



LOYENS & LOEFF

REAL ESTATE

Hervorming van het goederenrecht

Volume-eigendom

24 juni 2021

Agenda

1. Volume-eigendom of horizontale eigendomssplitsing zoals uiteengezet in Boek 3?
2. Praktijkvoorbeeld

Volume-eigendom of
horizontale
eigendomssplitsing zoals
uiteengezet in Boek 3?

Horizontale eigendomssplitsing

- *“De Opstalwet van 1824 bood slechts een heel beperkt kader voor horizontale eigendomssplitsingen...”*
- *“De behoefte om zich “kunstmatig” onder het regime van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen te onderwerpen (art. 577-3 e.v. BW)...”*
- Huidige mogelijkheden
 - Splitsingsakte – basisakte
 - Vestiging van erfdienstbaarheden (erfdienstbaarheid van steun, erfdienstbaarheid van overhang/doorgang)
 - Vestiging van opstalrechten om horizontale eigendomssplitsingen te creëren
 - Probleem: beperkte duur
 - Afstand van natrekking die niet gelijkgeschakeld wordt met de vestiging van een opstalrecht?
- Welke juridische regeling voorzien om volume-eigendom te creëren (horizontale eigendomssplitsing)?



Voorgestelde oplossing → **uitzonderlijk eeuwigdurend opstalrecht**

- Art. 3.177 BW: *“Het opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het **eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes**, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben”*
- Art. 3.180 BW: *“Het opstalrecht kan eeuwigdurend zijn **wanneer en zolang het door de eigenaar van de grond gevestigd is**: 2° hetzij om de verdeling in volumes mogelijk te maken van **een complex en heterogeen onroerend geheel dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik en onderling geen enkel gemeenschappelijk deel hebben**”*
- *Die mogelijkheid van eeuwigdurende splitsing van de onroerende eigendom is evenwel onderworpen aan strikte voorwaarden en kan enkel door de eigenaar van de grond gebeuren*
 - Wanneer en zolang
 - Gevestigd door de eigenaar van de grond
 - Complex en heterogeen onroerend geheel dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik
 - Geen enkel gemeenschappelijk deel

- “*Wanneer en zolang*” (1)
 - Deze voorwaarden moeten vervuld zijn op ogenblik van de vestiging van het opstalrecht en **ook vervuld moeten blijven**
 - Wat is het gevolg indien één van de voorwaarden niet meer vervuld is (bv. vereiste van complex en heterogeen onroerend geheel)?
 - “... die voorwaarden bestendig moeten zijn. Zoniet zal de duurtijd van het opstalrecht herzien worden: het zal niet langer eeuwigdurend zijn **maar beperkt tot 99 jaar**, in principe te rekenen vanaf de verandering van bestemming of de verdwijning van het heterogene complex van volumes met diverse bestemmingen en vatbaar voor autonoom beheer”
 - Enkel in de Memorie van Toelichting, niet in de wet



→ Gaat het om **hetzelfde opstalrecht**, maar waarvan de duur beperkt is tot 99 jaar (>< art. 3.180 BW) of om **twee verschillende opstalrechten** met elk een andere duur en voorwerp?

- **Fiscale gevolgen** indien het gaat om twee verschillende opstalrechten: de volle eigendom van de door de opstalhouder opgerichte constructies komen terug toe aan de grondeigenaar (einde van het eeuwigdurend opstalrecht) om dit vervolgens opnieuw over te dragen aan de opstalhouder (tweede opstalrecht op een bebouwd volume voor een duur van 99 jaar) met toepassing van registratierechten (art. 3.179 BW)

- “*Wanneer en zolang*” (2)
 - Kan de grondeigenaar, vervolgens, een ander zakelijk gebruiksrecht toekennen (bv. een erfpachtrecht)?
 - Niet geregeld in de wet, noch in de Memorie van Toelichting
- “*Gevestigd door de eigenaar van de grond*”
 - Logische toepassing van “*nemo plus iuris...*”, enkel de titularis van een eeuwigdurend recht kan een eeuwigdurend zakelijk gebruiksrecht toekennen
 - Impliceert ook dat de houder van een erfpachtrecht op een gebouw geen eeuwigdurend opstalrecht kan toekennen o.b.v. deze bepaling

