

DE ZAKENRECHTELIJKE STRUCTUUR
VAN VASTGOEDPROJECTEN

DE ZAKENRECHTELIJKE
STRUCTUUR VAN
VASTGOEDPROJECTEN

Vincent SAGAERT

Gewoon Hoogleraar KU Leuven en Kulak
Advocaat te Brussel (Eubelius)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten
Vincent Sagaert

© 2019 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-1112-0
D/2019/7849/150
NUR 822

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

INHOUD

Hoofdstuk I.

Inleiding: het ‘ <i>design</i> ’ van vastgoedprojecten	1
--------------------------------------------------------------	---

Hoofdstuk II.

Een overzicht van de recente wetsvormingen die de compartimenteringsmogelijkheden affecteren	5
----------------------------------------------------------------------------------------------------	---

Hoofdstuk III.

Een typologie van vastgoedprojecten	11
-------------------------------------------	----

Afdeling I. Enkelvoudige en complexe vastgoedprojecten	11
--------------------------------------------------------------	----

Afdeling II. Homogene en heterogene vastgoedprojecten	12
-------------------------------------------------------------	----

A. Algemeen	12
-------------------	----

B. Bestemmingsbeperkingen via statutaire clausules: ‘ <i>opt-in</i> ’ en ‘ <i>opt-out</i> ’ ..	14
------------------------------------------------------------------------------------------------	----

C. Bestemmingsbeperkingen via erfdienstbaarheden: ‘ <i>opt-in</i> ’ en ‘ <i>opt-out</i> ’ ..	16
----------------------------------------------------------------------------------------------	----

Afdeling III. Verticale, horizontale en gemengde vastgoedprojecten	18
--------------------------------------------------------------------------	----

Afdeling IV. Kleine en grote vastgoedprojecten	20
------------------------------------------------------	----

Afdeling V. Ogenblikkelijke en gefaseerde vastgoedprojecten	21
-------------------------------------------------------------------	----

Afdeling VI. Complexe vastgoedprojecten met een uniforme of een pluriforme eigendomsstructuur	22
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Afdeling VII. Vaststaande en modulaire (‘vlottende’) vastgoedprojecten	25
------------------------------------------------------------------------------	----

Hoofdstuk IV.

De structuur van verticale vastgoedprojecten: opstal, appartementsrecht of ... volume-eigendom?	27
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Afdeling I. Eigendom in termen van volume	27
-------------------------------------------------	----

Afdeling II. De werking van het opstalrecht als splitsingsmechanisme in verticale vastgoedprojecten	30
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

§ 1. Algemeen: een eigendomsrecht op een volume	30
-------------------------------------------------------	----

§ 2. Nadeel van opstalrechten: beperking in duurtijd	32
------------------------------------------------------------	----

A. Analyse van het nadeel	32
---------------------------------	----

B. Contractuele clausules van verlenging of hernieuwing?	33
----------------------------------------------------------------	----

C. Juridische mildering: accessoire opstalrechten als kunstmatige verlenging van de eigendomssplitsing in verticale vastgoedprojecten .	36
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

