgebreid domein van de bouwpolitiek in ons land, ons recht van de onverdeelde eigendom louter en alleen mag blijven steunen op de enkele wil van de geïnteresseerden die niet eens uitdrukkelijk hun wil dienen te kennen te geven ⁽⁸⁾. In art. 577/bis van het B.W. wordt enkel verondersteld om het statuut van een onverdeeld huis te hebben: een bouw van minimum twee boven elkaar geplaatste bouwlagen, die toebehoren met gedeelde frakties aan verschillende eigenaars, die de wil hebben bepaalde elementen van het onroerend goed in onverdeeldheid te houden ⁽⁹⁾.

De overschrijving in het hypotheekkantoor (Hyp. wet art. 1) is maar verplicht zodra een (notariële) akte wordt opgemaakt en dat het gaat om « akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheeken, met inbegrip van de akten betreffende de wederzijdse rechten der eigenaars van verdiepingen of van gedeelten van verdiepingen in een opgericht of op te richten gebouw ». Waarmede dan ook wordt bedoeld de akte van splitsing ⁽¹⁰⁾, Dergelijke akten worden opgemaakt om de tegenstelbaarheid, in het kader van de hypotheekwet, te hebben. Met andere woorden, niets verplicht de partijen akte te laten verlijden.

Men kan hier de vraag stellen of dit ontstaan van de splitsing van het eigendomsrecht « solo consensu » wel te verdedigen blijft. Moet er niet een onderscheid gemaakt worden tussen het ontstaan van het kontrakt zelf en de levering (« transport » zo heet het in Nederland); dit probleem raakt echter de natuur van het kontrakt

van verkoop in het algemeen, zoals dit gekend is in ons land (en in Frankrijk).

Het Nederlands Wetboek bepaalt inderdaad in art. 638 b: « De splitsing in appartementen moet geschieden bij notariële akte, welke moet worden overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers ».

Het is duidelijk dat de derden, die kontrakteren met de eigenaars van gesplitste gebouwen, er alle belang bij hebben te weten onder welk statuut het goed ligt. De rechtszekerheid in de zo frekwent geworden omloop van dergelijke goederen is daar nauw aan verbonden.

Dit gezegd zijnde, laten wij nagaan hoe over het algemeen een medeëigenaar in de medeëigendom opgenomen wordt en of dit steeds met de nodige rechtsveiligheid geschiedt. Die stof wordt aangeraakt — om zo volledig als nodig te zijn — doch enkel fragmentair en schematisch, omdat zoveel problemen van ons Burgerlijk Recht om de hoek komen kijken, dat een aparte studie zou nodig zijn.

DE TOETREDING TOT DE MEDEEIGENDOM

a) in hoofde van de bouwer op andermans grond.

Er wordt zeer gemakkelijk en zeker lichtzinnig omgesprongen met de verzaking aan het recht van natrekking.

Niet zelden trekt de bouwer zijn bouwwerken op met een eenvoudig geregistreerde toelating tot bouwen, behelzende zonder meer verzaking aan het recht van natrekking.

Intussen wordt de basisakte klaargemaakt.

In vele gevallen wordt dan verkocht door de bouwer, samen met de eigenaar van de grond, die vooraf een onwederroepelijke volmacht tot verkopen tekende, nadat hij de tegenprestatie ontving, hetzij in geld, hetzij in appartementen....

Men spreekt van nog meer gedurfde oplossingen...

Het gehele probleem van de wettelijkheid van het procédé wordt eenvoudig over het hoofd gezien. Er is vooreerst de wettelijkheid ten overstaan van het recht van opstal geregeld bij de wet van 10 januari 1924⁽¹⁰⁾, die het mogelijk maakt op andermans grond gebouwen te bezitten, maar dan voor maximum 50 jaar (art. 4). Die wetgeving is echter van openbare orde.

Het betreft hier een zeer ingewikkeld probleem waarover nog lang zal gedebatteerd worden en waaromtrent de practici maar één ding vragen: een aangepaste oplossing⁽¹¹⁾.

Met de wettelijkheid van de opstal van gebouwen in het raam van de gedwongen medeëigendom, die ons bezig houdt, is niet alles gezegd.

Het moge zelfs nog toegelaten zijn aan de bouwer, in de gegeven omstandigheid, het hierboven aangegeven procédé te volgen, het is klaarblijkelijk met het oog op kostenbesparing (registratierecht) op de akte van aanwerving van grond met akte splitsing van zijn flatgebouw, dat zo gehandeld wordt, ingevolge de beruchte druk die de practici maar al te goed kennen. Wat al gevaren lopen de eigenaar van de grond en de kopers van te bouwen kavels niet zo de bouwer intussen door de knieën gaat, bv. door faillissement.

b) in hoofde van de kopers van kavels nog in opbouw⁽¹²⁾.

Zeer dikwijls worden verkopen geakteerd die klaarblijkelijk onvolledig zijn, omdat zij zich beperken tot de overdracht van de fracties in de grond met gebeurlijk reeds bestaande ruwbouw. De koper wordt vanzelfsprekend betrokken in de conventie van onver-

deeldheid, die door de splitsing is ontstaan. Voor de afwerking van het gebouw wordt verwezen naar afzonderlijke overeenkomsten, meestal betreffende de aanneming.

Wanneer zelfs het restant van de over het gehele appartement verschuldigde prijs wordt bedongen, wordt veelal het verschil opgenomen in een contract van aanneming, een zeer courante vorm van akte bij verkoop van flat in aanbouw.

De fiscale kant is klaarblijkelijk nogmaals de beweegreden tot handelen. De fiscus heeft trouwens de halfslachtige houding van ficties in het registratierecht die men kent⁽¹³⁾ nooit verlaten, en zulks om te voldoen aan de druk van de immobiliënmarkt.

De aandacht moet gevestigd worden op:

— de verkoop van een appartement in aanbouw (sleutel op de deur) is een verkoop van (toekomstig) onroerend goed. Dit is door de band een verkoop en niet een aannemingskontraat;

— de rechtsverhouding die ontstaat tussen beide kontraktanten is helemaal anders naar mate men te doen heeft met een verkoop dan wel met een aanneming; de gevolgen liggen voor de hand: voorrecht van de verkoper, enz...⁽¹⁴⁾

2. Bij de beleving van en in de medeëigendom.

Algemene bemerkingen.

Indien de organisatie van het appartement over het algemeen in het statuut zeer uitgebreid voorzien is — wat zeker wenselijk was tot hiertoe om processen te vermijden — dan blijkt het ook dat vele basisakten een onleesbaar iets zijn geworden en veelal bepalingen bevatten die de rechten van de (toekomstige) eigenaars kunnen krenken.

In feite zijn de contracten van koop-verkoop van kavels uit het flatgebouw toetredingscontracten en het behoort dat de kopers beschermd worden tegen machtsmisbruik⁽¹⁵⁾.

Zo heeft de wetgever van 1965 in Frankrijk voorzien dat alle bepalingen, die de rechten van de medeëigenaars beperken buiten hetgeen gerechtvaardigd voorkomt wegens de bestemming van het gebouw, nietig zijn⁽¹⁶⁾.

Het voornaamste probleem zal wel zitten in het voorzien van het beheer van de kleine gemeenschap. Zoals reeds aangestipt, is het een feit dat zij die de verplichte medeëigendom in het leven roepen of daaraan gaan deelnemen, door eigenaar te worden van een kavel, als voornaamste zorg hebben de bescherming van het individuele bezit. Het gemeenschappelijke wordt dan beschouwd als een « accessorium » en dan ook strikt geduld voor zover het niet anders kan.

Hoe staat het nu met dit gemeenschappelijke beheer, dat alle medeëigenaars rechtsstreeks aanbelangt.

a) het beheer van de flatgebouwen.

Gewoonlijk wordt er een statuut gemaakt — dit is, zoals gezien, in onze wetgeving niet eens verplicht!. Dit voorziet meestal een algemene vergadering met beslissingsrecht en een zaakvoerder (gerant).

Het ligt echter voor de hand dat er behoefte bestaat, vooral in de belangrijke bouwcomplexen, aan een orgaan met rechtspersoonlijkheid. Juridisch kan een basisakte zulke rechtspersoonlijkheid niet toekennen, zonder wettelijke tussenkomst.

— In Frankrijk wordt er van rechtswege in iedere gebouw met horizontale splitsing een syndicaat van de medeëigenaars voorzien. Rechtspersoonlijkheid wordt aan

dit syndikaat toegekend. De uitvoeringsagent is de syndicus.

Dit syndikaat treedt op in rechte door de syndicus (*ès qualités*), en dit zowel tegenover derden als tegenover medeëigenaar(s). Aldus kan het syndikaat, benevens de vorderingen tot betaling van de gemeenschappelijke kosten en tot eerbiediging van het reglement van medeëigendom, de rechtsvorderingen instellen berustende op de tienjarige aansprakelijkheid van de architecten en aannemers evenals de bezitsvorderingen en zelfs de eigendomsvorderingen betreffende de gemene delen.

Wat de rechtshandelingen betreft, is dit zelfde syndikaat bevoegd, onder bepaalde voorwaarden, om gemene delen aan te werven of te vervreemden (bijvoorbeeld lokalen van de huisbewaarder, tuinen, parkings), om erfdiensbaarheden of zakelijke rechten betreffende die gemene delen te vestigen en zelfs om privatieve kavels aan te werven zonder dat deze hun privaat karakter verliezen.

De burgerrechtelijke aansprakelijkheid van art. 1386 B.W. is van toepassing op het syndikaat voor de schade die veroorzaakt wordt door een constructiefout of het gebrek aan onderhoud der gemene delen.

— In Nederland is het voorzien van de rechtspersoonlijkheid mogelijk, doch niet verplicht. Men heeft er rekening mee gehouden dat, in vele flatgebouwen van kleine omvang, die rechtspersoonlijkheid geen aktiviteit zou kennen.

b) verbeteringen - optrekken van het gebouw.

Een van de facetten van een goed beheer in dergelijke gemeenschapsbeleving is de mogelijkheid tot het aanbrengen van substantiële verbeteringen, zoals uitbreiding van het complex, het optrekken van het gebouw, enz. In onze praktijk is doorgaans de eensgezindheid van alle medeëigenaars vereist.

De « onzinnige » obstructie is mogelijk en er is praktisch geen verweer bij de rechtbank.

Par. 6 van het art. 577 bis voorziet enkel de mogelijkheid van gedwongen medewerking aan daden van beheer, die door de rechter noodzakelijk worden geacht.

Een wettelijke regeling is hoogst wenselijk opdat, mits een bepaalde procedure met mogelijkheid van verhaal bij de rechtbanken, verbeteringen en vernieuwingen kunnen aangebracht worden.