- *“Complex en heterogeen onroerend geheel dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik”*
 - *“met andere woorden het samen bestaan op eenzelfde grond van ten minste twee volumes met werken en met (1) verschillende bestemmingen en (2) die vatbaar zijn voor zelfstandig beheer”*
 - volumes met werken
 - verschillende bestemmingen, bv. residentieel en commercieel
 - vatbaar voor zelfstandig beheer

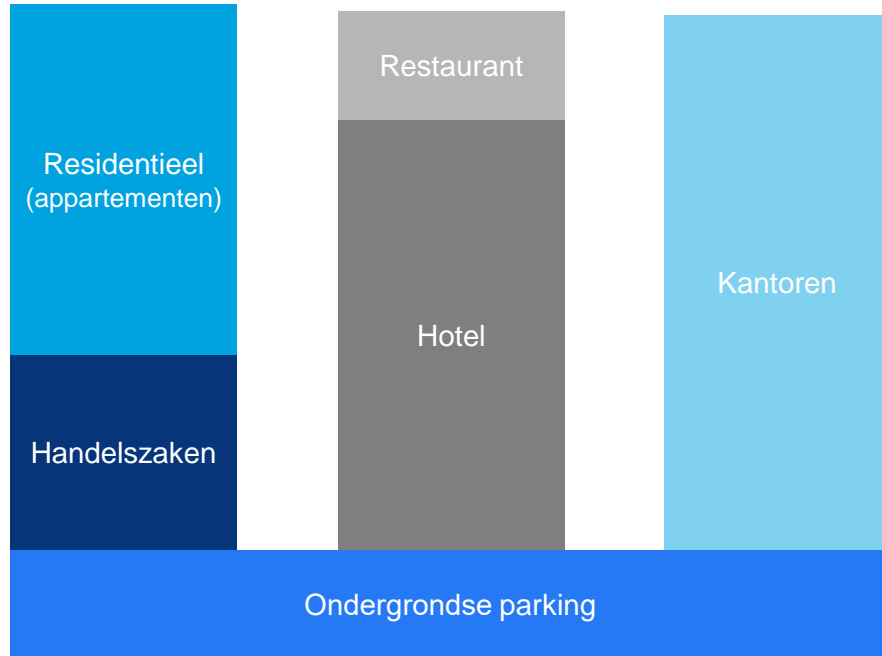
→ Om met eeuwigdurende opstalrechten in het kader van complexe en heterogene onroerende gehelen te werken, moet het gaan om volumes met bestaande constructies (met de gekende fiscale gevolgen wegens overdracht van eigendom) of **op te richten constructies**

- Praktisch probleem: hoe verloopt (pre)kadastratie en hoe moet akte worden opgesteld? Hoe moet voorwerp van opstalrecht worden omschreven?

- “Geen enkel gemeenschappelijk deel”
 - *“Essentieel in het complex is de afwezigheid van gemene delen. Er mag immers geen afbreuk worden gedaan aan het dwingende karakter van de regels inzake appartementsmede-eigendom”*
 - *“Het heterogene onroerende complex onderscheidt zich dan ook van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen door de afwezigheid van gemene delen, noodzakelijke accessoria van privatieve delen, gemeenschappelijk voor de verschillende volumes of voor sommige ervan. Zulks belet niet, zoals eerder gesteld, dat er een aantal collectieve voorzieningen bestaan die door de verschillende opstalhouders op de volumes worden gebruikt”*
 - De grond is dus niet langer noodzakelijk een gemeenschappelijk deel
 - Vestiging van nieuwe wettelijke erfdienstbaarheid
 - Art. 3.116, al. 2 BW: *“Behalve de wettelijke erfdienstbaarheden die in hoofdstuk 3 zijn opgenomen, geniet de titularis van een zakelijk gebruiksrecht op een onroerend goed op grond van de wet van alle erfdienstbaarheden die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn recht op het bezwaarde onroerend goed”*
 - Voldoende of te ruim?
 - Nodig of raadzaam om de rechten en verplichtingen van de partijen te beschrijven en te regelen?

