

BOEK 5
ZAKELIJKE RECHTEN

BOOK 5
REAL RIGHTS

LIVRE CINQUIEME
DES DROITS REELS

TITEL 1 EIGENDOM IN HET ALGEMEEN**TITLE 1
OWNERSHIP IN GENERAL****TITRE PREMIER
DE LA PROPRIETE EN
GENERAL**

Art. 1. (5.1.1) - 1. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben.

- 2. Het staat de eigenaar met uitsluiting van een ieder vrij van de zaak gebruik te maken, mits dit gebruik niet strijdt met rechten van anderen en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen daarbij in acht worden genomen.

- 3. De eigenaar van de zaak wordt, behoudens rechten van anderen, eigenaar van de afgescheiden vruchten.

1. Ownership is the most comprehensive right which a person can have in a thing.

2. To the exclusion of everybody else, the owner is free to use the thing provided that this use not be in violation of the rights of others and that it respect the limitations based upon statutory rules and rules of unwritten law.

3. Without prejudice to the rights of others, the owner of the thing becomes owner of the fruits once separated.

1. La propriété est le droit le plus étendu qu'une personne puisse avoir sur une chose.

2. Le propriétaire a la liberté, à l'exclusion de tous, d'utiliser la chose, pourvu que cet usage ne soit pas contraire aux droits d'autres personnes et que soient respectées les restrictions découlant de la loi ou des règles non écrites.

3. Sous réserve des droits d'autrui, les fruits une fois séparés appartiennent au propriétaire de la chose.

Art. 2. (5.1.4.) De eigenaar van een zaak is bevoegd haar van een ieder die haar zonder recht houdt, op te eisen.

The owner of a thing is entitled to revendicate it from any person who detains it without right.

Le propriétaire d'une chose peut la revendiquer contre toute personne qui la détient sans droit.

Art. 3. (5.1.5) Voor zover de wet niet anders bepaalt, is de eigenaar van een zaak eigenaar van al haar bestanddelen.

To the extent that the law does not provide otherwise, the owner of a thing is owner of all its component parts.

Dans la mesure où la loi ne dispose pas autrement, toutes les composantes appartiennent au propriétaire d'une chose.

TITEL 2 EIGENDOM VAN ROERENDE ZAKEN**TITLE 2
OWNERSHIP OF MOVEABLE
THINGS****TITRE DEUXIEME
DE LA PROPRIETE DES
CHOSSES MOBILIERES**

Art. 4. (5.2.1) Hij die een aan niemand toebehorende roerende zaak in bezit neemt, verkrijgt daarvan de eigendom.

A person who takes possession of a moveable thing which does not belong to anybody acquires ownership thereof.

Celui qui prend possession d'une chose mobilière n'appartenant à personne en acquiert la propriété.

Art. 5. (5.2.3) - 1. Hij die een onbeheerde zaak vindt en onder zich neemt, is verplicht:

a. met bekwame spoed overeenkomstig lid 2, eerste zin, van de vondst aangifte te doen, tenzij hij terstond na de vondst daarvan mededeling heeft gedaan aan degene die hij als eigenaar of als tot ontvangst bevoegd mocht beschouwen;

b. met bekwame spoed tevens overeenkomstig lid 2, tweede zin, mededeling van de vondst te doen, indien deze is gedaan in een woning, een gebouw of een vervoermiddel, tenzij hij krachtens het bepaalde onder a, slot ook niet tot aangifte verplicht was;

c. de zaak in bewaring te geven aan de gemeente die dit vordert.

- 2. De in lid 1 onder a bedoelde aangifte kan in iedere gemeente worden gedaan bij de daartoe aangewezen ambtenaar. De in lid 1 onder b bedoelde mededeling geschiedt bij degene die de woning bewoont of het gebouw of vervoermiddel in gebruik of exploitatie heeft, dan wel bij degene die daar voor hem toezicht houdt.

- 3. De vinder is te allen tijde bevoegd de zaak aan enige gemeente in bewaring te geven. Zolang hij dit niet doet, is hij verplicht zelf voor bewaring en onderhoud zorg te dragen.

- 4. De vinder kan van de in lid 2, eerste zin, bedoelde ambtenaar een bewijs van aangifte of van inbewaringgeving verlangen.