Volgens het Franse systeem behelst dit niet alleen het verbeteren of vervangen van bestaande gemeenschappelijke installaties, doch tevens het aanbrengen van nieuwe inrichtingen, het wijzigen en zelfs het oprichten van nieuwe gemeenschappelijke lokaleen, om aan het geheel een betere bestemming te geven.

c) de uitvoeringsmogelijkheden van beslissingen der organen.

Het ligt voor de hand dat in uitgebreide complexen zich menigvuldige verwickelingen in de uitvoering van de bevolen maatregelen kunnen voordoen: de weerspannige medeëigenaars die weigeren te voldoen aan hun verplichtingen van bijdrage.

Welk is in onze rechtsstructuur de macht van een zaakvoerder om de weerspannige te dwingen? Deze laatste kan reeds lang zijn kavel hebben vervreemd. Is het niet hoogstnodig een zekerheid in het kader van ons hypothecair stelsel in te richten?

BESLUIT.

Het besluit ligt voor de hand.

Eenieder die de verworven praktijk beschouwt, is ervan overtuigd dat aanpassingen nodig zijn, dat orde en soepelheid dienen gebracht in wat dreigt verkeerd te lopen of te verstarren.

Wanneer men het goed overweegt was dit onafwendbaar, nu de flatbewoning de moderne mens is gaan beheersen — tot spijt van wat Laurent schreef.

Het is een feit, zoals gezegd, dat de gehele problematiek te veel met het oog van de « Code Civil » bekeken werd.

Zeker, men kan andere opties doen en resoluut de juridisch meest logische weg inslaan. Zo kan men voorstander zijn van het maken van een tabula rasa en, ofwel zich wenden naar de uitbouw van alle gedwongen medeëigendommen in de zin van een totale medeëigendom met uitsluiting van eigenlijk privatieve eigendom, en met toekenning aan alle rechtverkrijgenden in het gebouw van een nieuw zakelijk recht, een genotsrecht op het privatieve (naar Nederlands systeem), ofwel nog alles privaat houden en de rechten op het privatieve toekennen in de vorm van vennootschapsaandelen, met een beheer dan van de communauté zoals in het vennootschapsrecht. Maar is dit wel de zaak realistisch bekijken?

Mazeaud in zijn « Leçons de droit civil », Tome deuxième (editie van na de nieuwe wet van 1965) schrijft het volgende (onder nr. 1325):

« La loi du 28 juin 1938, abrogeant l'article 664 C.civ., prévoit deux régimes: ou bien il est constitué une société de construction qui donne à ses associés la jouissance d'appartements, selon le nombre de parts ou d'actions qu'ils possèdent (chapitre 1er de la loi); ou bien on adopte le régime de la copropriété par appartements défini par la loi (chapitre II).

On aurait pu croire que le premier système serait préféré, étant données les facilités d'administration d'une société fonctionnant selon la loi de la majorité. Il n'en a rien été. D'abord, parce qu'on désire, en général, être propriétaire de son appartement, plutôt que faire partie d'une société qui est propriétaire. Ensuite, parce que la loi a organisé un système de copropriété dans lequel les décisions pouvant être prises à la majorité des copropriétaires, l'administration est facilitée. Aussi, très souvent les sociétés qui construisent des immeubles en vue de leur division par appartements, se mettent en liquidation dans les conditions prévues par les articles 4 bis et 4 ter de la loi du 28 juin 1938 complétée à plusieurs reprises; les associés deviennent alors propriétaires du capital social, c'est-à-dire copropriétaires de l'immeuble, dont le partage se réalise par l'attribution des appartements. »

Ligt de oplossing dan niet in een ingrijpende wettelijke regeling — gebeurlijk voor een deel van dwingende aard — waarbij zekere meerderheden kunnen beslissen in het verhelpen aan noodtoestanden, waarbij het beheer vergemakkelijkt wordt, enz. Om dit echter af te lijnen is er meer nodig dan deze bescheiden bijdrage, die maar als opzet had het stellen van een diagnose.

(1) Een nieuw bewijs van de noodzakelijkheid in ons maatschappelijk bestel van het bestaan der willige rechtsmacht, die het Notariaat is? Vergelijk met andere gebieden van het levend recht als het huwelijksgoederenrecht, het vennootschapsrecht en andere, waar het notariaat een zeer belangrijke rol vervult.

(2) Pasinomie 1924. p. 343

- (3) Revue Pratique du Notariat belge 1924, p. 55
 (4) R.P.N. p. 508 en vlg.
 (5) Zie o.a. de controverse Aeby-Janssens in de R.P.N., 1961, p. 38 en 47 e.v.
 (6) Zie de werkzaamheden van het 63e congres der Franse Notarissen van 1965 te Clermont-Ferrand «L'accession à la propriété dans la construction moderne» p. 10: «Tout d'abord, il faut remarquer que, s'il est une matière où le droit fiscal tient le droit civil en état, c'est bien la pratique de la construction».
 (7) Zie verslag over Nederland voor hetzelfde 63e Congres van Clermont-Ferrand (2 vorige blz.) p. 173. Volgens de verslaggever is de overleving van de praktijk van de coöperatieve vennootschappen in hooforde te danken aan het fiscale aspect: het ontwijken van 5% op iedere overdracht van onroerend goed. Die vaststelling is te vergelijken met de bemerking van Asser in zijn Nederlands Burgerlijk Recht, Tweede deel, Zakenrecht — Bijzonder deel, p. 80, uitgave 1963: «Toch blijven ook na de invoering van de appartementenwet verschillende notarissen de voorkeur geven aan coöperatieve verenigingen, hoewel bij deze vorm de rechten van de bewoners minder gewaarborgd zijn dan bij splitsing in appartementen.»
 (8) Aeby, «La propriété des appartements» nrs. 61 en 62.
 (9) Aeby, nr. 41.
 (9bis) De Page, V. nr. 1178 en VII. nr. 1008 - Contra; Aeby, nr. 437.
 (10) Studie Heyvaert in T.P.R. 1964, p. 333 e.v.
 (11) Wellicht in de zin van de studie Istas, verschenen in «En Hommage à Victor Gothot» van 1962, blz. 407: «En concédant à tous les copropriétaires d'appartements distincts un droit de copropriété sur le sol, le législateur situe la propriété horizontale hors du domaine du droit de superficie organisé par la loi de 1825 et, sans déroger à cette loi assure, sans limitation dans le temps, les droits de propriété exclusifs sur les appartements distincts». Conclusie die echter niet door iedereen aangenomen wordt.
 (12) De flatgebouwen in aanbouw zijn als dusdanig niet onderworpen aan de nieuwe wet van 1965 in Frankrijk.

Zie het werk «Le Nouveau statut de la copropriété» Lyon 1966 door Cabanac, p. 14: «même si, dès leur achèvement, ils sont destinés à être soumis au régime de la copropriété, le statut leur est inapplicable, en vertu d'un vote du Parlement amendant sur ce point le projet gouvernemental. Leur situation sera réglée par le projet du loi n° 622, actuellement retiré de l'ordre du jour du Parlement». Anderzijds werd het Congres der Notarissen te Clermont-Ferrand, waarover reeds sprake, uitsluitend gewijd aan dit onderwerp: «De l'accession à la propriété d'un appartement ou d'un logement en cours de construction».

(13) De laatste fictie is die van art. 21, 2° Reg. wetboek.
 (14) Zie Aeby «La propriété des appartements» nrs. 78 en 79.

(15) Een misbruik van macht is bepaald in de stijl-clausule, die thans gebruikt wordt door bepaalde bouwmaatschappijen in hun verkoopskontrakten en waarbij het recht van wederinkoop op grond van art. 1658 B.W.B. wordt bedongen. Dit met het oog op het weren van alle opspraak bij de overname van de werken door cliëntkoper. De Federatie van de Belgische Notarissen heeft zich tegen dergelijke praktijk verzet, doch de vraag is of het met succes is geweest.

(16) Voorbeelden van nietige clausules opgegeven in hetzelfde werk van Cabanac, hoger reeds geciteerd, p. 12: «Ce sont:

1° La stipulation interdisant aux copropriétaires de choisir pour leurs réparations les entrepreneurs de leur choix, comme celle les obligeant à s'assurer à une Compagnie déterminée.

2° La disposition les astreignant à passer pour la vente de leur lot par le notaire, détenteur du règlement de copropriété.

3° La clause les astreignant à faire gérer leurs appartements privés, donnés en location, par le Syndic de l'immeuble; disposition d'autant plus contestable qu'elle prive en fait les intéressés du droit de révocation (art. 2004 du Code civil)».

RECHTSPRAAK

HOF VAN CASSATIE.

2e Kamer. — 25 april 1966.

Voorzitter: M. van Beirs.

Raadsheer-verslaggever: M. Moriamé.

Advocaat-generaal: Mr. Charles.

Borgtocht. — Voor toekomstige schulden van een derde. — Uit onrechtmatige daad. — Indeplaatsstelling — Aard en wezen van de borgtocht.

De borgtocht kan worden aangegaan tot zekerheid van een gedeelte van de toekomstige schulden van een derde, zelfs uit misdrijven of oneigenlijke misdrijven, zonder diens opdracht en zelfs buiten zijn weten.

De borg die de schuld betaald heeft, heeft op de hoofdschuldenaar verhaal om door hem terugbetaald te worden en treedt te dien einde in de rechten die de schuldeiser had tegen de schuldenaar.

De rechtsvordering die de borg heeft ingesteld tegen de schuldenaar, is dus de vordering zelf van de schuldeiser, en strekt tot de uitvoering van de verbintenissen zelf van de schuldenaar jegens de schuldeiser ten belope van het hoofdbedrag dat de bedoelde borg heeft uitgegeven, met rente en kosten.

N.M.B.S. t./ Spreutels e.a.