2

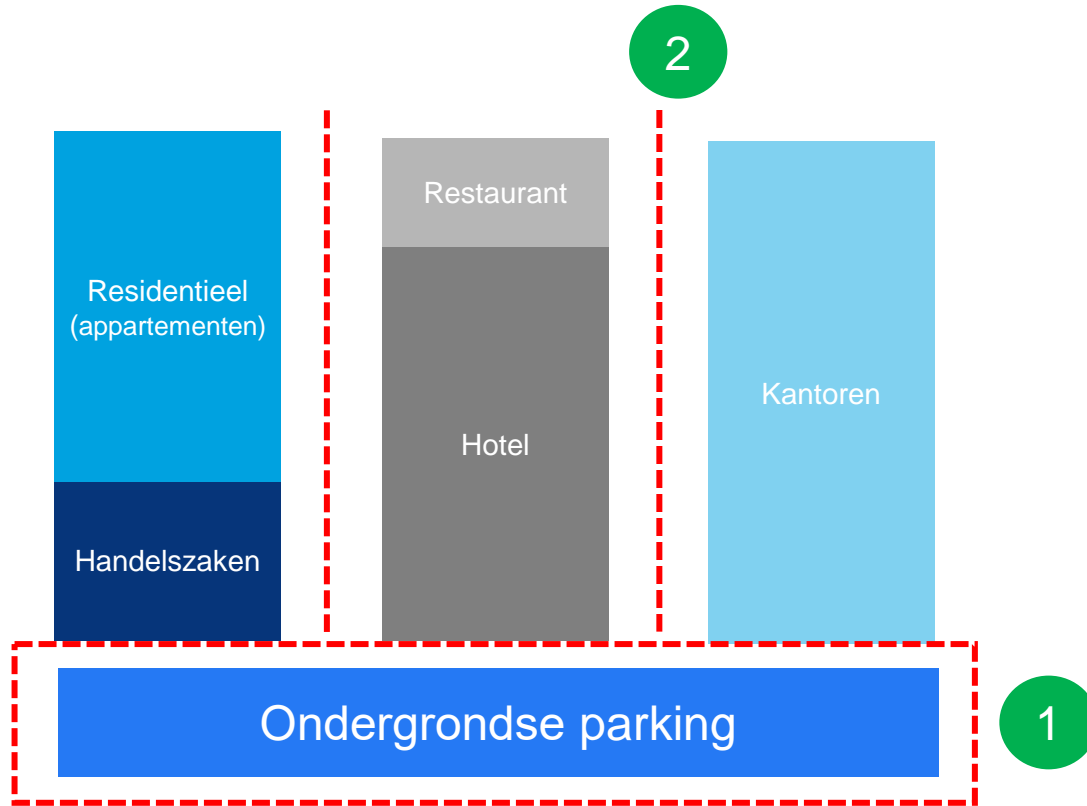
Praktijkvoorbeeld



Geplande ontwikkeling

- Eigenaar van één perceel grond
- Eigenaar wil onroerend multifunctioneel complex oprichten
 - Toren 1: commercieel en residentieel
 - Toren 2: hotel et restaurant
 - Toren 3: kantoren
 - Ondergrondse parking

Gedwongen mede-eigendom of volume-eigendom?