1. The person who finds and takes control of a vacant thing must:

a. promptly declare the discovery in accordance with the first sentence of paragraph 2, unless he has forthwith after the discovery given notice of it to the person whom he could consider as owner or as entitled to receive the thing;

1. Celui qui trouve une chose vacante et qui la prend sous son contrôle est tenu:

a. De déclarer la découverte promptement, en se conformant à la première phrase du paragraphe 2, à moins que, immédiatement après sa découverte, il n'en ait avisé celui qu'il pouvait considérer comme propriétaire ou comme autorisé à la recevoir;

- | | |
|--|--|
| <p>b. also communicate the discovery promptly in accordance with the second sentence of paragraph 2, if it has been made in a dwelling, building or means of transportation, unless he was not obliged to declare the discovery according to the preceding paragraph <i>in fine</i>;</p> <p>c. deposit the thing with the Commune demanding it.</p> <p>2. In every Commune the declaration referred to in paragraph 1 <i>sub a</i> may be made to the civil servant so designated. The communication referred to in paragraph 1 <i>sub b</i> is made to the person inhabiting the dwelling or the person using or exploiting the building or means of transportation, or to the person who, on the latter's behalf, supervises it.</p> <p>3. At all times the finder is entitled to deposit the thing with any Commune. As long as he does not do so, he is obliged to ensure the conservation and the maintenance of the thing.</p> <p>4. The finder may demand a document in proof of the declaration or of the deposit from the civil servant referred to in paragraph 2, first sentence.</p> | <p>b. En outre, de communiquer la découverte promptement, en se conformant à la deuxième phrase du paragraphe 2, si celle-ci a été faite dans une demeure, un édifice ou un moyen de transport, à moins que, en vertu de ce qui est disposé à la fin du paragraphe précédent, il ne soit pas non plus tenu de dénoncer sa découverte;</p> <p>c. De déposer la chose auprès de la commune qui le demande.</p> <p>2. La déclaration visée au point a. du paragraphe premier peut être faite dans chaque commune auprès de l'officier désigné à cette fin. La communication visée au point b. du paragraphe 1^{er} a lieu auprès de celui qui habite la demeure ou qui utilise ou exploite l'édifice ou le moyen de transport ou de la personne qui, au nom de ce dernier, en a la surveillance.</p> <p>3. Celui qui a trouvé une chose peut en tout temps la déposer à une commune. Tant qu'il ne l'a pas fait, il est tenu de veiller lui-même à sa conservation et à son entretien.</p> <p>4. Celui qui a trouvé une chose et l'a déposée peut exiger de l'officier visé à la première phrase du paragraphe 2 une pièce justificative de la déclaration ou du dépôt.</p> |
|--|--|

Art. 6. (5.2.4) - 1. De vinder die aan de hem in artikel 5 lid 1 gestelde eisen heeft voldaan, verkrijgt de eigendom van de zaak één jaar na de in artikel 5 lid 1 onder a bedoelde aangifte of mededeling, mits de zaak zich op dat tijdstip nog bevindt in de macht van de vinder of van de gemeente.

- 2. Is de zaak anders dan op haar vordering aan de gemeente in bewaring gegeven en valt zij onder de niet-kostbare zaken, aangewezen bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 12 onder b, dan is lid 1 niet van toepassing en is de burgemeester drie maanden na de inbewaringgeving bevoegd de zaak voor rekening van de gemeente te verkopen of haar om niet aan een derde over te dragen of te vernietigen.

- 3. Is de zaak in bewaring gegeven aan de gemeente en is noch lid 1, noch lid 2 van toepassing, dan is de burgemeester één jaar na de inbewaringgeving bevoegd de zaak voor rekening van de gemeente te verkopen of haar om niet aan een derde over te dragen of te vernietigen.

- 4. De vorige leden gelden niet, wanneer de eigenaar of een ander die tot ontvangst van de zaak bevoegd is, zich daartoe heeft aangemeld bij degene die de

zaak in bewaring heeft vóórdat de toepasselijke termijn is verstreken of, in de gevallen van de leden 2 en 3, op een tijdstip na het verstrijken van de termijn, waarop de gemeente de zaak redelijkerwijs nog te zijner beschikking kan stellen.

1. A finder who has complied with the requirements imposed upon him in article 5 paragraph 1 acquires ownership of the thing one year after the declaration or communication referred to in article 5 paragraph 1 *sub* a, provided that at that time the thing is still under the control of the finder or of the Commune.

2. Where the thing has been deposited with a Commune otherwise than upon its demand, and where it is one of the non-valuable things designated by or pursuant to a regulation as referred to in article 12 *sub* b, the first paragraph does not apply and the burgomaster may, three months after the deposit, sell the thing on account of the Commune, transfer it to a third person by gratuitous title or destroy it.

3. Where the thing has been deposited with the Commune and neither paragraphs 1 or 2 apply, the burgomaster may, one year after the deposit, sell the thing on account of the Commune, transfer it to a third person by gratuitous title or destroy it.