Gelet op het bestreden arrest, op 31 maart 1965 gewezen door het Hof van beroep te Brussel;

I. Wat betreft de voorziening van de Nationale Maatschappij van Belgische Spoorwegen, burgerlijke partij:

A. In zover zij gericht is tegen de beslissing over de

burgerlijke rechtsvordering ingesteld tegen Spreutels, verdachte:

Over het middel afgeleid uit de schending van de artikels 3 en 4 van de wet van 17 april 1878 houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van strafvordering, 1249, 1250, 1251, 1382 en 2029 van het B.W., 13 van de wet van 23 juli 1926 tot oprichting van de Nationale Maatschappij van Belgische Spoorwegen, van art. 26 van het statuut van het personeel van de Nationale Maatschappij van Belgische Spoorwegen en van hoofdstuk XIV van het reglement van het maatschappelijk werk, alsmede van art. 97 van de Grondwet, doordat het bestreden arrest aan eiseres het recht heeft geweigerd om van Spreutels de bedragen van 12.116 fr. (ziektevergoeding) en van 7.388 fr. (begravenisvergoeding) te vorderen, om de reden dat, als de genoemde eiseres haar ambtenaren bij voorbaat bezoldigt overeenkomstig hun statuut en aan hun weduwen een vergoeding voor begraveniskosten uitkeert, zij slechts haar eigen schuld betaalt, dat de aldus gedane betalingen derhalve niet de schuld van verdachte als oorzaak hebben en dat derhalve de Nationale Maatschappij van Belgische Spoorwegen deswege geen rechtstreekse rechtsvordering tot aansprakelijkverklaring kan instellen noch een bij overeenkomst bedongen of wettelijke rechtsvordering krachtens indeplaatsstelling, terwijl: 1) het reglement van het maatschappelijk werk, dat deel uitmaakt van het statuut van het personeel van de Nationale Maatschappij van Belgische Spoorwegen hetwelk gevolg heeft ten aanzien van derden, bepaalt dat alle bedragen die wegens een ongeval met aansprakelijkheid van derden door de Nationale maatschappij van Belgische Spoorwegen betaald worden aan de getroffen, haar agent, of aan zijn rechthebbenden, betaald worden door de maatschappij handelende

als borg van de dader van het schadegeval, dat die storingen het karakter hebben van voorschotten die op de dader van het ongeval, hoofdschuldenaar, verhaalbaar zijn en dat dientengevolge de maatschappij zich alle persoonlijke of krachtens indeplaatsstelling ontstane rechtsmiddelen tegen de dader(s) van het ongeval voorbehoudt en dat derhalve, als eiseres aan haar ambtenaar een schadevergoeding gedurende zijn arbeidsongeschiktheid betaalt en aan zijn weduwe een begrafenisuiterkering ten gevolge van het aan die ambtenaar overkomen ongeval, waarvoor Spreutels gedeeltelijk aansprakelijk werd verklaard, zij enkel haar verplichtingen als borg van de schuld van deze derde jegens haar ambtenaar en zijn rechtshebbenden heeft uitgevoerd en dat zij derhalve gerechtigd is om van die derde terugbetaling van deze uitkeringen te eisen (schending van alle in het middel aangehaalde wettelijke bepalingen) 2) dat, als het bestreden arrest uitspraak doet zoals het heeft gedaan, het in het onzekere laat, of het als onjuist beschouwt de stelling van de conclusie in hoger beroep van eiseres volgens welke het reglement van het maatschappelijk werk, dat deel uitmaakt van het statuut van het personeel van de Nationale maatschappij van Belgische Spoorwegen, hetwelk gevolg heeft jegens derden, bepaalt dat alle bedragen die wegens een ongeval met aansprakelijkheid van derden betaald worden door de Nationale Maatschappij van Belgische Spoorwegen, door haar betaald worden als borg van de dader van het schadegeval, dat die uitkeringen het karakter hebben van voorschotten die op de dader van het ongeval, hoofdschuldenaar, verhaalbaar zijn en dat dientengevolge de maatschappij zich alle persoonlijke of krachtens indeplaatsstelling ontstane rechtsmiddelen tegen de dader(s) van het ongeval voorbehoudt, dan wel die beweringen als juist beschouwt maar niet terzake dienende, wat het Hof verhindert zijn toezicht over de wettelijkheid van het voorgelegde arrest uit te oefenen, en het arrest niet passend antwoordt op de hierboven overgenomen passage uit de conclusie in hoger beroep van eiseres (schending van art. 97 van de Grondwet):

Overwegende dat Spreutels ten gevolge van een verkeersongeval gedeeltelijk aansprakelijk verklaard werd voor het onopzettelijk doden van Arthur Baudry, agent van de Nationale Maatschappij van Belgische Spoorwegen, en dat deze maatschappij die zich burgerlijke partij heeft gesteld tegen de dader van het misdrijf, ter staving van haar rechtsvordering strekkende tot terugbetaling: 1) van 12.116 fr., door haar aan de getroffen betaald als schadevergoeding voor de periode van arbeidsongeschiktheid tussen het ongeval en het overlijden; 2) van 7.388 fr., door haar aan de weduwe betaald als begrafenisuiterkering, bij conclusie voor het hof van beroep doet gelden dat het reglement van het maatschappelijk werk, dat deel uitmaakt van het statuut van het personeel van de Nationale maatschappij van Belgische Spoorwegen, in hoofdstuk XIV, «Ongevallen met aansprakelijkheid van derden» bepaalt dat «alle bedragen in dat geval betaald door de maatschappij, handelende als borg van de dader van het schadegeval, worden betaald. Die uitkeringen hebben het karakter van voorschotten die op de dader van het ongeval, hoofdschuldenaar, verhaalbaar zijn. Dientengevolge behoudt de maatschappij zich alle persoonlijke of krachtens indeplaatsstelling ontstane rechtsmiddelen voor tegen de dader(s) van het ongeval, onder meer op grond van art. 2.029 van het B.W. zowel als op grond van enige andere wettelijke bepaling» (paragraaf A-3) en dat «de getroffen of de rechthebbende voor zoveel als nodig een verklaring moet ondertekenen waarin de overeenkomst van borgtocht uitdrukkelijk bevestigd wordt» (paragraaf A-5);

Dat de conclusie eraan toevoegde «dat een overvloedige rechtspraak de op art. 2.029 van het B.W. gegronde krachtens indeplaatsstelling ontstane rechtsvordering van de Nationale Maatschappij van Belgische Spoorwegen tegen de dader van het ongeval aanneemt» en dat dientengevolge verweerder Spreutels aan eiseres de door deze gevorderde bedragen verschuldigd is;

Overwegende dat het arrest noch in zijn eigen beweegredenen, noch in die van de eerste rechter, welke het overneemt, betwist dat in het statuut van het personeel van eiseres de bepalingen voorkomen die deze in haar conclusie heeft overgenomen;

Overwegende dat het arrest onder uitdrukkelijke verwijzing naar de redenen van het beroepen vonnis, vaststelt «dat de getroffen Arthur Baudry, agent van de Nationale Maatschappij van Belgische Spoorwegen, op het ogenblik van de feiten zich niet op de weg naar zijn werk bevond»;

Dat het eveneens erop wijst dat de vermelde bedragen van 12.116 fr. en van 7.388 fr. door eiseres gestort werden aan de weduwe van de getroffen, welke weduwe ook burgerlijke partij is, en dat deze die moet aftrekken van de schatting van de door haar geëiste schadevergoeding;

Overwegende dat de borgtocht kan worden aangegaan tot zekerheid van een gedeelte van de toekomstige schulden van een derde, zelfs uit misdrijven of oneigenlijke misdrijven zonder diens opdracht en zelfs buiten zijn weten;

Overwegende dat overeenkomstig de artikels 2.028 en 2.029 van het B.W. de borg die de schuld betaald heeft, op de hoofdschuldenaar verhaal heeft om door hem terugbetaald te worden en te dien einde in de rechten treedt die de schuldeiser had tegen de schuldenaar;

Overwegende dat de rechtsvordering die de borg heeft ingesteld tegen de schuldenaar dus de vordering zelf van de schuldeiser is, en tot de uitvoering strekt van de verbintenis zelf van het hoofdbedrag dat de bedoelde borg heeft uitgegeven, met intrest en kosten;

Overwegende dat het arrest, dat de redenen van de eerste rechter overneemt, verklaart «dat er twijfel bestaat over het punt of het Fonds van het maatschappelijk werk van eiseres én door de bijdragen van de werkgever en door de ten laste van het personeel ingehouden sociale bijdragen te gelijktijdig gevuld wordt, danwel uitsluitend door gelden die de Nationale Maatschappij van Belgische Spoorwegen heeft gestort voor haar personeel, overeenkomstig de voorwaarden van hun statuut»;

Maar overwegende dat het van weinig belang is dat het kosteloos of bezwarend karakter van de ingeroepen borgtocht twijfelachtig blijft, daar indien de kosteloosheid weliswaar tot de aard van de Borgtocht behoort zij nochtans er geen wezenlijk bestanddeel van vormt;

Overwegende dat uit het voorafgaande volgt dat het arrest, wanneer het de zopas onderzochte overweging vermeldt en degene die in het middel overgenomen zijn, het verwerpen niet wettelijk rechtvaardigt van de rechtsvordering van eiseres krachtens indeplaatsstelling in zover deze vordering binnen de grenzen van de verbintenis van de dader van de schade jegens de getroffen strekt tot de terugbetaling van de 12.116 fr. en de 7.388 fr., die eiseres gestort heeft als vergoeding respectievelijk voor het verloren loon van de getroffen gedurende zijn arbeidsongeschiktheid en voor de begrafeniskosten;

Dat het middel gegrond is;

B. In zover de voorziening gericht is tegen de beslissing over de rechtsvordering van het openbaar ministerie;

Overwegende dat eiseres niet veroordeeld werd in de kosten jegens de openbare partij, zodat de voorziening niet ontvankelijk is;

II. Wat betreft de voorziening van de burgerlijke partij Hella, weduwe Baudry:

A. In zover zij gericht is tegen de beslissing over haar burgerlijke rechtsvordering ingesteld tegen Spreutels verdachte:

Overwegende dat uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan, niet blijkt dat de voorziening betekend werd aan de partijen tegen welke zij gericht is; dat zij dus niet ontvankelijk is;

B. In zover zij gericht is tegen de beslissing over de rechtsvordering die door het openbaar ministerie werd ingesteld:

Overwegende dat de eiseres niet veroordeeld werd in de kosten jegens de openbare partij, zodat de voorziening niet ontvankelijk is;

III. Wat betreft de voorziening van de vennootschap «La Paix», vrijwillig tussenkomende verzekeraar:

A. In zover zij gericht is tegen de beslissing over de burgerlijke rechtsvorderingen ingesteld door Hella, weduwe Baudry, en door de Nationale Maatschappij van Belgische Spoorwegen:

Overwegende dat uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan, niet blijkt dat eiseres haar voorziening betekend heeft aan de partijen tegen welke deze wordt gericht; dat haar voorziening derhalve niet ontvankelijk is;

B. In zover zij gericht is tegen de beslissing over de rechtsvordering die door het openbaar ministerie werd ingesteld;

Overwegende dat eiseres niet veroordeeld werd in de kosten jegens de openbare partij, zodat zij geen bevoegdheid heeft om zich tegen deze partij in cassatie te voorzien;

Om deze redenen,

Verwerpt de voorzieningen van Hella, weduwe Baudry, en van de vennootschap «La Paix»;

Veroordeelt ieder van de eiseressen in de kosten van hun onderscheiden voorzieningen;

Verwerpt de voorziening van de Nationale Maatschappij van Belgische Spoorwegen gericht tegen het openbaar ministerie;

Veroordeelt eiseres in de kosten van die voorziening;

Vernietigt het bestreden arrest, in zover het, bij bevestiging van het beroepen vonnis, de rechtsvordering krachtens indeplaatsstelling van de eiseres, burgerlijke partij, tot betaling van de bedragen van 12.116 fr. en van 7.388 fr. vermeerderd met de rente, niet ontvankelijk verklaart, en in zover het uitspraak doet over de kosten van de genoemde rechtsvordering en, wat de aldus nader aangeduide punten betreft, verklaart dat zijn beslissing bindend is voor de tussenkomende partij «La Paix»;

Beveelt dat van het thans gewezen arrest melding zal worden gemaakt op de kant van de gedeeltelijk vernietigde beslissing;

Veroordeelt Spreutels en de maatschappij «La Paix» elk in de helft van de kosten;

Verwijst de aldus beperkte zaak naar het Hof van beroep te Luik.