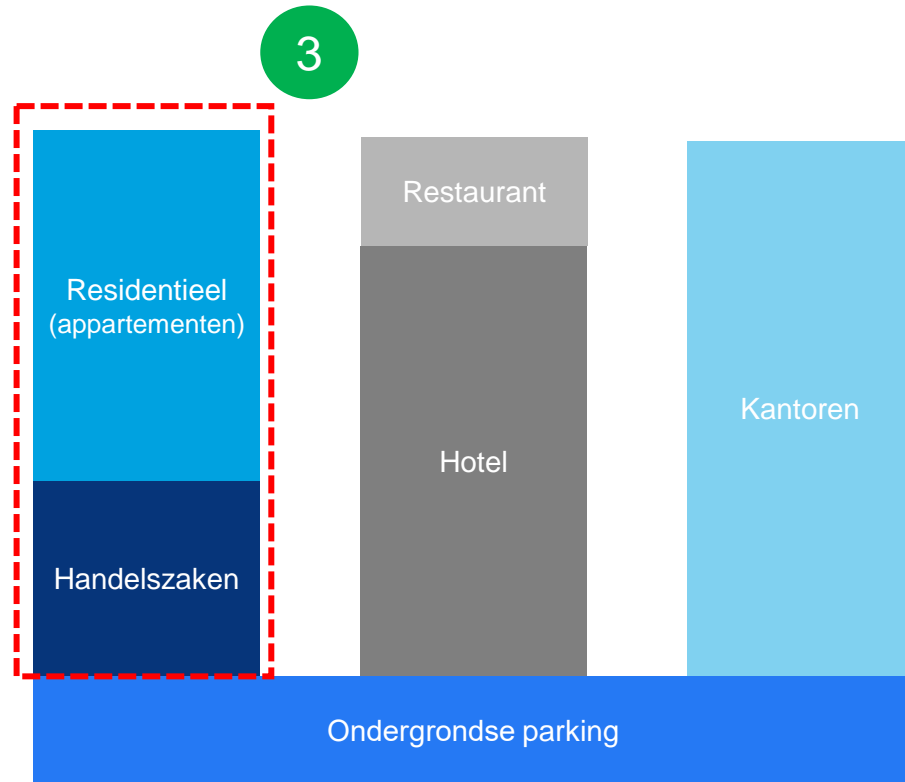


Horizontale splitsing

- Parking
 - Toekenning van eeuwigdurend opstalrecht
 - Het volume “parking” zal onder gedwongen mede-eigendomsregime worden geplaatst

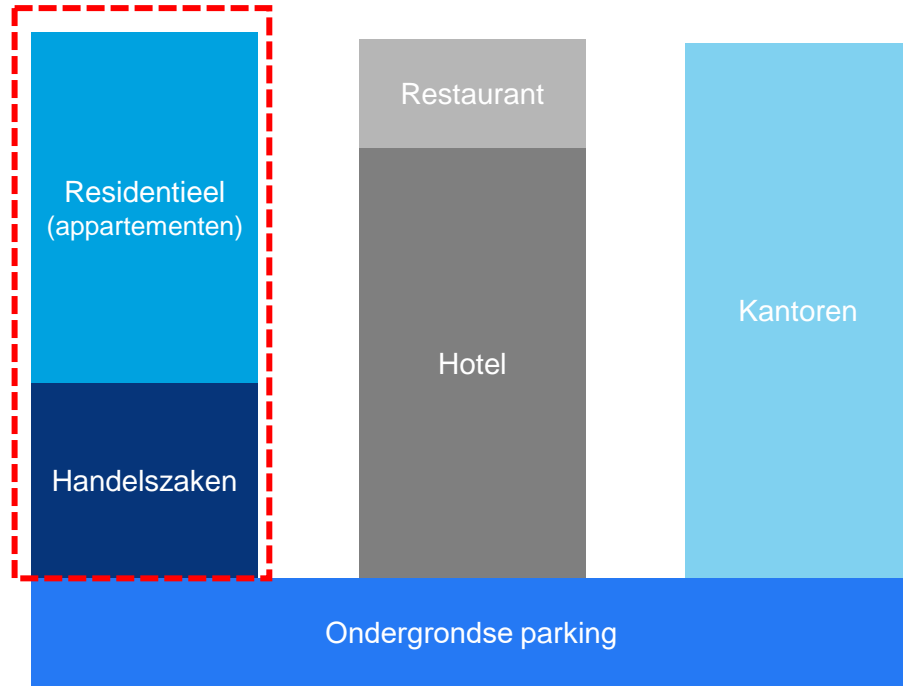
Verticale splitsing

- Verdeling in percelen
- Drie torens creëren



Horizontale splitsing binnen multi-funtionele torens

- Vestiging van eeuwigdurend opstalrecht voor volumes “residentieel” en “commercieel”
- Voorwaarden
 - De twee functies moeten eeuwigdurend verschillend blijven want indien het “commercieel” volume een “residentieel” volume wordt, zal de eigendom van het “residentieel volume” niet langer eeuwigdurend, maar tijdelijk zijn
 - Wat zijn “collectieve voorzieningen”?
 - Raadzaam om aan te duiden wie eigenaar is
 - Raadzaam om gebruik, onderhoud en herstel contractueel te regelen
 - Vestiging erfdienstbaarheden / gebruiksrechten
 - Indien beroep wordt gedaan op nieuwe wettelijke erfdienstbaarheid, minstens verdeling van (onderhouds-/herstel)kosten regelen



Horizontale splitsing binnen multi-funtionele torens

- Volume “residentieel” zal onder gedwongen mede-eigendomsregime worden geplaatst
 - Wat verkoopt men? Een privaat appartement en een aandeel in de gemeenschappelijke delen, die hier een aandeel zijn in het eeuwigdurend opstalrecht op basis waarvan het volume “residentieel” is ontstaan?
 - Welke belasting is dan van toepassing?
 - Nieuw gebouw: BTW
 - Aandeel in het opstalrecht?
 - “Bijhorend terrein” ook BTW: *in casu*: nee
 - Overdracht van zakelijk recht m.b.t. nieuw gebouw >< *in casu*: voorwerp van opstalrecht is een volume