4. The preceding paragraphs do not apply where the owner or another person entitled to receive the thing has presented himself for that purpose to the depositary before the expiry of the applicable term or, in the cases provided for in paragraphs 2 and 3, on a date thereafter when the Commune can still reasonably put the thing at his disposal.

1. Celui qui, ayant trouvé une chose, a satisfait aux exigences qui lui sont imposées au paragraphe premier de l'article 5 en acquiert la propriété un an après la déclaration ou de la communication visées au point a. du paragraphe 1^{er} de l'article 5, pourvu que la chose se trouve encore à cette date en sa puissance ou en celle de la commune.

2. Lorsque la chose a été déposée auprès de la commune autrement qu'à la demande de celle-ci et qu'elle fait partie des choses non précieuses désignées par décret visé au point b. de l'article 12 ou en vertu d'un tel décret, le paragraphe premier ne s'applique pas et le maire peut, après trois mois suivant le dépôt, vendre la chose pour le compte de la commune, la transférer à un tiers à titre gratuit ou la détruire.

3. Lorsque la chose a été déposée auprès de la commune et que ni le paragraphe premier ni le deuxième ne s'appliquent, le maire peut, après un an suivant le dépôt, vendre la chose pour le compte de la commune, la transférer à un tiers à titre gratuit ou la détruire.

4. Les paragraphes précédents ne s'appliquent pas lorsque le propriétaire, ou une autre personne qui a le droit de recevoir la chose s'est présenté à cette fin chez le dépositaire avant l'expiration du délai applicable ou, dans les cas prévus aux paragraphes 2 et 3, à une date ultérieure où la commune peut encore raisonnablement mettre la chose à sa disposition.

Art. 7. (5.2.5) De vinder kan, door de zaak onverwijld af te geven aan de bewoner van de woning of de gebruiker of exploitant van de ruimte waar de vondst is gedaan, dan wel aan degene die daar voor hem toezicht houdt, zijn rechtspositie met alle daaraan verbonden verplichtingen doen overgaan op die bewoner, gebruiker of exploitant met dien verstande dat geen recht op beloning bestaat.

By giving the thing without delay to the inhabitant of the dwelling, to the person using or exploiting the space where the discovery has been made or to the person who on the latter's behalf supervises such space, the finder can transmit his juridical position to such inhabitant, user or person exploiting, including all obligations attached thereto, but there is no right to a reward.

Celui qui a trouvé la chose peut, en remettant la chose sans délai à l'occupant de la demeure ou à l'usager ou l'exploitant de l'espace où elle a été trouvée, ou à la personne qui, au nom de ce dernier, en a la surveillance, transmettre sa situation juridique, avec toutes les obligations y afférentes, à cet occupant, cet usager ou cet exploitant, étant entendu qu'il n'existe pas de droit à récompense.

Art. 8. (5.2.6) - 1. Indien een aan de gemeente in bewaring gegeven zaak aan snel tenietgaan of achteruitgang onderhevig is of wegens de onevenredig hoge kosten of ander nadeel de bewaring daarvan niet langer van de gemeente kan worden geveerd, is de burgemeester bevoegd haar te verkopen.

- 2. Indien de zaak zich niet voor verkoop leent, is de burgemeester bevoegd haar om niet aan een derde in eigendom over te dragen of te vernietigen.

- 3. Indien de gevonden zaak een dier is, is de burgemeester na verloop van twee weken, nadat het dier door de gemeente in bewaring is genomen, bevoegd het zo mogelijk tegen betaling van een koopprijs, en anders om niet, aan een derde in eigendom over te dragen. Mocht ook dit laatste zijn uitgesloten, dan is de burgemeester bevoegd het dier te doen afmaken. De termijn van twee weken behoeft niet te worden in acht genomen, indien het dier slechts met onevenredig hoge kosten gedurende dat tijdvak kan worden bewaard, of afmaking om geneeskundige redenen vereist is.

- 4. De opbrengst treedt in de plaats van de zaak.

1. If a thing which, deposited with a Commune, is susceptible of loss or rapid deterioration, or if the Commune can no longer be required to keep it because of disproportionately high costs or other prejudice, the burgomaster is entitled to sell it.

2. If the thing does not lend itself to being sold, the burgomaster is entitled to transfer its ownership to a third person by gratuitous title or to destroy it.

1. Si la chose déposée auprès de la commune est sujette à perte ou détérioration rapides ou que, en raison des frais disproportionnés ou d'un autre préjudice, sa conservation ne peut plus être exigée de la commune, le maire peut la vendre.