1. Eigendomsrecht ‘inherent’ aan het hoofdrecht	36
-------------------------------------------------------	----

2.	Accessoir opstalrecht aan een erfpachtrecht	37
3.	Accessoir opstalrecht aan een concessie	42
4.	Accessoir opstalrecht aan een erfdiensbaarheid.	42
D.	Economische mildering van het nadeel door het wettelijke of contractuele vergoedingsmechanisme	43
§ 3.	Algemene en bijzondere opstalrechten.	45
A.	Algemeen opstalrecht: eenvormig grondgebruik	45
B.	Bijzonder opstalrecht: meervoudig grondgebruik	47
C.	Semi-bijzonder opstalrecht: splitsing tussen boven- en ondergrond . . .	51
§ 4.	Opstalrecht op een volume boven de grond	52
§ 5.	Opstalrecht op een volume onder de grond: opwaartse en neer- waartse natrekking	55
A.	Mogelijkheid tot eigendomssplitsing in de ondergrond.	55
B.	Termijnbeperking voor ondergrondse eigendomssplitsing?	56
C.	Opwaartse of neerwaartse natrekking?	59
§ 6.	De invloed van het opstalrecht op de financierbaarheid van het vastgoedproject.	61
A.	Het risico van de hypothecaire schuldeiser in geval van insolva- biliteit van de opstalhouder	61
B.	Het risico van de hypothecaire schuldeiser in geval van insolva- biliteit van de grondeigenaar	64
§ 7.	Het tijdelijke opstalrecht bij bouwpromotie: een overgangsinstrument. .	67
Afdeling III. Het appartementsrecht als splitsingsmechanisme voor verticale projecten		71
§ 1.	Algemeen: omgekeerde natrekking binnen een basisakte	71
A.	Een basisakte als instrument voor splitsing in volle eigendom	71
B.	Voorwaarde van gemene delen: de eerste paradox van het vast- goedrecht.	74
C.	Delen van het vastgoedcomplex die uitgesloten zijn van de basisakte.	75
§ 2.	Nadeel: de rigiditeit van het appartementsrecht.	76
A.	Algemeen.	76
B.	Objectieve bepaling van de kwotiteiten	77
C.	Pistes om de rigiditeit van het appartementsrecht verder in te dijken . .	79
1.	Beperking van de gemene delen: de tweede paradox van het vastgoedrecht.	79
2.	Vereenvoudigde (conventionele) basisakte: een zuiver conventionele appartementsmede-eigendom.	81
3.	Deelverenigingen binnen de compartimentering	85
§ 3.	Voordeel: grote wilsautonomie bij de beschrijving van de gemene delen en private kavels.	86
A.	Algemeen: absoluut, relatief en optioneel gemene delen	87

B.	Behoeftte aan duidelijke beschrijving van de optioneel gemene delen van het vastgoedproject: enkele illustraties	89
1.	Technische installaties	89
2.	Parkeerplaatsen	89
3.	Balkons en terrassen	91
4.	Kabels en leidingen	92
C.	Gemene delen met exclusieve gebruiksrechten: een hybride tussencategorie	94
1.	Uitgangspunt: evenredig gebruiksrecht voor alle private kavels . . .	94
2.	Exclusief gebruiksrecht voor één of meerdere mede-eigenaars . .	95
3.	Kwalificatie van het exclusieve gebruiksrecht	95
4.	Wijziging of intrekking van een exclusief gebruiksrecht	98
D.	Privaat of gemeenschappelijk: <i>does it really matter?</i>	99
§ 4.	Voordeel: grote manoeuvreerruimte bij de verdeling van de financiële lasten	100
Afdeling IV. De (soms troebele) afbakening tussen opstalrecht en appartementsrecht		103
§ 1.	Sluiten opstalrecht en appartementsrecht elkaar uit?	103
§ 2.	Welke kwalificatie heeft de eigendomssplitsing als partijen deze niet hebben benoemd?	104
Afdeling V. Volume-eigendom naast opstal en appartementsrecht?		106
§ 1.	De traditionele opvatting	106
§ 2.	Het cassatie-arrest van 6 september 2018	108
Afdeling VI. Alternatieven voor appartementsrecht en opstalrecht?		110
§ 1.	Vrijwillige mede-eigendom als ' <i>deus ex machina</i> '?	110
§ 2.	Een afzonderlijke rechtspersoon als eigenaar van de gemene delen . . .	113
§ 3.	Erfdienstbaarheid van overbouw	113
Afdeling VII. Verticale stapelingsmogelijkheden indien de bouwpromotor geen (exclusieve) grondeigenaar is		114
§ 1.	Kan een appartementseigenaar een opstalrecht toestaan op zijn private kavel?	114
§ 2.	Kan een beperkt zakelijk gerechtigde een basisakte laten verlijden voor de compartimentering van een door hem opgericht appartementsgebouw?	117
§ 3.	Kan een beperkt zakelijk gerechtigde een opstalrecht toestaan voor het stapelen van volumes?	119
Afdeling VIII. Het toekomstige recht: naar een uitbreiding van de stapelingsmogelijkheden voor verticale complexen?		127
Afdeling IX. Conclusie voor verticale stapeling van volumes		132