Lien Bellinck

Senior Associate

Real Estate

+32 2 773 23 36

+32 499 34 19 88

lien.bellinck@loyensloeff.com



Ariane Brohez

Partner

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 21

+32 495 21 26 59

ariane.brohez@loyensloeff.com



Christophe Laurent

Partner

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 05

+32 476 39 06 90

christophe.laurent@loyensloeff.com

Save the date: 2 September 2021

- Afternoon seminar dedicated to the reform of the property rights
- After-the-summer drink



LOYENS & LOEFF

REAL ESTATE

Réforme du droit des biens

La propriété en volume

24 juin 2021


45136242

Agenda

1. La propriété en volume ou division horizontale dans le nouveau Livre 3
2. Cas d'application


La propriété en volume ou division horizontale dans le nouveau Livre 3

Division horizontale

- *“La loi de 1824 sur le droit de superficie ne présentait qu’un cadre très limité en matière de division horizontale de propriété...”*
- *“Le détour ‘artificiel’ par le régime de copropriété forcée d’immeubles ou de groupes d’immeubles...”*
- Possibilités actuelles
 - Acte de division, acte de base
 - Le recours à des servitudes (servitude d’aplomb, servitude d’ancrage)
 - Le recours à des droits de superficie afin de procéder à des divisions horizontales
 - Problème: durée limitée 
 - Renonciation à l’accession qui ne serait pas assimilée à un droit de superficie ?
- Quel cadre juridique prévoir pour mettre en place une propriété en volume (division horizontale) ?

Solution proposée → **droit de superficie perpétuel exceptionnel**

- Art. 3.177 CC: “Le droit de superficie est un droit réel d’usage, qui confère **la propriété de volumes**, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d’autrui, aux fins d’y avoir tous ouvrages ou plantations.”
- Art. 3.180 CC: “Le droit de superficie peut être perpétuel **lorsque et tant qu’il est constitué par le propriétaire du fonds: 2° soit pour permettre la division en volumes d’un ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d’usage autonome et divers qui ne présentent entre eux aucune partie commune.**”
 - Cette possibilité de dissociation perpétuelle de la propriété immobilière sous la forme d’un droit de superficie perpétuel est toutefois soumise à des conditions strictes et ne peut être réalisée que par le propriétaire du fonds
 - Lorsque et tant
 - Constitué par le propriétaire du fonds
 - Ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d’usage autonome et divers
 - Aucune partie commune

- “Lorsque et tant” (1)
 - Ces conditions doivent être remplies au moment de l’octroi du droit de superficie **et de manière perpétuelle**
 - Quelle est la conséquence lorsqu’une des conditions n’est plus remplie (par ex. ensemble immobilier complexe et hétérogène) ?
 - “... ces conditions doivent perdurer; à défaut la durée du droit de superficie sera revue: il ne sera plus perpétuel mais **limité à 99 ans à compter**, en principe, de la désaffectation ou de la disparition du complexe hétérogène de volumes avec affectations diverses et susceptibles de gestion autonome”
 - Uniquement repris dans les travaux parlementaires, pas dans la loi 

→ Est-ce **le même droit de superficie**, mais dont la durée totale peut alors excéder 99 ans (>< art. 3.180 CC) ou bien a-t-on **deux droits de superficie distincts** par leur durée et leur objet?

- **Conséquences fiscales** dans l’hypothèse de deux droits de superficie: la pleine propriété des constructions érigées “retourne” au propriétaire du fonds (fin du droit de superficie perpétuel) pour ensuite être transférée à nouveau au superficiaire (second droit de superficie sur un volume bâti d’une durée de 99 ans) avec application des droits d’enregistrement (art. 3.179 CC)

- “Lorsque et tant” (2)
 - Le propriétaire du fonds peut-il, par la suite, octroyer un autre droit réel d’usage (par ex. un droit d’emphytéose) ?
 - Pas réglé dans la loi, pas de commentaire dans les travaux parlementaires
- “Constitué par le propriétaire du fonds”
 - Application logique du principe “nemo plus iuris...”, seul le titulaire d’un droit perpétuel peut lui-même accorder un droit réel d’usage perpétuel
 - Cela implique que le titulaire d’un droit d’emphytéose sur un immeuble ne peut accorder un droit de superficie perpétuel