2. Si la chose ne se prête pas à la vente, le maire peut en transférer la propriété à un tiers à titre gratuit ou la détruire.

3. If the thing found is an animal, the burgomaster is entitled, two weeks after it has been taken into custody, to transfer its ownership to a third person, if possible against the payment of a purchase price or otherwise by gratuitous title. Where even this last possibility is excluded, the burgomaster is entitled to have the animal destroyed. The period of two weeks need not be observed if the costs of keeping the animal during that time are disproportionately high or if destruction is required for medical reasons.

4. The proceeds take the place of the thing.

3. Si la chose trouvée est un animal, le maire peut, après un délai de deux semaines à compter de l'acceptation en dépôt à la commune, en transférer la propriété à un tiers, si possible contre paiement d'un prix d'achat, sinon à titre gratuit. Lorsque même cette dernière possibilité est exclue, le maire peut le faire abattre. Il n'est pas tenu de respecter ce délai si la garde de l'animal risque d'entraîner des frais disproportionnés ou que l'abattage est requis pour des raisons médicales.

4. Le produit se substitue à la chose.

Art. 9. (5.2.6a) Bestaat de aan de gemeente in bewaring gegeven zaak in geld, dan is de gemeente slechts verplicht aan degene die haar kan opeisen, een gelijk bedrag uit te keren, en vervalt deze verplichting zodra de burgemeester tot verkoop voor rekening van de gemeente bevoegd zou zijn geweest.

Where the thing deposited with the Commune consists of a sum of money, the Commune is only obliged to pay an equal amount to the person who can claim it; this obligation ceases once the burgomaster would have been entitled to sell it on account of the Commune.

Lorsque la chose déposée auprès de la commune consiste en une somme d'argent, la commune est tenue seulement de verser, à la personne qui peut la réclamer, une somme égale, et cette obligation s'éteint dès que le maire aurait pu vendre pour le compte de la commune.

Art. 10. (5.2.7) - 1. Hij die de zaak opeist van de gemeente of van de vinder die aan de hem in artikel 5 lid 1 gestelde eisen heeft voldaan, is verplicht de kosten van bewaring en onderhoud en tot opsporing van de eigenaar of een andere tot ontvangst bevoegde te vergoeden. De gemeente of de vinder is bevoegd de afgifte op te schorten totdat deze verplichting is nagekomen. Indien degene die de zaak opeist, de verschuldigde kosten niet binnen een maand nadat ze hem zijn opgegeven, heeft voldaan, wordt hij geacht zijn recht op de zaak te hebben prijsgegeven.

- 2. De vinder die aan de op hem rustende verplichtingen heeft voldaan, heeft naar omstandigheden recht op een redelijke beloning.

1. A person who claims the thing from the Commune, or from the finder who has complied with the requirements imposed upon him by article 5 paragraph 1, must reimburse the costs of keeping and maintenance, and of locating the owner or other person entitled to receive the thing. The Commune or finder is entitled to suspend the return of the thing until this obligation has been performed. If the person who revendicates the thing has not paid the costs owed within the month from the time they have been indicated to him, he is deemed to have abandoned his right to the thing.

2. A finder who has complied with the obligations incumbent upon him is entitled, according to the circumstances, to a reasonable reward.

1. Celui qui réclame la chose à la commune ou à la personne qui, l'ayant trouvée, a satisfait aux conditions qui lui sont imposées au paragraphe premier de l'article 5 est tenu de rembourser les frais de conservation et d'entretien, ainsi que ceux qui ont été engagés pour la recherche du propriétaire ou d'une autre personne autorisée à la recevoir. La commune ou la personne qui a trouvé la chose peut différer la remise jusqu'à l'exécution de cette obligation. Si la personne qui revendique la chose n'a pas réglé, dans le mois suivant la date où elle en a été avisée, les frais engagés, elle est censée avoir renoncé à son droit sur la chose.

2. Celui qui, ayant trouvé une chose, a rempli les obligations lui en résultant a droit, selon les circonstances, à une récompense normale.

Art. 11. (5.2.8) Indien een vinder die op grond van artikel 6 lid 1 eigenaar is geworden van een aan de gemeente in bewaring gegeven zaak, zich niet binnen één maand na zijn verkrijging bij de gemeente heeft aangemeld om de zaak in ontvangst te nemen, is de burgemeester bevoegd de zaak voor rekening van de gemeente te verkopen, om niet aan een derde over te dragen of te vernietigen.

If a finder who, by virtue of article 6 paragraph 1, has become owner of a thing deposited with a Commune does not, within one month from his acquisition, apply to the Commune to take delivery of the thing, the burgomaster is entitled to sell the thing on account of the Commune, to transfer it to a third person by gratuitous title or to destroy it.