NOOT: Ofschoon het arrest het niet uitdrukkelijk zegt, mag toch aanvaard worden dat noch het bedrag

van de toekomstige schuld, noch de identiteit van de toekomstige hoofdschuldenaar moet bepaald zijn op het ogenblik waarop de borgtocht wordt aangegaan.

C.C.

RAAD VAN STATE.

3e Kamer. — 17 juni 1966.

Voorzitter: M. Somerhausen.

Raadsheren: de H.H. De Bock en Rémion.

Auditeur-Generaal: M. Joachim.

Advokaten: Mrs. Simont en Cambier.

Administratieve rechtshandelingen. — Voordracht. — Benoeming tot gerechtsdeurwaarder.

Wanneer een wet voorschrijft dat een benoeming wordt gedaan op voordracht of op voorstel, is de keuze van de benoemende overheid beperkt tot de voorgedragen of voorgestelde kandidaten. De voordracht bedoeld in artikel 1 en de voordrachten bedoeld in artikel 4 van de wet van 5 juli 1963 tot regeling van het statuut der gerechtsdeurwaarders, zouden alleen gelijkwaardig kunnen zijn met een gewoon advies indien de wetgever het stellig zo bedoelde.

De Koning is weliswaar gehouden te benoemen uit de kandidaten voorkomend op de door de Raad van de Arrondissementskamer van gerechtsdeurwaarders en door de Procureur des Konings opgemaakte lijsten, maar die lijsten moeten op zodanige wijze worden opgemaakt dat de Koning kan kiezen uit ten minste twee kandidaten voor iedere vacante plaats.

Arrondissementskamer van gerechtsdeurwaarders van het arrondissement Brussel e.a. t./ Belgische Staat (Minister van Justitie).

Arrest nr. 11.880.

Overwegende dat ingevolge het overlijden van de gerechtsdeurwaarders Remi Crommelynck en Georges Pirson begin 1965, twee plaatsen van gerechtsdeurwaarder te Brussel vacant werden; dat vijftien kandidaturen werden ingediend; dat de raad van de Arrondissementskamer der gerechtsdeurwaarders te Brussel, op 20 maart 1965, na een met redenen omkleed advies over de verdienste en de geschiktheid van elke kandidaat te hebben gegeven, de lijst heeft opgemaakt van de kandidaten welke hij voor benoeming voordroeg:

ter vervanging van Remi Crommelynck, eerste kandidaat J. Petitjean, tweede kandidaat J.M. Sterckx, ter vervanging van Georges Pirson, eerste kandidaat J.M. Sterckx, tweede kandidaat J. Petitjean;

dat de procureur des Konings op 5 april 1965, na advies te hebben uitgebracht over de verdienste en de geschiktheid van elke kandidaat, voor beide vacante plaatsen dezelfde kandidaten heeft voorgedragen als de arrondissementskamer; dat de procureur-generaal bij het Hof van beroep zich op 7 april 1965 heeft verenigd met de voordrachten van de procureur des Konings; dat E. Debray en J. Delaey bij de bestreden besluiten tot gerechtsdeurwaarder in het gerechtelijk arrondissement Brussel zijn benoemd;

Overwegende dat de verzoekers in een enig middel betogen, dat de bestreden koninklijke besluiten zijn genomen met schending van de artikelen 1 en 4 van de wet van 5 juli 1933 tot regeling van het statuut der gerechtsdeurwaarders in zover die besluiten in de twee vacante

plaatsen van gerechtsdeurwaarder met standplaats in het gerechtelijk arrondissement Brussel, benoemen E. Debray en J. Delaey, die niet voorkwamen onder de kandidaten die hetzij door de raad van de Arrondissementskamer der gerechtsdeurwaarders, hetzij door de procureur des Konings waren voorgedragen, terwijl de Koning, overeenkomstig de bepalingen die heten geschonden te zijn alleen tot gerechtsdeurwaarder in een bepaald gerechtelijk arrondissement, kan benoemen, een der kandidaten die voor de vacante plaats zijn voorgedragen, hetzij door de raad van de bevoegde arrondissementskamer van de gerechtsdeurwaarders, hetzij door de procureur des Konings;

Overwegende dat luidens artikel 1 van de wet van 5 juli 1963, de deurwaarder « door de Koning wordt benoemd uit de kandidaten voorgedragen overeenkomstig de regels bepaald in artikel 4 »; dat artikel 4 van die wet, na de indiening van de kandidaturen te hebben voorgescreven bepaalt:

« De raad van de Arrondissementskamer van gerechtsdeurwaarders zendt aan de procureur des Konings een dossier met de volgende stukken:

- 1° het dossier van de kandidaten voor de vacature;
- 2° zijn gemotiveerd advies over hun verdiensten en bekwaamheid;
- 3° een lijst met de namen van de twee kandidaten die hij ter benoeming voordraagt.

De procureur des Konings geeft vervolgens dit dossier door aan de procureur-generaal bij het Hof van beroep, onder toevoeging van:

- 1° zijn gemotiveerd advies over de verdiensten en bekwaamheid van de kandidaten;
- 2° een lijst met de namen van de twee kandidaten die hij ter benoeming voordraagt.

De procureur-generaal zendt het aldus samengestelde dossier met zijn advies aan de Minister van Justitie... »;

Overwegende dat wanneer een wet voorschrijft dat een benoeming wordt gedaan op voordracht of op voorstel, de keuze van de benoemende overheid beperkt is tot de voorgedragen of voorgestelde kandidaten; dat de voordracht bedoeld in artikel 1 en de voordrachten bedoeld in artikel 4 van de wet van 5 juli 1963 alleen gelijkwaardig zouden kunnen zijn met een gewoon advies indien de wetgever het stellig zo bedoelde;

Overwegende dat het wetsontwerp betreffende het ambt van gerechtsdeurwaarder, bij de Senaat ingediend op 18 juni 1957, « ten einde de procedure voor de benoeming van de gerechtsdeurwaarders minder omslachtig te maken », de voordrachten door de onderscheidene gerechten bedoeld in het koninklijk besluit van 8 februari 1933 heeft afgeschaft om ze te vervangen door « het advies van het korps der deurwaarders van het arrondissement waarin het ambt moet uitgeoefend worden en van de hoofden van de parketten van de gerechten waar de kandidaat zijn bediening zal vinden » (Senaat, zetting 1956-1957, gedr. stuk n° 332); dat anders dan dit wetsontwerp, dat vervallen is, de twee wetsvoorstellen die aan de basis lagen van de wet van 5 juli 1963, het advies van de Arrondissementskamer van gerechtsdeurwaarders en dat van de hoofden van de parketten door voordrachten hebben vervangen; dat de stellers van het eerste wetsvoorstel wilden dat de Koning « gehouden zou zijn te benoemen uit de kandidaten voorkomend op de twee lijsten » (Kamer van Volksvertegenwoordigers, zitting 1958-1959, gedr. stuk n° 203/1); dat de steller van het tweede wetsvoorstel enerzijds heeft aangedrongen op het begrip « voordracht » door in artikel 2 van het voorstel de woorden: « op de voordrachten van de kandidaten geregeld bij artikel 3 » in te voegen, maar anderzijds heeft gesteld dat de dossiers van alle kandidaten niet alleen, zoals in het eerste wetsvoorstel, aan de procureur des Konings, maar ook aan de procureur-generaal en aan de Minister zouden worden gezonden; dat

met die laatste bepaling, aan de hand van wat voorafgaat en bij gemis van enige uitleg in de parlementaire voorbereiding, niet kan worden volstaan om aan te tonen dat de wetgever de voordrachten, waarvan sprake in de wet, heeft willen zien als een gewoon advies, dat de Koning niet bond; dat bovendien de Franse tekst van de wet van 5 juli 1963 in artikel 1 met « présenter » en in artikel 4 met « proposer » werkt, terwijl de Nederlandse in beide artikels werkt met het ene « voordragen », dat het gebruikelijk equivalent is van het Franse « présenter des candidatures »;

Overwegende dat de Koning weliswaar gehouden is te benoemen uit de kandidaten voorkomend op de door de raad van de Arrondissementskamer van gerechtsdeurwaarders en door de procureur des Konings opgemaakte lijsten maar dat die lijsten op zodanige wijze moeten worden opgemaakt dat de Koning kan kiezen uit ten minste twee kandidaten voor iedere vacante plaats; dat in dit geval de raad van de Arrondissementskamer van gerechtsdeurwaarders, op dezelfde dag, voor beide betrekkingen, de twee zelfde kandidaten heeft voorgedragen; dat de procureur des Konings hetzelfde heeft gedaan; dat, daargelaten of die voordrachten regelmatig waren, men kan volstaan met te constateren dat de Koning, toen hij twee kandidaten benoemde die niet waren voorgedragen, zijn bevoegdheid te buiten is gegaan.

Besluit:

Artikel 1. — De koninklijke besluiten van 7 mei 1965 houdende benoeming van E. Debray en van J. Delaey tot gerechtsdeurwaarder met standplaats in het gerechtelijk arrondissement Brussel zijn vernietigd.

Artikel 2. — Van dit arrest zal een uittreksel in het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt.

Artikel 3. — De kosten, bepaald op 4.500 frank, komen ten laste van de Staat (ministerie van Justitie).

HOF VAN BEROEP TE GENT

7e Kamer. — 26 mei 1966.

Voorzitter: M. Vanparijs.

Raadsheren: M.M. De Groote en Janssens.

Openbaar ministerie: M. Leroy.

Advocaten: Mrs. Van Melkebeke en Moens.