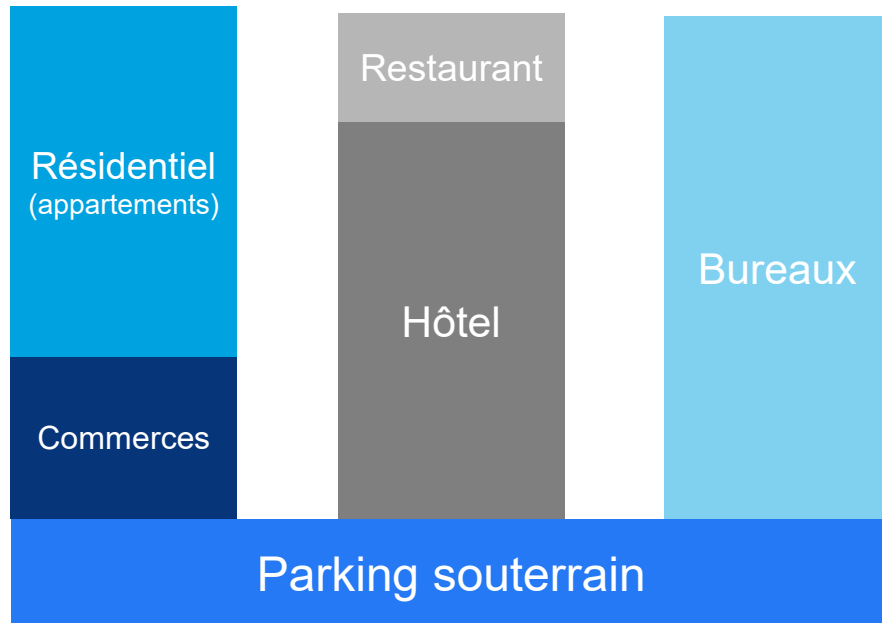
- “Ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d’usage autonome et divers”
 - *“c’est-à-dire la coexistence sur un même fonds d’au moins deux volumes comprenant des ouvrages et qui sont (1) destinés à des affectations diverses et, (2) susceptibles de gestion autonome”*
 - comprenant des ouvrages >< intention du législateur en matière de superficie
 - destinés à des affectations diverses, par ex. logement et commerce
 - susceptibles de gestion autonome

→ Pour que ce concept trouve à s’appliquer aux développements immobiliers, il doit s’agir d’ouvrages existants (avec les conséquences fiscales connues du transfert de propriété) ou **d’ouvrages à ériger**

- Problème pratique actuel: la documentation patrimoniale et la (pré)cadastration, comment décrire l’objet du droit de superficie et ensuite transcrire ce droit de superficie ?