Si la personne qui, par application du paragraphe 1^{er} de l'article 6, est devenue propriétaire d'une chose trouvée par elle et déposée auprès de la commune ne s'y est pas présentée, dans le mois suivant cette acquisition, pour en prendre livraison, le maire peut la vendre pour le compte de la commune, la transférer à un tiers à titre gratuit ou la détruire.

Art. 12. (5.2.8a) Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen:

- a. nadere regels worden gesteld omtrent de uitoefening van de uit de artikelen 5-11 voor de gemeenten voortvloeiende bevoegdheden;**
- b. groepen van niet-kostbare zaken worden aangewezen, waarvoor artikel 6 lid 2 geldt;**
- c. nadere regels worden gesteld omtrent de aanwijzing van bepaalde soorten personen en instellingen, waarbij deze, geheel of gedeeltelijk en al dan niet onder nadere voorwaarden, worden vrijgesteld van de aangifteplicht van**

artikel 5 lid 1 onder a of voor de afwikkeling van vondsten worden gelijkgesteld met een gemeente;

- d. voor de afwikkeling van vondsten door personen of instellingen als bedoeld onder c groepen van niet afgehaalde zaken met gevonden zaken worden gelijkgesteld.**

By or pursuant to regulation:

- a. more detailed rules may be issued regarding the exercise of the rights of Communes flowing from articles 5 - 11;
- b. groups of non-valuable things may be designated to which article 6 paragraph 2 applies;
- c. more detailed rules may be issued designating certain categories of persons and institutions and exempting them, in whole or in part, and possibly subject to conditions, from the duty to declare, referred to in article 5 paragraph 1 *sub* a, or assimilating them to a Commune for the purpose of processing discoveries;
- d. groups of things which have not been retrieved may be assimilated to things found for the purpose of processing discoveries by persons or institutions referred to *sub* c.

Par décret ou en vertu d'un décret

- a. Peuvent être prises des dispositions précises concernant l'exercice des pouvoirs découlant pour les communes des articles 5 à 11;
- b. Peuvent être désignés des groupes de choses non précieuses, auxquelles s'applique le deuxième paragraphe de l'article 6;
- c. Peuvent être prises des dispositions précises concernant la désignation de certaines catégories de personnes ou d'institutions, par lesquelles celles-ci, en tout ou partie et éventuellement sous des conditions à préciser, sont exemptées de l'obligation de déclaration visée au point a. du paragraphe 1^{er} de l'article 5 ou qui, aux fins de la liquidation des objets trouvés, sont assimilées aux communes;
- d. Peuvent, en vue de la disposition des objets trouvés par des personnes ou institutions visées au point c., être assimilées à des choses trouvées des groupes de choses non retirées.

Art. 13. (5.2.9) - 1. Een schat komt voor gelijke delen toe aan degene die hem ontdekt, en aan de eigenaar van de onroerende of roerende zaak, waarin de schat wordt aangetroffen.

- 2. Een schat is een zaak van waarde, die zolang verborgen is geweest dat daardoor de eigenaar niet meer kan worden opgespoord.

- 3. De ontdekker is verplicht van zijn vondst aangifte te doen overeenkomstig artikel 5 lid 1 onder a. Indien geen aangifte is gedaan of onzeker is aan wie de zaak toekomt, kan de gemeente overeenkomstig artikel 5 lid 1 onder c vorderen dat deze aan haar in bewaring wordt gegeven, totdat vaststaat wie rechthebbende is.

1. A treasure belongs, in equal shares, to the person discovering it and to the owner of the immovable or moveable thing in which it is found.

1. Le trésor revient, par parts égales, à celui qui l'a découvert et au propriétaire de la chose immobilière ou mobilière dans laquelle il a été trouvé.

2. A treasure is a thing of value which has remained hidden for such a long time that, as a consequence, the owner can no longer be located.

3. The discoverer of the treasure must declare his discovery according to article 5 paragraph 1 *sub a*. If no declaration has been made or if it is uncertain to whom the thing belongs, the Commune may demand, according to article 5 paragraph 1 *sub c*, that the thing be deposited with it until such time as it has been determined who the person entitled to the thing is.

2. Un trésor est une chose de valeur qui est restée cachée si longtemps que le propriétaire ne peut plus en être retrouvé.

3. Le découvreur est tenu de déclarer sa découverte conformément au point a. du paragraphe 1^{er} de l'article 5. À défaut d'une telle déclaration ou dans l'incertitude sur la personne à qui revient la chose, la commune peut demander, conformément au point c. du paragraphe 1^{er} de l'article 5, que la chose soit déposée auprès d'elle, jusqu'à ce qu'il soit établi qui en est titulaire.