Onderhoudsgeld tussen echtgenoten. — Art. 221 B.W. — Bevoegdheid van de Voorzitter der Rechtbank op grond van art. 221 een voorlopig onderhoudspensioen aan de vrouw toe te kennen.

Al is principieel de Vrederechter bevoegd om over onderhoudsgelden te oordelen (art. 3, II° van de Bevoegdheidswet) en al wordt hem meer bijzonder de bevoegdheid toegekend de ene echtgenoot te machtigen rechtstreeks bij derden, en dit bij uitsluiting van de andere echtgenoot, inkomsten te ontvangen (art. 218 B.W.), mag hieruit nochtans niet worden afgeleid dat dezelfde bevoegdheid niet tevens aan een andere rechtsmacht zou kunnen toebehoren.

De burgerlijke rechtbank namelijk, die een reeks maatregelen zou moeten treffen betreffende de personen en de goederen van de echtgenoten en de kinderen, zou tevens de verknochte aangelegenheid van het onderhoudsgeld mogen beslechten (art. 37 der Bevoegdheidswet). Zij zou tevens de uitbetaling van het onder-

houdsgeld mogen zeker stellen, door art. 218 B.W. toe te passen.

Juridisch bestaat er niet het minste bezwaar dat de Voorzitter der Rechtbank, die op grond van art. 221 B.W. tal van maatregelen moet treffen omtrent de persoon en de goederen der echtgenoten tevens de daarmee verknochte aangelegenheden zou beslechten, zijnde het onderhoudsgeld en de delegatie voor het innen van de inkomsten.

Deze zienswijze is de enige sociaal aanvaardbare.

Robyns t./ Asselmans.

Na in openbare terechtzitting de middelen en conclusies van de partijen, alsmede het advies van substituut prokureur-generaal Leroy te hebben gehoord;

Na de stukken te hebben ingezien waaronder de eerste gelijkvormige uitgifte van het bevelschrift van 18 december 1965 van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent;

Overwegende, dat de voorzitter maatregelen getroffen heeft op grond van artikel 221 B.W. en de appellant aanvoert dat het niet in de bevoegdheid van de president lag een onderhoudsgeld toe te kennen, de vrouw te machtigen inkomsten van haar echtgenoot in ontvangst te nemen van derden-schuldnaars en te bepalen dat het bevelschrift uitwerking heeft tot eventuele inrekking op verzoek van de meest gerede partij;

Overwegende dat het hoger beroep beperkt is tot de bevoegdheid van de eerste rechter;

Overwegende dat de voorzitter zijn bevoegdheid niet te buiten is gegaan;

Overwegende dat niet wordt betwist en overigens vaststaat dat de appellant grovelijk zijn plicht verzuimde;

Overwegende dat evenmin wordt gesteld dat de maatregelen niet dringend geboden waren in het belang van de vrouw en van de kinderen; dat het trouwens duidelijk is dat de feitelijke scheiding van de echtgenoten en de gedragingen alsmede het verzuim van de man, onmiddellijk maatregelen opdroegen betreffende het verblijf van de vrouw, de bewaking van het kind, het bezoekrecht, het onderhoud van het kind, de delging van de schulden, de roerende goederen;

Overwegende dat weliswaar principieel de vrederechter bevoegd is om over onderhoudsgelden te oordelen (art. 3.11. Bevoegdheidswet) en hem meer bijzonder de bevoegdheid wordt toegekend de ene echtgenoot te machtigen rechtstreeks bij derden en dit bij uitsluiting van de andere echtgenoot inkomsten te ontvangen (art. 218 B.W.); dat nochtans hieruit niet mag worden afgeleid dat ieder andere rechtsmacht van deze bevoegdheid verdrongen blijft;

dat terloops mag worden aangemerkt dat de voorzitter zetelend in kort geding ongetwijfeld deze bevoegdheid bezit (art. 268, bijz. tweede lid);

dat verder niet kan betwijfeld worden dat een burgerlijke rech.bank die een reeks maatregelen zou moeten treffen betreffende de goederen en de personen van de echtgenoten en het kind, tevens de verknochte aangelegenheid van het onderhoudsgeld zou mogen beslechten (art. 37 ter Bevoegdheidswet);

dat het even zeker is dat die rechtbank de uitbetaling van het onderhoudsgeld zou mogen zeker stellen door artikel 218 B.W. toe te passen;

dat van zodra een echtgenoot zijn plichten grovelijk verzuimt het de voorzitter is die dringende en voorlopige maatregelen treft; dat de tekst van artikel 221 B.W. geen enkele maatregel uitzondert; dat het onverschillig is of deze maatregelen op zichzelf tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbank horen dan wel slechts ingevolge

verknoctheid in die bevoegdheid kunnen worden gebracht;

dat er dus juridisch niet het minste bezwaar tegen bestaat dat een voorzitter die tal van maatregelen moet treffen omtrent de personen en de goederen, tevens de daarmee verknochte aangelegenheden zou beslechten, zijnde het onderhoudsgeld en de delegatie voor het innen van inkomsten;

Overwegende dat deze zienswijze trouwens de enige sociaal aanvaardbare is;

dat het toch niet ernstig zou zijn een echtgenote een afzonderlijk verblijf toe te staan en haar de kinderen toe te vertrouwen, maar haar dan te verwijzen naar een andere rechtsmacht om te onderzoeken of ze wel de geldmiddelen kan bekomen om afzonderlijk te wonen en de kinderen te onderhouden;

dat tevens het gewoon verloop van dergelijke echtelijke moeilijkheden is dat na de dringende maatregelen op grond van artikel 221 B.W. een eis tot scheiding van tafel en bed of echtscheiding volgt; dat de stelling van de appellant dus in feite doorgaans zou betekenen dat de partijen eerst maatregelen laten treffen door de voorzitter op grond van artikel 221, dat ze dan zich tot de vrederechter moeten richten om het onderhoudsgeld te laten vaststellen en de delegatie te horen uitspreken, dat weldra een eis tot scheiding van tafel en bed of tot echtscheiding volgt, en dat de partijen dientengevolge terug naar de voorzitter moeten die nu krachtens artikel 268 B.W. wel bevoegd zou zijn ook voor het onderhoudsgeld en de delegatie; dat een dergelijke vermenigvuldiging van procedures werkelijk niet aanbevelingswaardig is en een menonwaardige lijdensweg wordt wanneer in die verschillende rechtsplegingen nog telkens hogere beroepen worden ingesteld, zonder de aanvragen van kosteloze rechtspleging te vergeten;

Overwegende eindelijk dat de voorlopige aard van de maatregelen zeer duidelijk wordt aangestreept door de voorzitter die toch bepaalt «dat het onderhavig bevelschrift uitwerking heeft tot eventuele inrekking op verzoek van de meest gerede partij»; dat nergens wettelijk wordt opgelegd de voorlopige aard van het bevelschrift te veruiterlijken door een termijn te bepalen; dat het de meest gerede partij behoort zich opnieuw tot de voorzitter te wenden zodra zij meent dat ofwel nieuwe omstandigheden een wijziging van de maatregelen of hun intrekking rechtvaardigen, ofwel het tijdsverloop zodanig is geworden dat een verder in stand houden van de getroffen maatregelen of zelfs aangepaste maatregelen niet meer met de voorlopige aard van die maatregelen stroken;

Op deze gronden,

Het Hof,

Gelet op artikel 24 van de wet van 15 juni 1935,

Alle andere conclusies verwerpend en na het advies van het openbaar ministerie;

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk, doch ongegrond;

Verwerpt het en beschikt dat de eerste rechter bevoegd was om de door hem getroffen maatregelen te nemen;

Verwijst de appellant in de kosten van deze aanleg.

VLAAMSE JURISTEN,

ABONNEERT U OP

RECHTSKUNDIG WEEKBLAD

JEUGDRECHTBANK TE KORTRIJK

22 december 1966.

Voorzitter. M. De Valck.
Rechters: MM. De Buck en Dujardin.
Op. Min.: M. Vergote.
Advokaat: Mr. Flamey.

Jeugdrechtbank. — Zelfstandig bestaan. — Rechtbank van eerste aanleg onbevoegd.

De jeugdrechtbank, hoewel door de wet van 8 april 1965 opgericht in de schoot van de rechtbank van eerste aanleg, heeft, door haar in détail uitgewerkte bevoegdheid «ratione materiae», en door de specifieke procedureregelen die er toepasselijk zijn, een eigen bestaan.

Burgerlijke zaken die krachtens de wet tot de bevoegdheid van de jeugdrechtbank behoren, worden niet rechtsgeldig bij de rechtbank van eerste aanleg ingeleid. Deze moet zich onbevoegd verklaren.

Legrand t./ Procureur des Konings.

Gezien de bescheiden en onder meer het tussenvonniss dezer Rechtbank dd. 31 mei 1957;

Overwegende dat de vordering, ingeleid bij exploit van gerechtsdeurwaarder Jozef Hiltrop te Kortrijk dd. 29 september 1966, er toe strekt te horen zeggen voor recht dat eiseres hersteld wordt in haar ouderlijke macht en in de rechten die er uit voortvloeien wat betreft haar vijf minderjarige kinderen;

Overwegende dat verweerder opwerpt dat de burgerlijke rechtbank niet bevoegd is «ratione materiae» aangezien ingevolge de wet van 8 april 1965, welke sedert 1 september 1966 in voege is getreden, alle bevoegdheid in zake ontzetting uit de ouderlijke macht en herstel in deze macht aan deze Rechtbank ontnomen werd en voortaan alleen de Jeugdrechtbank desaangaande bevoegd is;

Overwegende dat eiseres in haar besluiten van 14 oktober 1966 niet ontkent dat de door haar ingestelde vordering tot herstel in de ouderlijke macht tot de bevoegdheid van de Jeugdrechtbank behoort, doch voorhoudt dat de zaak desniettemin regelmatig is ingeleid vermits de Jeugdrechtbank deel uitmaakt van de Rechtbank van eerste aanleg en het aan de kamer van deze Rechtbank, waarin de Voorzitter gewoonlijk zitting heeft, behoort de zaak naar haar afdeling «Jeugdrechtbank» te verzenden;

Overwegende dat de stelling van eiseres op een fundamentele vergissing berust daar waar zij de Jeugdrechtbank wil gelijk gesteld zien met een gewone kamer van de Rechtbank aan dewelke de Voorzitter, op grond van de bepalingen van het keizerlijk decreet van 30 maart 1808, bepaalde burgerlijke zaken die door de kamer waarin hij gewoonlijk zetelt zouden mogen behandeld worden wegens overbelasting kan toebedelen;

dat het, ter zake, geen kwestie is van rolregeling of verdeling der ingeleide zaken tussen de verschillende kamers van de Rechtbank, maar een kwestie van bevoegdheid en procedure;

dat verweerder dan ook, terecht, voorhoudt dat de Jeugdrechtbank, hoewel opgericht in de schoot van de Rechtbank van eerste aanleg, door haar in détail uitgewerkte wettelijke bevoegdheid «ratione materiae» en door de specifieke procedureregelen die er toepasselijk zijn, in deze Rechtbank een eigen bestaan heeft;

dat de wijzen waarop een zaak bij de Jeugdrechtbank aanhangig wordt gemaakt in artikel 45 van de wet van 8 april 1965 zijn bepaald en er in de tekst van deze

wet nergens van een verzending door de kamer van de Rechtbank waarin de Voorzitter zitting heeft sprake is;

dat, meer bepaald, wat betreft de vraag tot herstel in de ouderlijke macht art. 60 van de wet van 8 april 1965 voorschrijft dat deze vraag bij verzoekschrift tot de Jeugdrechtbank moet worden gericht;

Overwegende derhalve dat de Rechtbank niet bevoegd is om over de vordering te beslissen en er op de vraag van eiseres om de zaak gewoon naar de Jeugdrechtbank te verzenden niet kan worden ingegaan;

Om deze redenen:

De Rechtbank,

Verklaart zich onbevoegd «ratione materiae»;

Beslissende op tegenspraak;

Wijst de vraag van eiseres om de zaak naar de Jeugdrechtbank te verzenden af als zijnde onontvankelijk;

Kosten ten laste van de eiseres.