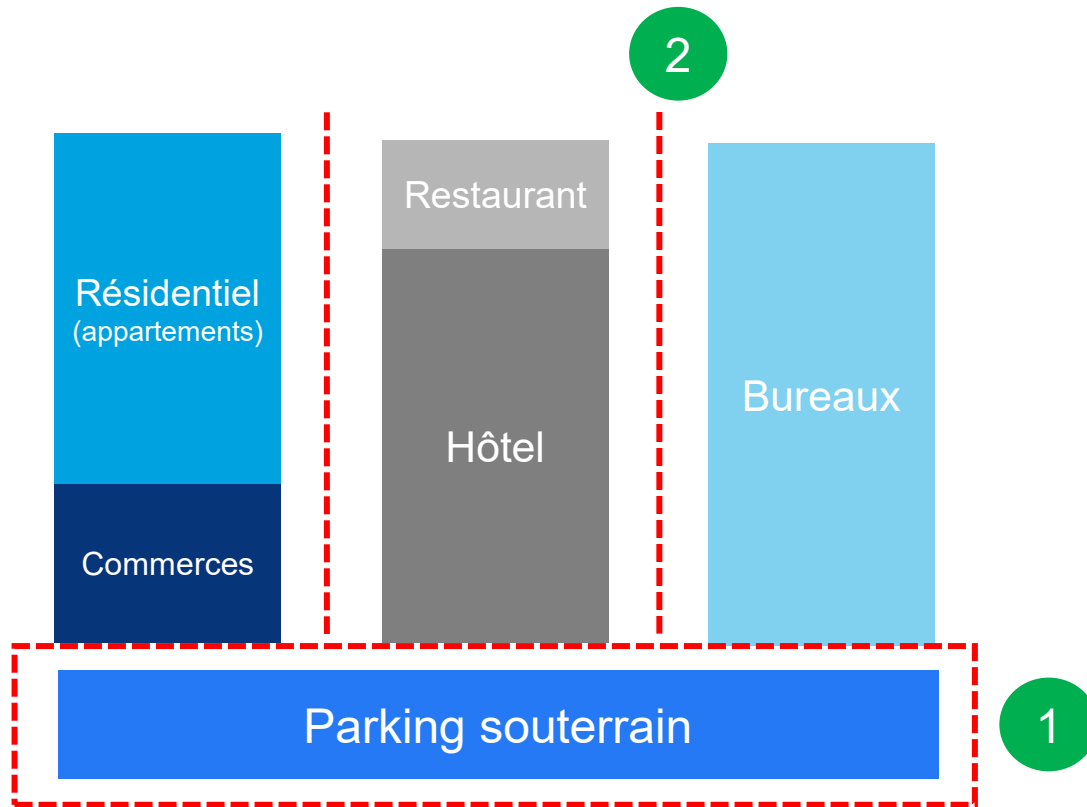
- “Aucune partie commune”
 - *“Il est essentiel qu’il n’y ait pas de parties communes. En effet, les parties ne peuvent pas porter atteinte au caractère impératif des règles relatives à la copropriété”*
 - *“Le complexe immobilier hétérogène se distingue donc de la copropriété forcée d’immeubles ou groupes d’immeubles bâtis par l’absence de parties communes, accessoires nécessaires de biens privatifs, communes aux différents volumes ou à certains de ceux-ci. Ceci n’empêche pas, comme dit ci-dessus, qu’il existe une série d’équipement collectifs utilisés par les différents propriétaires superficiaires de volumes”.*
 - Le terrain n’est donc plus nécessairement une partie commune
- Introduction d’une nouvelle servitude légale
 - Art. 3.116, al. 2 CC: *“Outre les servitudes légales établies par le chapitre 3, le titulaire d’un droit réel d’usage d’un immeuble profite, en vertu de la loi, de toutes les servitudes nécessaires à l’exercice de son droit sur le fonds grevé dudit droit réel”*
 - Suffisant ou trop large ?
 - Nécessaire ou recommandé de décrire et régler les droits et obligations des parties ?

2 Cas **d'application**



Développement envisagé

- Propriétaire d'**une** parcelle de terrain
- Propriétaire veut développer un complexe immobilier multi-fonctions
 - Tour 1: commerces et résidentiel
 - Tour 2: hôtel et restaurant
 - Tour 3: bureau
 - Parking en sous-sol
- Co-propriété ou propriété en volumes ?

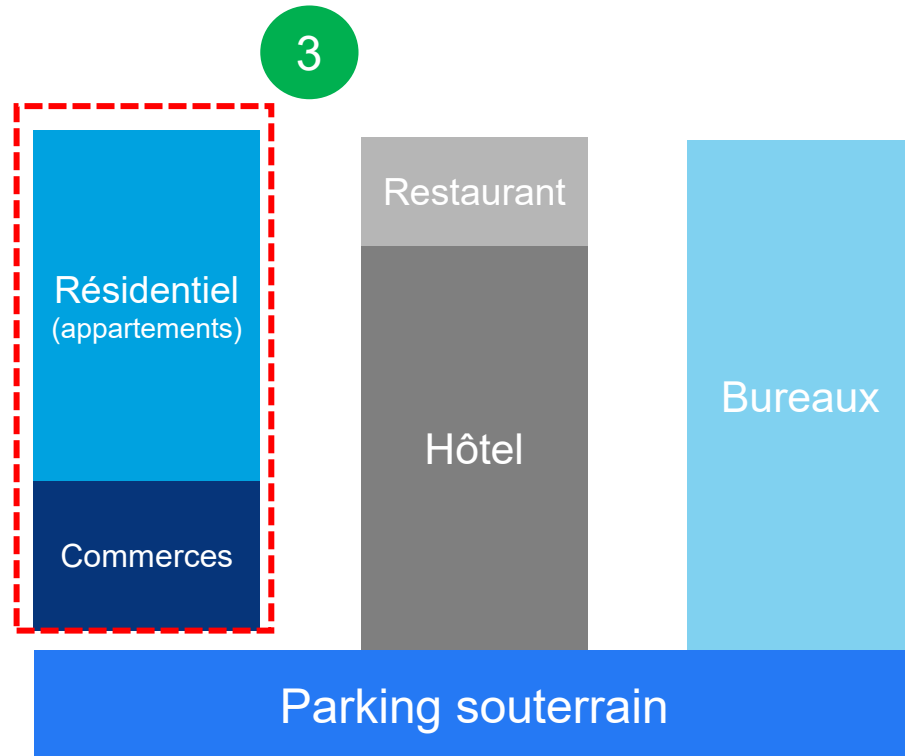


Division horizontale

- Parking
 - Constitution d'un droit de superficie perpétuel
 - Le volume "parking" sera lui-même placé sous le régime de la copropriété forcée