Art. 14. (5.2.10) - 1. De eigendom van een roerende zaak die een bestanddeel wordt van een andere roerende zaak die als hoofdzaak is aan te merken, gaat over aan de eigenaar van deze hoofdzaak.

- 2. Indien geen der zaken als hoofdzaak is aan te merken en zij toebehoren aan verschillende eigenaars, worden dezen mede-eigenaars van de nieuwe zaak, ieder voor een aandeel evenredig aan de waarde van de zaak.

- 3. Als hoofdzaak is aan te merken de zaak waarvan de waarde die van de andere zaak aanmerkelijk overtreft of die volgens verkeersopvatting als zodanig wordt beschouwd.

1. The ownership of a moveable thing which becomes a component part of another moveable thing, which itself is to be regarded as the principal thing, passes to the owner of the principal thing.

2. If none of the things can be regarded as the principal thing, and if they belong to different owners, these owners become co-owners of the new thing, each for a share proportionate to the value of the thing.

3. A thing is deemed to be a principal thing where its value considerably exceeds that of the other thing, or where according to common opinion it is considered as such.

1. La propriété d'une chose mobilière qui devient composante d'une autre chose mobilière devant être considérée comme la chose principale passe au propriétaire de celle-ci.

2. Si aucune des choses ne peut être considérée comme la chose principale et qu'elles appartiennent à des propriétaires différents, ceux-ci deviennent copropriétaires de la nouvelle chose, chacun pour une part proportionnelle à la valeur de la chose.

3. Est réputée principale la chose dont la valeur dépasse considérablement celle de l'autre ou qui est considérée comme telle d'après l'opinion généralement admise.

Art. 15. (5.2.11) Worden roerende zaken die aan verschillende eigenaars toebehoren door vermenging tot één zaak verenigd, dan is het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.

The preceding article applies *mutatis mutandis* where moveable things belonging to different owners are amalgamated so as to form a single thing.

L'article précédent s'applique par analogie à la chose mobilière formée par le mélange de choses mobilières appartenant à différents propriétaires.

Art. 16. (5.2.12) - 1. Indien iemand uit een of meer roerende zaken een nieuwe zaak vormt, wordt deze eigendom van de eigenaar van de oorspronkelijke zaken. Behoorden deze toe aan verschillende eigenaars, dan zijn de vorige twee artikelen van overeenkomstige toepassing.

- 2. Indien iemand voor zichzelf een zaak vormt of doet vormen uit of mede uit een of meer hem niet toebehorende roerende zaken, wordt hij eigenaar van de nieuwe zaak, tenzij de kosten van de vorming dit wegens hun geringe omvang niet rechtvaardigen.

- 3. Bij het verwerken van stoffen tot een nieuwe stof of het kweken van planten zijn de vorige leden van overeenkomstige toepassing.

1. If a person creates a new thing out of one or more moveable things, this thing is owned by the owner of the original things. The two preceding articles apply *mutatis mutandis* where these things belonged to different owners.

1. La chose nouvelle formée d'une ou de plusieurs choses mobilières primitives appartient au propriétaire de celles-ci. Les deux articles précédents s'appliquent par analogie lorsqu'elles appartaient à différents propriétaires.

2. If a person creates a thing for himself, or has such a thing so created in whole or in part out of one or more moveable things not belonging to him, he becomes owner of the new thing, unless the costs of creation are so low as not to justify this result.

2. Celui qui forme ou fait former pour lui-même une chose, en employant, en tout ou en partie, une ou plusieurs choses mobilières ne lui appartenant pas devient propriétaire de cette chose, à moins que les frais de formation, en raison de leur faible importance, ne le justifient pas.

3. The preceding paragraphs apply *mutatis mutandis* to the transformation of materials into a new material or to the cultivation of plants.

3. Les paragraphes précédents s'appliquent par analogie à la transformation de matières en une matière nouvelle et à la culture des plantes.

Art. 17. (5.2.15) Degene die krachtens zijn genotsrecht op een zaak gerechtigd is tot de vruchten daarvan, verkrijgt de eigendom der vruchten door haar afscheiding.

The person who, pursuant to his right of enjoyment of a thing, is entitled to its fruits acquires the ownership thereof upon their separation.

Celui qui, en vertu de son droit de jouissance sur une chose, est titulaire des fruits en acquiert la propriété par leur séparation.

Art. 18. (5.2.16) De eigendom van een roerende zaak wordt verloren, wanneer de eigenaar het bezit prijsgeeft met het oogmerk om zich van de eigendom te ontdoen.