BURGERLIJKE RECHTBANK te DENDERMONDE

16 maart 1966.

Voorzitter: M. Rollier.

Huwelijk. — Bijdrage in de behoeften van het huwelijk. — Art. 221 B.W. — Onbevoegdheid van de voorzitter.

De bevoegdheid om op grond van art. 218-219 B.W. een der echtgenoten te machtigen bij uitsluiting van de andere echtgenoot diens inkomen of geldsommen die hem verschuldigd zijn door derden, te ontvangen, behoort uitsluitend aan de vrederechter toe. De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg is onbevoegd om op grond van art. 221 B.W. de bijdrage te bepalen van een der echtgenoten in de behoeften van het huishouden, zelfs voor een korte duur.

Goossens t./ Van Puyenbroeck.

Gehoord de verzoekster Liliane Goossens in hare middelen en besluiten;

Gezien de stukken;

Overwegende dat Avil Van Puyenbroeck, behoorlijk opgeroepen, niet is verschenen noch iemand voor hem;

Overwegende dat de vordering van Liliane Goossens als rechtmatig en gegrond voorkomt daar waar zij strekt tot het bekomen van een afzonderlijk verblijf en de bewaking van het kind Martine Van Puyenbroeck, op 20 januari 1958 geboren uit het huwelijk van partijen;

Wat betreft het gevorderde onderhoudsgeld:

Overwegende dat art. 221 B.W. aan de voorzitter de macht toekent de dringende voorlopige maatregelen te bevelen die in het belang van de andere echtgenoot en van de kinderen geboden zijn, wanneer een der echtgenoten grovelijk zijn plichten verzuimt; dat hieromtrent de aan de voorzitter der rechtbank door art. 214/J B.W. toegekende macht echter niet gewijzigd werd door de wet van 30 april 1958 (Zie verslag namens de commissie van Justitie, Kamer - Parl. Doc. 811, zitting 1957-1958 Nr 5 bl. 7. Pasinomie 1953. bl. 668.)

Overwegende dat de bevoegdheid om op grond van art. 218-219 B.W. een der echtgenoten te machtigen bij uitsluiting van de andere echtgenoot, diens inkomen of geldsommen, die hem verschuldigd zijn door derden, te ontvangen uitsluitend behoort aan de vrederechter

(Hayoit de Termicourt. *La femme devant la loi civile* » P.P. 1939, bl. 28; Baeteman en Lauwers » *Devoirs et droits des époux* » Nr 306.)

Dat de voorzitter onbevoegd is om op grond van art. 221 B.W. de bijdrage van een der echtgenoten te bepalen in de behoeften van het huishouden, zelfs voor een korte duur (Ber. Brussel 26-4-1960. Pas. 1961.II.39-R. Weekblad 59-60 Kol 1704; Beroep Brussel 7-6-1961, R. Wk. 61-62 Kol. 99; De Page T. I, uitgave I/62 Nr 706, quinquies voetnota 2 bl. 855; Ber. Gent 7-11-1962 In zake J. Vande Velde c/Maria Uyttendaele; studie van G. Baeteman onder Ber. Gent 21-1-1963; Rev. Crit. Jur. B. 1964 p. 415 en volgende en in het bijzonder Bl 438 Nr 1 met menigvuldige referenties in voetnota 136.

« Le président est notamment incompétent pour : 1° ordonner à un époux le versement d'une pension alimentaire à son conjoint ou pour fixer la contribution aux charges du ménage; l'une et l'autre de ces matières ressortent de la compétence exclusive du juge de paix; Loi 10-2-1953, art. 2; C.C. art. 218. Cette règle absolue n'est pas sans inconvénients pratiques. En effet, comme le soulignait déjà en 1939 le Proc. Gén. Hayoit de Termicourt, la pension alimentaire ou délégation de salaires sont souvent sinon la principale mesure provisoire sollicitée ou, à tout le moins, le complément indispensable des mesures demandées au président. Ce savant auteur avait proposé un texte de réforme mais le législateur de 1958 n'a pas retenu cette sage suggestion. L'incompétence du Président en la matière est dès lors absolue »

Gelet op art. 221 B.W.,

Om die redenen,

Rechtdoende ten titel van dringende voorlopige maatregelen;

Machtigen verzoekster Liliane Goossens om afzonderlijk te verblijven te Waasmunster, Hoogstraat 80;

Doen aan Van Puyenbroeck Avil verbod in deze verblijfplaats te komen op straf van uitdrijving, gebeurlijk met behulp van de openbare macht;

Zeggen voor recht dat de bewaking van het kind Martine Van Puyenbroeck, op 20 januari 1958 geboren uit het huwelijk van partijen, aan verzoekster wordt toevertrouwd

Zeggen dat deze maatregelen zullen gelden voor een termijn van zes maanden ingaande op heden;

Verklaren ons bevoegd om van verzoeksters vraag te kennen waar deze strekt tot het bekomen van een onderhoudsgeld voor het kind;

Vergelijken de kosten;

Verklaren dit bevel uitvoerbaar bij voorraad, niet-teenstaande alle verhaal en zonder borg.

BURGERLIJKE RECHTBANK te TONGEREN

23 september 1966.

Voorzitter: M. Driessen.

Rechters: MM. Meers en Toppet.

Advokaten: Mrs. Lambrechts en Boyen.

Verzekeringen. — Motorvoertuigen. — Art. 33 van de polis. — Vervanging van het verzekerde voertuig.

Bij de verzekering van een bromfiets is bedongen dat een vervangend voertuig bij dezelfde maatschappij zal verzekerd worden (art. 33 van de polis). De verzekerde koopt een auto, die hij bij een andere maatschappij verzekert, terwijl hij vijf maanden daarna de verzekering van de bromfiets wegens onbruikbaarheid doet schorsen.

Art. 33 vindt hier geen toepassing: al is de bedoeling het eerste voertuig door het tweede te vervangen niet uitgesloten, toch is ze niet bewezen; het gelijktijdig gebruik van beide voertuigen, die overigens van uiteenlopende aard zijn, over een betrekkelijk lange periode is des te meer begrijpelijk, daar de vrouw van de verzekerde een afzonderlijk beroep uitoefent.

Gezien de stukken van het geding en namelijk het vonnis op tegenspraak gewezen door de heer Vrederechter van het kanton Genk in datum van elf mei 1900 zes en zestig, alsmede de akte van beroep van gerechtsdeurwaarder Roger De Wolf te Brussel in datum van een juni 1900 zes en zestig;

Overwegende dat het beroep tijdig en in de voorgescreven vormen werd ingesteld en dat geen gronden van niet-ontvankelijkheid worden aangevoerd;

Overwegende dat de eerste rechter ten onrechte, aannemende dat de wagen Citroën in vervanging kwam van de bij beroepene verzekerde bromfiets, de eis heeft ingewilligd;

Overwegende dat geintimeerde — oorspronkelijke aangelegster het bewijs van het karakter van « vervangingsvoertuig » van het voertuig Citroën dient te leveren;

Overwegende dat in casu dit bewijs niet wordt bijgebracht;

Overwegende dat niet betwist wordt dat beroeper voor de Citroën met ingang van 20-7-64 een verzekeringscontract bij een andere maatschappij afsloot en dat hij op deze datum nog steeds in bezit was van de bromfiets; dat niets toelaat te aanvaarden dat beroeper, in strijd met zijn bewering, tussen deze datum en het tijdstip van schorsing van de polis van geintimeerde, namelijk 22 december 1964, de bromfiets niet gelijktijdig met de auto Citroën zou gebruikt hebben of hebben laten gebruiken door zijn echtgenote, die een afzonderlijk beroep uitoefende; dat het gelijktijdig gebruik van beide voertuigen zich dan ook uitstrekt over een periode van minstens vijf maanden; dat uit het feit dat beroeper als reden van schorsing de onbruikbaarheid van de bromfiets op gaf geintimeerde willekeurig meent te mogen afleiden dat dit voertuig reeds sedert vele maanden buiten gebruik was;

Overwegende dat zulk betrekkelijk langdurig gelijktijdig gebruik, zo dit niet het inzicht om op een later tijdstip het eerste voertuig door het tweede te vervangen uitsluit, alleszins zulk inzicht allerminst bewijst; dat het gebruik van twee voertuigen, van een overigens uiteenlopende aard, terzake des te meer begrijpelijk blijkt, daar de echtgenote van beroeper een afzonderlijk beroep uitoefende;

Overwegende dat het door geintimeerde ingeroepen art. 33 der algemene voorwaarden van de polis weliswaar de vervanging van het oorspronkelijk verzekerde voertuig beoogt, doch voor appellant niet de verplichting kan medebrengen om benevens dit voertuig ook een tweede dat gelijktijdig en voor onbepaalde tijd wordt gebruikt bij geintimeerde te verzekeren;

Overwegende dat in hoofde van appellant geen contractuele tekortkoming bewezen is en dat de eis alle grond mist; dat dienvolgens het beroep gegrond voorkomt;

Gezien artt. 2,30 tot 37 en 41 der wet van 15 juni 1935;

Om deze redenen,

De Rechtbank, zetelende in graad van beroep; uitspraak doende op tegenspraak;

Verklaart het beroep ontvankelijk en tevens gegrond; Vernietigt het bestreden vonnis en doende wat de eerste rechter had moeten doen;

Verklaart de eis ongegrond;

Wijst oorspronkelijke aanlegster — thans beroepene — af en veroordeelt haar tot de kosten van het geding, zo in eerste aanleg als in beroep;

BOEKBESPREKING

Prof. Mr Julius Obrie, De Nederlandse Rechtstaal en andere opstellen, verzameld en ingeleid door Prof. Mr Ridder René Victor. — « Vlaamse Rechtskundige Bibliotheek » Brugge, Die Keuze, 1966, 388 blz.