Hoofdstuk V.**De structuur van horizontale vastgoedprojecten: de keuze tussen unitarisme, separatisme en (con?)federalisme 135****Afdeling I. Separatistische piste: gebruik van erfdiensbaarheden tussen de diverse gebouwen die deel uitmaken van een complex 137****§ 1. Analyse en perspectieven 137****§ 2. Voorbeelden van erfdiensbaarheden die de gebouwen kunnen verbinden. 139****A. Erfdiensbaarheid van overgang 139****B. Erfdiensbaarheden die het uitzicht en de coherentie van de gebouwen bewaken 141****C. Erfdiensbaarheden voor technische installaties. 141****D. Erfdiensbaarheden voor het gebruik van parkeerplaatsen. 142****§ 2. Vestiging van erfdiensbaarheden *ab initio* vóór de commercialisatie van het project: erfdiensbaarheid onder opschortende voorwaarde 143****§ 3. Voordelen van deze piste 145****A. Erfdiensbaarheden als duurzame grondslag voor de structuur van complexe vastgoedprojecten 145****B. Contractuele vrijheid voor het onderhoud en de lasten 146****C. Rechtszekerheid bij gefaseerde projecten 149****1. Algemeen 149****2. De hoogte van erfdiensbaarheden 151****§ 4. Nadelen van deze piste 153****A. Gebrek aan coherentie tussen de verschillende onderdelen van het project 153****B. Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. 153****C. Wijziging is enkel mogelijk mits unanimiteit tussen de betrokken eigenaars. 155****Afdeling II. Unitaire structuur: overkoepeling van een gebouwencomplex met één basisakte en één vereniging van mede-eigenaars 156****§ 1. Algemeen. 156****§ 2. Voordelen van deze piste 158****§ 3. Nadelen van deze piste 159****A. De zgn. (maar te nuanceren) rigiditeit van het appartementsrecht. 159****B. De onmogelijkheid voor de bouwpromotor om de compartimentering eenzijdig te wijzigen 161****1. Algemeen 161****2. Wettelijke uitzondering: eenzijdige wijziging door de bouwpromotor tijdens de bouwfase (*'clause promoteur'*). 162****C. Verlies van autonomie door collectieve en gefractioneerde besluitvorming 166****1. Analyse van dit nadeel. 166**

2. Mildering sinds 1 januari 2019: ‘de betaler beslist’	167
§ 4. Moeilijkheden van de unitaire piste bij gefaseerde vastgoedprojecten.	168
A. Het appartementsrecht is ook van toepassing op de (nog) onbebouwde kavels.	169
B. Mogelijkheden om de latere fasen in de basisakte op te nemen	171
C. Het verlenen van volmachten aan de bouwpromotor is niet geldig ...	172
D. Het naast elkaar laten bestaan van basisakten	173
E. Basisakte onder opschortende voorwaarde	173
§ 5. De juridische vastkoppeling van volumes in unitaire vastgoedprojecten	175
§ 6. Is een afzonderlijke commercialisatie van de (aandelen op de) gemene delen mogelijk?	178
Afdeling III. Federale piste: één basisakte en verschillende verenigingen van mede-eigenaars.	179
§ 1. Algemeen.	179
§ 2. Voorwaarden voor het federale model: grote vastgoedprojecten die fysiek gecompartmenteerd zijn	183
A. Minstens twintig kavels in de totaliteit van het vastgoedproject ...	183
B. Elke deelvereniging bestaat uit verschillende kavels	184
C. Deelvereniging per gebouw of per fysiek duidelijk te onderscheiden onderdeel van het gebouw	185
§ 3. Deelverenigingen binnenin een gebouw indien er een groep van gebouwen is.	191
§ 4. Welke delen zijn als algemeen gemene delen en als bijzonder gemene delen te omschrijven?	193
§ 5. De meerlagige compartimentering binnen het federale model: splitsing in de tweede graad.	194
§ 6. De mogelijkheid van asymmetrische deelverenigingen	196
§ 7. Moeilijkheden van de federale structuur voor gefaseerde bouwprojecten	197
§ 8. De tanende aantrekkingskracht van deelverenigingen sinds 1 januari 2019?	198
Afdeling IV. De afbakening tussen erfdienstbaarheden en appartementsrecht	199
§ 1. Erfdienstbaarheden als specifiek gebruiksrecht	199
§ 2. Flexibele rechtspraak.	200
§ 3. Flexibele wetgeving	203
Afdeling IV. De combinatie van erfdienstbaarheden en appartementsrecht. .	204
§ 1. Externe erfdienstbaarheden (niet binnen één basisakte).	204
§ 2. Interne erfdienstbaarheden (binnen één basisakte)	206