The owner who abandons possession of a moveable thing, with the intent of divesting himself of ownership, loses ownership of it.

La propriété d'une chose mobilière se perd lorsque le propriétaire renonce à sa possession en vue de se départir de la propriété.

Art. 19. (5.2.17) - 1. De eigenaar van tamme dieren verliest daarvan de eigendom, wanneer zij, nadat zij uit zijn macht zijn gekomen, zijn verwilderd.

- 2. De eigenaar van andere dieren verliest daarvan de eigendom, wanneer zij de vrijheid verkrijgen en de eigenaar niet terstond beproeft ze weder te vangen of zijn pogingen daartoe staakt.

1. The owner of domesticated animals loses ownership of them where they have become wild after having escaped from his custody.

1. Le propriétaire d'animaux apprivoisés en perd la propriété lorsqu'ils sont devenus sauvages après avoir échappé à son contrôle.

2. The owner of other animals loses ownership of them where they gain freedom and the owner does not forthwith attempt to recapture them or stops his attempts to do so.

2. Le propriétaire d'autres animaux en perd la propriété lorsqu'ils s'échappent et qu'il n'essaie pas immédiatement de les reprendre ou qu'il arrête ses efforts à cette fin.

TITEL 3 EIGENDOM VAN ONROERENDE ZAKEN

TITLE 3 OWNERSHIP OF IMMOVEABLE THINGS

TITRE TROISIEME DE LA PROPRIETE DES CHOSSES IMMOBILIERES

Art. 20. (5.3.1) De eigendom van de grond omvat, voor zover de wet niet anders bepaalt:

- a. de bovengrond;**
- b. de daaronder zich bevindende aardlagen;**
- c. het grondwater dat door een bron, put of pomp aan de oppervlakte is gekomen;**
- d. het water dat zich op de grond bevindt en niet in open gemeenschap met water op eens anders erf staat;**
- e. gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van eens anders onroerende zaak;**
- f. met de grond verenigde beplantingen.**

To the extent not otherwise provided for by law, ownership of land¹ comprises:

- a. the surface;
- b. the layers of soil under the surface;
- c. subsoil water which has surfaced by means of a spring, well or pump;
- d. water which is on the land and not in direct connection with water on the land of another person;
- e. buildings and works durably united with the land, either directly or through incorporation with other buildings or works, to the extent that they are not component parts of an immovable thing of another person;
- f. plants united with the land.

Dans la mesure où la loi ne dispose pas autrement, la propriété du fonds comporte:

- a. La surface;
- b. Les couches de terre au dessous;
- c. L'eau souterraine portée à la surface par une source, un puits ou une pompe;
- d. L'eau qui se trouve sur le fonds et qui ne communique pas librement avec l'eau du fonds d'autrui;
- e. Les constructions et ouvrages unis de façon durable au fonds, soit directement, soit par incorporation à d'autres constructions ou ouvrages, dans la mesure où ils ne sont pas composantes d'un immeuble appartenant à autrui;
- f. Les plantations unies au fonds.

Art. 21. (5.3.2) - 1. De bevoegdheid van de eigenaar van de grond om deze te gebruiken, omvat de bevoegdheid tot gebruik van de ruimte boven en onder de oppervlakte.

- 2. Het gebruik van de ruimte boven en onder de oppervlakte is aan anderen toegestaan, indien dit zo hoog boven of zo diep onder de oppervlakte plaats vindt, dat de eigenaar geen belang heeft zich daartegen te verzetten.

- 3. De vorige leden zijn niet van toepassing op de bevoegdheid tot vliegen.

1. The right of the owner of land to use it includes the right to use what is above and below the surface.

2. Other persons may use what is above and below the surface if this takes place so high above or so deep below the surface that the owner has no interest to object thereto.

3. The preceding paragraphs do not apply to the right of overflight.

1. Le droit du propriétaire d'utiliser le fonds s'étend à l'usage de l'espace au-dessus et au-dessous de la surface.

2. Il est permis à d'autres personnes d'utiliser l'espace au-dessus et au-dessous de la surface si cet usage a lieu, par rapport à la surface, à une hauteur ou à une profondeur telle que le propriétaire n'a pas l'intérêt requis pour s'y opposer.

3. Les paragraphes précédents ne s'appliquent pas au droit de survol.

Art. 22. (5.3.3) Wanneer een erf niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven, tenzij de eigenaar schade of hinder hiervan kan ondervinden of op duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt, dat het verboden is zonder zijn toestemming zich op het erf te bevinden, een en ander onverminderd hetgeen omtrent openbare wegen is bepaald.