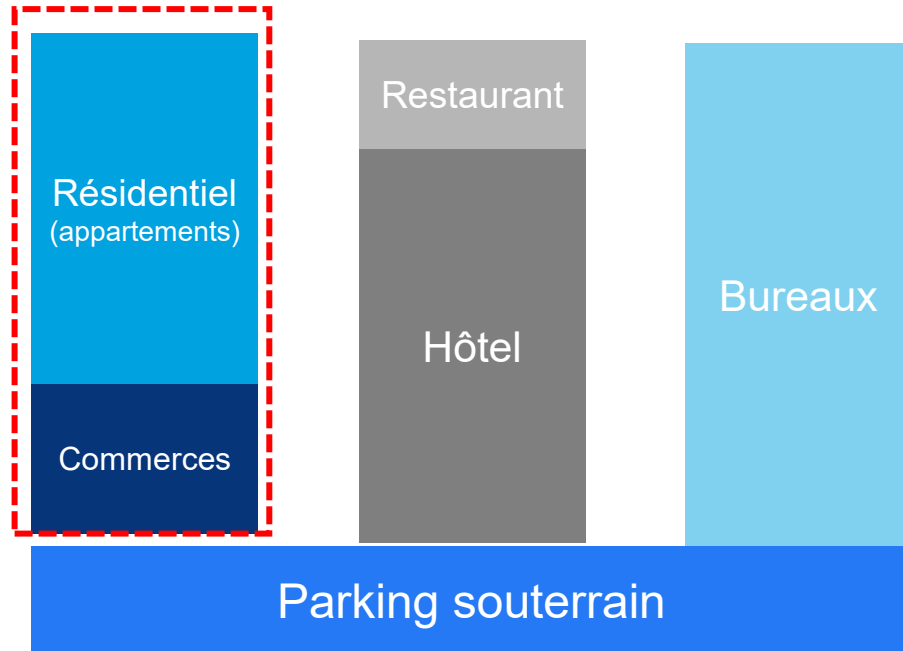
Division verticale

- Division parcellaire
- Isoler les trois tours



Division horizontale des tours multi-fonctions

- Octroi d'un droit de superficie perpétuel pour les volumes "commerces" et "résidentiel"
 - Le propriétaire du volume "commerce" octroie ce droit de superficie afin de constituer le volume "résidentiel"
- Conditions
 - Les deux fonctions doivent rester distinctes de manière perpétuelle, car si le "commerce" devait devenir du "résidentiel", la propriété du "résidentiel" passerait de perpétuelle à temporaire.
 - Qu'en est-il des "équipements collectifs" ?
 - Recommandé d'indiquer qui est le propriétaire
 - Recommandé de régler contractuellement l'entretien et les réparations
 - Etablissement de servitudes ou de droits d'usage
 - Si l'on fait appel à la nouvelle servitude légale, il faut au moins régler la question du partage des coûts d'entretien et de réparation



Division horizontale des tours multi-fonctions

- Le volume “résidentiel” fera l’objet d’une copropriété forcée
- Quel est l’objet de la vente ?
 - L’appartement privatif et une quote-part dans les parties communes, qui ici comprendront une quote-part dans le droit de superficie perpétuel constitué par “commerce”
 - Soumis à quel impôt ?
 - Construction neuve: TVA
 - Quote-part dans le droit de superficie?
 - “sol y attaché”: non
 - Cession d’un droit réel portant sur un bâtiment neuf >< objet du droit de superficie (un volume)



Lien Bellinck

Senior Associate

Real Estate

+32 2 773 23 36

+32 499 34 19 88

lien.bellinck@loyensloeff.com



Ariane Brohez

Partner

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 21

+32 495 21 26 59

ariane.brohez@loyensloeff.com



Christophe Laurent

Partner

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 05

+32 476 39 06 90

christophe.laurent@loyensloeff.com

Save the date: 2 September 2021

- Afternoon seminar dedicated to the reform of the property rights
- After-the-summer drink