Hoofdstuk VI.**Gemengde horizontaal-verticale complexen** 211

Afdeling I. Combinatie van regels voor verticale en horizontale splitsing. 211

Afdeling II. Erfdienstbaarheid van overbouw. 215

- § 1. Een erfdienstbaarheid van overbouw: een (atypische) inmenging in het eigendomsvolume 215
- § 2. Een erfdienstbaarheid van steun: de *footprint* van de overbouw 220
- § 3. Aantrekkingskracht van de erfdienstbaarheid van overbouw: een niet in tijd beperkte eigendomssplitsing buiten het appartementsrecht om. 221
 - A. Algemeen. 221
 - B. Het accessoire opstalrecht als volwaardig eigendomsrecht? (verwijzing) 226
- § 4. De contractuele vestiging van een overbouw 227
 - A. Recht van overbouw door overeenkomst 227
 - B. Contractuele modulering van het recht van overbouw 228
- § 5. Automatische vestiging van een overbouw in geval van niet-verticale splitsing van een gebouw 231
- § 6. Grenzen aan de erfdienstbaarheid van overbouw: verticale dimensie moet beperkt zijn. 232
 - A. Geen zuiver verticale vastgoedprojecten 232
 - B. Verbod van wetsontduiking 234
 - C. Sancties voor het miskennen van die grenzen? 237

Hoofdstuk VII.**Wijziging van de fysieke of juridische structuur van het vastgoedproject****'en cours de route'** 239

Afdeling I. Fysieke wijzigingen in de structuur van een vastgoedproject 240

- § 1. Splitsen en samenvoegen van volumes. 240
- § 2. Uitbreiding van één van de volumes. 242

Afdeling II. Juridische wijzigingen in de structuur van een vastgoedproject 244

- § 1. Van een unitaire structuur (één VME) naar een separatistische structuur (geen VME). 244
- § 2. Van een unitaire structuur (één VME) naar een federale structuur (één hoofd-VME en deelverenigingen). 245
- § 3. Van een federale structuur (één hoofd-VME en deelverenigingen) naar een separatistische structuur (geen VME) 247
- § 4. Van een federale structuur (één hoofd-VME en deelverenigingen) naar een unitaire structuur (één VME) 247
- § 5. Van een separatistische structuur (geen VME) naar een federale structuur (één VME en deelverenigingen). 248

§ 6. Van een separatistische structuur (geen VME) naar een unitaire structuur (één VME).....	249
----------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Hoofdstuk VIII.

Openbaar domein en compartimentering: een beperking van de mogelijkheden tot zakenrechtelijke splitsing.....	251
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

Afdeling I. Algemeen.....	251
Afdeling II. Openbaar domein en appartementsmede-eigendom: (on)verenigbaarheid?.....	252
§ 1. Openbaar domeingoed als gemeen deel in een basisakte.....	253
§ 2. Openbaar domeingoed als private kavel in een basisakte.....	254
§ 3. Openbaar domeingoed als onderdeel van een conventionele basisakte?..	257
Afdeling III. Private infrastructuur boven of onder openbare infrastructuur of grond: de natrekking van de kwalificatie als openbaar domeingoed?..	258
Afdeling IV. Openbare infrastructuur boven of onder private infrastructuur of grond via een (eeuwigdurend?) opstalrecht.....	263
§ 1. Probleemstelling.....	263
§ 2. Mogelijkheid van een eeuwigdurend opstalrecht.....	263
§ 3. Onteigening van een volume boven of onder de grond.....	266
Afdeling V. Openbare infrastructuur boven of onder openbare infrastructuur of grond van een andere overheid via een opstalrecht.....	269
Afdeling VI. Erfdienstbaarheid van overbouw en openbaar domein.....	270
Afdeling VII. Wetsvoorstel Hervorming Goederenrecht.....	272

Hoofdstuk IX.

Een circulair vastgoedmodel: een aanpassing van de zakenrechtelijke fundamenteen aan de moderne bouwtechnieken?.....	275
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

Afdeling I. Algemeen.....	275
Afdeling II. Afzonderlijke financiering van de diverse onderdelen van het gebouw.....	276
Afdeling III. Vlottende compartimenten voor variabele gebruiksrechten: de vierde dimensie in vastgoedprojecten.....	279
Afdeling IV. Duurzaamheidsperspectieven <i>de lege ferenda</i>	282

Hoofdstuk X.

Epiloog: over wat is en zijn kan.....	285
----------------------------------------------	------------

<i>Selecte bibliografie</i>	291
<i>Trefwoordenregister</i>	295