Prof. Victor heeft 32 artikelen van de Vlaamse strijder Professor Obrie (1849–1929) het licht doen zien in een levendig boekdeel. Het is voorzien van een uitvoerige inleiding van 66 pagina's, waarin Victor de persoon en het werk van Obrie op de hem eigen klare en degelijke wijze schildert, een figuur, die in de ontwikkeling van het Vlaamse rechtsleven van bijzondere betekenis blijkt geweest te zijn, als voorloper, en die in de geesten der hedendaagse Vlamingen zal dienen voort te leven.

Vijftig jaar na het ontstaan van de beweging in 1830, vangt hij, op het einde van de zeventiger jaren, aan met een opstel over de Nederlandse Rechtstaal (1880), terwijl de laatste studie, die deze bundel bevat, uit 1913 dateert.

Daarna laat hij zich in de eerste wereldoorlog meeslepen met de bezetetr bij zijn vervlaamsing van de universiteit te Gent, waarop hij in 1918 van alle rechten en waardigheden vervallen wordt verklaard. Hij was aan zijn groot ideaal maatschappelijk te gronde gegaan.

De geschiedenis van deze grote strijd, waarvan eerst in de laatste dertig jaren de vruchten zijn geplukt, door de ontwikkeling van de taalwetten, kunnen de huidige generaties nu in de inleiding en in de artikelen van dit boek opnieuw beleven, daar de historische volgorde door prof. Victor in acht werd genomen.

Daarbij treffen ons, onder het lezen vaak voortreffelijke gedachten, zoals wanneer Obrie schrijft: « de beste vertaling is deze, waarin men, onder het lezen, niet zou denken, dat het een vertaling is ». Want het gaat hier niet om het letterlijk overbrengen van woorden, maar om het op juiste wijze overbrengen van gedachten, als bedoeling van de wetgever.

Hoe nu Obrie in deze strijd stond en hoe hij hem voerde, gedurende vele jaren, overal waar dit mogelijk was, in de universiteit te Gent, in de Vlaamse Academie voor taal- en letterkunde, op de studenten-congressen, voor de wetgeving enz. kan men in dit boek volledig en betrouwbaar nagaan.

Als historisch document, over het streven in België, naar wetgeving en wetenschap in de Nederlandse taal, zal het weldra blijken onontbeerlijk te zijn.

Prof. J.J. von Schmid.

Guy Halin, De Lonen. Inhoudingen, beslagnamen en overdracht, Brussel. N.V. C.E.D.-Samson. 1966, 89 blz.

Het ingewikkeld stelsel betreffende de beslagname op het loon alsmede de inhoudingen en de overdracht van lonen, dat tot voor kort in voege was is volledig gewijzigd geworden door de wet van 12 april 1965. De nieuwe wet heeft in deze sector vereenvoudiging en rationalisatie gebracht en zij heeft ook in belangrijke mate de sociale belangen gediend.

De auteur begint zijn uiteenzetting met een nauwkeurige bepaling van de begrippen « werknemer » en « werkgever » alsmede van het begrip « loon ». Dit laatste is volstrekt niet eenvoudig: immers het loon begrijpt niet enkel de wedde, doch ook de commissielonen, de loonbijsla-

gen, de fooien, het bedieningsgeld, de voordelen in natura, de eindejaarspremies, dertiende maand, bijslagen van allerlei aard zoals voor nachtwerk, ongezond- of gevaarlijk werk, alsmede de vergoedingen toegekend zonder arbeidsprestaties die menigvuldig in getal zijn. Daarentegen kunnen niet als loon beschouwd worden, het vakantiegeld en zekere uitkeringen als aanvulling van de voordelen toegekend voor de verschillende takken van de sociale zekerheid.

In het tweede hoofdstuk onderzoekt schrijver welke inhoudingen op het loon toegelaten zijn, nl. fiscale en sociale inhoudingen, geldboeten opgelegd krachtens het werkplaatsreglement, de door de werkgever in geld op het loon gedane voorschotten, de borgstellingen. Al deze inhoudingen zijn beperkt tot 1/5 van het globaal loon, behalve in een bepaald geval waarin het bedrog door een werknemer zou gepleegd zijn.

Hoofdstuk drie, dat het bijzonderste van het boek is, bespreekt het beslag onder derden en de overdracht van het loon. Eerst wederom nauwkeurige bepalingen van de verschillende rechtsfiguren en daarna de studie van een reeks bijzondere gevallen die leiden tot het hoofdstuk waarin bestudeerd wordt welk gedeelte van het loon voor overdracht en beslag vatbaar is, waarbij de voorrang van de vorderingen wegens alimentatieplicht bijzonder in het licht gesteld wordt.

De auteur beschrijft dan de rechtspleging en de formaliteiten die moeten vervuld worden zowel bij beslag onder derden als bij overdracht van loon. En hij gaat de uitwerking na van beide procedures.

Samenloop van inhoudingen, beslag en overdracht vormen het einde van dit belangrijk hoofdstuk. Het boek wordt besloten met beschouwingen over het in werking treden van de wet.

Vooraf belangrijk in dit werk is de uitvoerige bijlage waarin de voorbeelden voorkomen. Deze zijn menigvuldig en een 20-tal gevallen die meer en meer ingewikkeld worden zijn tot oplossing gebracht en bieden een schema van voorbeelden dat voor de praktijk voor het allergrootste nut zal zijn.

Na deze voorbeelden volgen de wettelijke teksten.

Het geheel is een bijzonder waardevol boekje voor de praktijk dat niemand gaarne zou willen missen.

R.V.

Juridische Publikaties omtrent de Europese integratie. —

Uitgegeven door de Documentatiedienst van het Hof van Justitie der Europese Gemeenschappen. — Luxemburg 1966, 994 blz.

Voor hen die belang stellen in het groeiend Europees Recht is deze uitgave een allerbelangrijkst werkinstrument.

Zij geeft een bibliographie van al hetgeen in de periode van 1952 tot 1966 gepubliceerd werd omtrent de Europese integratie.

In 1962 was reeds een eerste basiswerk verschenen waarin de belangrijkste documentatie aangaande de Europese Gemeenschappen werd samengebracht. Dit basiswerk is aangevuld geworden met 6 bijvoegsels die om het jaar verschenen. Dit alles werd thans in één groot bibliographisch werk samengeschied en bestrijkt aldus een periode van 15 jaren.

Leggen wij er de nadruk op dat deze nieuwe uitgave uitsluitend de doctrinale werken vermeldt die zich bezighouden met het Europees Recht. Al wat de jurisprudentie betreft werd reeds samengevat in een afzonderlijk deel dat in 1965 is verschenen « Bibliographie van de Europese Jurisprudentie », dat eveneens werd uitgegeven door de Documentatiedienst van het Hof van Justitie der Europese Gemeenschappen.

Het thans verschenen lijvig deel is van aard ons te verbazen door zijn grote volledigheid. Hoezeer men ook de steekproeven vermenigvuldigt, men komt er niet toe de ene of andere publicatie te vinden die in het werk verwaarloosd zou zijn geworden.

Om een idee te geven van de rijke inhoud van deze monumentale bibliographie, zullen wij ons beperken met te verwijzen naar de algemene indeling van het werk en verwijzen naar de bijzonderste rubrieken die behandeld worden.

Het eerste deel heeft betrekking op de algemene aspecten van de Internationale Organisaties. Hierin komen voor: Europese samenwerking en integratie, beslechting van geschillen, Europees verdrag tot de bescherming van de rechten van de mens, de Raad van Europa, de organisatie voor economische samenwerking en ontwikkeling, de vrijhandelszone, de regionale Unies, G.A.T.T.

Een tweede deel is gewijd aan de Europese Gemeenschappen: de tijdschriften, de algemene documentatie, de verdragen, de gemeenschappen, de instellingen der gemeenschappen, de E.G.K.S., de E.E.G., Euratom.

Het derde deel bestrijkt het werktein van de Europese Organisaties: Landbouw- en voedselvoorziening, steunmaatregelen en subsidies, ambacht, verzekeringen, cinematographie, handel, mededinging, discriminatie, douanenrecht, recht, onderwijs en opvoeding, energie, atoomenergie, ondernemingen, vestiging en verrichten van diensten, financiën, belastingen, beroepsopleiding, staatsmonopolies, economisch beleid, post- en verberichtgeving, pers, pharmaceutische produkten, vrije beroepen, intellectuele en industriële eigendom, gezondheidszorg, wetenschappelijk onderzoek, sociale zekerheid, levensomstandigheden en arbeidsvoorwaarden, vennootschappen, vervoer, arbeid.

Eindelijk behandelt het 4e deel het recht der Europese ambtenaren.

Op al deze menigvuldige terreinen zou men tevergeefs zoeken naar een boek, een brochure, een artikel of een document, gepubliceerd in één van de talen der Europese Gemeenschap, dat niet zou vermeld zijn.

Men kan zich aldus een idee vormen van de aanzienlijke betekenis van deze bibliographie, die de studie van de Europese Integratie op alle mogelijk gebied in de grootste mate behulpzaam zal zijn.

R. V.

Servais et Mechelynck, Les Codes Belges. — Suppléments.
Brussel. — Etabl. Em. Bruylant.

De Etabl. Bruylant, die de in ons land zo zeer gebruikte Codes Servais et Mechelynck uitgeven, waarvan de laatste editie, de 31ste, 5 livrige delen beslaat, zorgde jaarlijks voor de publicatie van supplementen waarin heel de nieuwe wetgeving werd gedrukt en die dienden als aanvulsel van de basisdelen.

Hoe uitmuntend deze methode ook was, toch vertoonde zij een bezwaar. De wetgeving is in de laatste jaren zo uitvoerig geworden dat de supplementen zelf tot livrige delen uitgroeiden en dat het haast niet meer mogelijk was ze in te voegen in het basisdeel. Dit vormde een grote moeilijkheid want het was vanzelfsprekend onmogelijk elk jaar het volledig werk te herdrukken.

De Etablissements Bruylant hebben er thans een uitstekende oplossing voor gevonden. De laatste 5 supplementen aan de 5 delen der 31ste uitgave zijn thans verschenen in één losbladig deel, waarin zij alle samengevoegd zijn, zodat zij slechts een enkel volume vormen die thans zeer gemakkelijk behandelbaar is. Gebonden in dezelfde band als de oorspronkelijke delen vormen deze supple-

menten een 6de deel dat men geredelijk en gemakkelijk ter hand kan nemen en waarin men onmiddellijk de laatste stand van de wetgeving vindt.

Deze nieuwe methode van uitgave is voorzeker ten zeerste te loven, en zij zal het nut van deze belangrijke uitgave nog heelwat verhogen.

BALIELEVEN

Vlaamse Conferentie der Balie van Antwerpen

Dialogo over pluralisme en verzuiling

De Vlaamse Conferentie stelde zich op 23 februari jl. de vraag, of een toenadering tussen de verschillende levensbeschouwelijke opvattingen noodzakelijk is, en wat daartoe zoal kan worden gedaan.

De dialogo werd voorafgegaan door een rede van Mter. W. Calewaert, die het probleem stelde, door te constateren dat wij a.h.w. in een zuil leven, die tenslotte enkel tot doel heeft een bepaalde minderheid of een levensbeschouwing te beschermen tegen elke mogelijke nefaste invloed van buitenuit.

Hij stelde vast dat de sterkste zuilvorming zich voordoed in de tegenstelling vrijzinnigen-katholieken, doch onderkende hier toch een zekere poging tot doorbraak van die verzuiling, o.m. door het oecumenisme, het concilie, en de P.V.V. In dit kader werd dan de vraag gesteld betreffende de mogelijkheid tot deconfessionalisering van de Belgische politiek, al werd onmiddellijk opgemerkt dat kunstmatig het tegendeel wordt betracht.

De spreker was van oordeel dat de zuilen evident uit onze maatschappij dienen te verdwijnen, en hij noemde als eerste stappen in die richting: het aanvatten van de dialogo, het aantasten van de periferie (zoals studenten- en vakorganisaties) van de zuilen, en de absolute eis, dat ieders levensbeschouwing zou worden gevrijwaard.

Als tweede spreker kwam Pater Declercq aan het woord, die het probleem van het pluralisme vanuit katholieke gezichtshoek beschouwde. Hij vroeg geduld voor de kerk, die zich nog dient aan te passen aan deze veranderde samenleving, waar het pluralisme een feit geworden is, dit na de homogene katholieke kultuur, die wij in onze gewesten gedurende eeuwen hebben gekend. Spreker was van oordeel dat de kerk zich ongetwijfeld zal moeten aanpassen aan deze gewijzigde toestand, en pleitte voor een herziening van het begrip « neutraliteit » zoals het o.m. in de B.R.T. wordt toegepast.

Hierna kwam de heer Walter Debrock aan het woord, die vooral de dualiteit vrij tegenover rijksonderwijs zou belichten, en die een heftig pleidooi zou houden voor de pluralistische school, in de zin zoals dit door de schoolpaktcommissie werd vooropgesteld. Hij kwam tot het besluit dat het pluralisme in feite een geestestoestand is, en concludeerde dan ook onmiddellijk dat de geesten voor dit pluralisme nog niet rijp zijn. Ook deze spreker achtte een dialogo een eerste noodzaak.

Als vierde spreker kwam Mter. F. Lambrechts meer de politieke zijde van het probleem belichten. Hij stelde vast, dat tot op heden de levensbeschouwelijke opvatting steeds aanleiding geweest is tot groepsvorming in de politiek. Dit gaat verdwijnen, en men evolueert in de richting van belangengroepen, die tenslotte zullen aanleiding geven tot een meer rationele groepsvorming, en er trouwens ook zullen toe bijdragen, dat in België, in de onderscheiden volksgemeenschappen een hechter eenheid tot stand komt, dit na het wegvallen van de unitaire staatsstructuur.

De laatste spreker was Leo Nouwens, die nog eens samenvatte wat pluralisme juist in onze samenleving betekent, en de verscheidene niveau's besprak, waarop het pluralisme of de verzuiling zich manifesteren.

Deze zeer verscheiden en aandachtig gevolgde benaderingen van het probleem pluralisme-verzuiling werden gevolgd door een levendig debat, waarbij vooral een tweetal onderwerpen het meest de aandacht der aanwezigen gaande hielden:

— enerzijds de overweging dat het pluralisme, dat aanleiding zal geven tot de vorming van belangengroepen, wellicht ook terug corporaties in het leven kan roepen, zoals deze van de Middeleeuwen. Hierover werd breedvoeriger geredetwist, maar tenslotte kwam men tot de overweging, dat de zeer diverse meningen en opvattingen, die in éénzelfde belangengroep aanwezig zullen zijn, zullen beletten dat we evolueren tot een enggeestig corporatisme.

— anderzijds hielden de universitaire problemen gedurende lange tijd de geesten bezig, en er moet gezegd worden dat op dit terrein een uiteindelijke en eensgezinde conclusie achterwege bleef.

H. Lange.

TIJDSCHRIFTEN

Tijdschrift van de Vrederechters: jg. 1967 - nr. 1:

Redactieraad. — Ereraad. — Kleine nalatenschappen en bevoegdheidsconflicten. — Aftreding. — Rechtspraak.

De gemeente: jg. 1967 - nr. 2:

Quintin J.M., De wetgeving op de politie van het wegverkeer (Eerste deel). — Verhasselt J., Verzorg uw taal.

Tijdschrift voor Sociaal Recht: jg. 1967 - nr. 1:

Gosseries Ph. P., Chronique de jurisprudence de l'année 1966 des juridictions administratives compétentes en matière d'assurance maladie-invalidité obligatoire. — Rechtspraak.

Jura Falconis: jg. 1967 - nr. 3:

Schutzyer K., Het begrip van de goede trouw in het Zwitsers verbintenissenrecht. — Laleman L., De ontzetting van de ouderlijke macht in de wet op de jeugdbescherming. — Suy E., Naar een vernieuwde methode van rechtsonderwijs.

Algem. Fiscaal Tijdschrift: jg. 1967 - nr. 5-6:

De verdeling en de privéwinsten op ongebouwde onroerende goederen.

Tijdschriften voor Bestuurswetenschappen en Publiekrecht: jg. 1967 - nr. 1:

Joseph M.L.F., Vormen van samenwerking van de overheid met de georganiseerde belangengroepen. — Deloof E., Het overheidsmonopolie der televerbindingen in België. — Van Droogenbroeck J., De deficitaire resultaten van de gemeentelijke fiscaliteit. — Dufraimont W.J., Belastinghervorming en aanpassing van dubbelbelastingverdragen.

Tijdschrift voor Sociale Wetenschappen: jg. 1967 - nr. 1:

Dries H., Opvoeding en onderwijs in Afrika. — Frantzen P., Ontstaan en evolutie van de theorie van het algemeen economisch evenwicht en van het input-output stelsel.

Europees Vervoerrecht: jg. 1966 - nr. 7:

Inhoudstafel.

Nederlands Juristenblad: jg. 1967 - nr. 11:

Van Agt A.A.M., Strafvordering buiten het grondgebied van Nederland. — Böcken B.F.N., Onze Rechterlijke macht onder verdenking. — Kisch I., Krankzinnigheid als echtscheidingsgrond. — Cornelis J.H., Geestelijke invaliditeit en echtscheiding. — Dorrestein Th.H.J., Nog eens: Problemen rond het container-vervoer, met onderschrift van Prof. Schadee H. — Van Moorsel A.J., Ontwerp Wet Huur Bedrijfsruimte.

nr. 12.

Van Bemmelen J.M., Verantwoording voor de Duitse juristen. — Drielsma H.A., De nieuwe rechtsontwikkeling bij de natuurlijke verbintenis en het echtscheidingsconvenant (slot volgt). — Czapski G., De Duitse splitsingstheorie betreffend Nederlandse aandelen in de N.V.'s en de geallieerde in het bijzonder de Nederlandse confiscatiemaatregelen. — Nederlandse Vereniging van Pleegouders, Adoptie-perikelen. — Het Koninklijk Besluit van 6 februari 1967, nr. 18. — Niemeyer H., De lex Belinfante en de demonstratievrijheid. — Funke A.P., Congres van Wereldvrede door Recht te houden te Genève van 9 t/m 13 juni 1967. Mr. Gerlings J.M., Een stemmenkwestie.

Weekblad voor Privaatrecht, Notaris-ambt en Registratie: jg. 1967 - nr. 4942:

Drion H., De betekenis van het bezit voor ons huidige recht (II). — nr. 4943.

Drion H., De betekenis van het bezit voor ons huidige recht (III, slot). — Rijtma H.J., Dreigt er een chaos te ontstaan bij de bijhouding van het kadaster?

Ars Aequi: jg. 1967 - nr. 2-3:

Glastra van Loon J.F., Een manier van doen. — Lange-meijer G.E., Jozef Esser, Probleemdenken tegenover systeemdenken. — Veegens D.J., Schending van het recht als cassatiegrond. — Van den Bergh G.G.J.J., Taal en recht of het interpretatieprobleem. — Van der Grinten W.C.L., Steeplechase voor juristen en economen. — Van der Ven J.J.M., Pacta sunt servanda. — Bronkhorst C., Over de z.g. subjectieve en objectieve bestanddelen van het strafbare feit. — Bloembergen A.R., Het belang van de rechter als persoon.

Advokatenblad: jg. 1967 - nr. 3:

Houben J., In memoriam Mr. Jos De Voort. — Voetlink H.M., In memoriam Mr. E.G. Goudsmit. — Schuurmans Stekhoven W., Over onstoffelijke schademeting. — Van Werkum H.D., Nieuwe belastingwetgeving IV. — Wichers Hoeth L., Art. 147 Rv. en fair play. — Plate A., Kosteloze rechtspleging voor de Europese Commissie te Straatsburg.

Tijdschrift voor Vennootschappen, Verenigingen en Stichtingen: jg. 1967 - nr. 3:

Van Basse van Ysselt Th., Fiscale ingreep in het burgerlijk recht. — Juten W.L.A., Successierecht en firmaverhoudingen. — Bergsma S., De verzelfstandigde onderneming. — Blom F.W.C., Bezwaren en gevaren van vervangingswaardebalansen. — Van Soest C., Fiscaal inzagerecht van notulen van commissarissen.

Nieuwe Literatuur over Oorlog en Vrede: jg. 1967 - nr. 3

Internationale betrekkingen. — Volkenrecht. — Politologie. — Geschiedenis. — Economie. — Conflictologie. — Sociologie. — Communicatietheorie. — Psychologie-Psychiatrie-Paedagogie. — Theologie-Filosofie-Ethica. —

Journal des Tribunaux: jg. 1967 - nr. 4568:

Bruynaal A., Chronique des personnes (1963-1966).