¹ In this title the English term "land" is either the translation of the Dutch term "grond" (more or less "soil" in English) or the translation of the Dutch term "erf" (more or less "piece of property" in English). Where this title speaks of "land" in the combination of "land and water", the English "land" is the literal translation of the identical Dutch term "land".

Where land has not been enclosed, any person may enter it, except if damage or nuisance is thereby caused to the owner or except if the owner has clearly indicated that it is forbidden to be on the land without his permission. The foregoing is without prejudice to the provisions regarding public roads.

Lorsque un fonds n'est pas clos, chacun peut y pénétrer, à moins que le propriétaire puisse en subir un préjudice ou un trouble ou qu'il n'ait indiqué de façon claire qu'il est interdit de s'y trouver sans sa permission, le tout sous réserve des dispositions relatives au chemin public.

Art. 23. (5.3.4) - 1. Is een voorwerp of een dier anders dan door opzet of grove nalatigheid van de eigenaar op de grond van een ander terecht gekomen, dan moet de eigenaar van de grond hem op zijn verzoek toestaan het voorwerp of het dier op te sporen en weg te voeren.

- 2. De bij de opsporing en wegvoering aangerichte schade moet door de eigenaar van het voorwerp of het dier aan de eigenaar van de grond worden vergoed. Voor deze vordering heeft laatstgenoemde een retentierecht op het voorwerp of het dier.

1. Where an object or animal finds itself on the land of another person otherwise than through the intentional fault or gross negligence of its owner, the owner of the land must, upon request, permit the owner of the object or the animal to search for and remove it.

1. Lorsqu'un objet ou un animal se trouve, autrement que par le dol ou la négligence grossière du propriétaire, sur le fonds d'autrui, celui-ci doit permettre au propriétaire, à sa requête, d'aller chercher l'objet ou l'animal et de l'enlever.

2. The owner of the object or animal must compensate the owner of the land for the damage done by the search and the removal. The owner of the land has a right of retention on the object or animal with respect to this claim.

2. Le propriétaire de l'objet ou de l'animal doit indemniser le propriétaire du fonds du préjudice causé lors de la recherche ou de l'enlèvement. Ce dernier a pour cette créance un droit de rétention sur l'objet ou sur l'animal.

Art. 24. (5.3.5) Aan de Staat behoren onroerende zaken die geen andere eigenaar hebben.

Immoveable things which have no other owner belong to the State.

Les choses immobilières qui n'ont pas d'autre propriétaire appartiennent à l'État.

Art. 25. (5.3.6) De bodem van de territoriale zee en van de Waddenzee is eigendom van de Staat.

The State is owner of the seabed of the territorial sea and of the "Waddenzee".

Le fond de la mer territoriale et de la *Waddenzee* est propriété de l'État.

Art. 26. (5.3.7) De stranden der zee tot aan de duinvoet worden vermoed eigendom van de Staat te zijn.

The State is presumed to be the owner of seashore beaches up to the foot of the dunes.

Les plages de la mer jusqu'au pied des dunes sont présumées être propriété de l'État.

Art. 27. (5.3.7a) - 1. De grond waarop zich openbare vaarwateren bevinden, wordt vermoed eigendom van de Staat te zijn.

- 2. Dit vermoeden werkt niet tegenover een openbaar lichaam:

a. dat die wateren onderhoudt en het onderhoud niet van de Staat heeft overgenomen;

b. dat die wateren onderhield en waarvan dit onderhoud door de Staat of door een ander openbaar lichaam is overgenomen.

1. The State is presumed to be the owner of the land on which there are public waterways.

1. Les fonds sur lesquels se trouvent des eaux navigables publiques sont présumés être propriété de l'État.

2. This presumption does not operate against:

2. Cette présomption n'a pas d'effet à l'égard de la collectivité publique:

a. a public body which maintains those waters and has not taken over the maintenance from the State;

a. Qui entretient ces eaux et n'a pas repris la charge d'entretien à l'État;

b. a public body which maintained those waters where this maintenance has been taken over by the State or another public body.

b. Qui entretenait ces eaux et dont la charge d'entretien a été reprise par l'État ou par une autre collectivité publique.

Art. 28. (5.3.8) - 1. Onroerende zaken die openbaar zijn, met uitzondering van de stranden der zee, worden, wanneer zij door een openbaar lichaam worden onderhouden, vermoed eigendom van dat openbare lichaam te zijn.

- 2. Dit vermoeden werkt niet tegenover hem van wie het onderhoud is overgenomen.

1. Except for seashore beaches, a public body is presumed to be the owner of immovable things which are public and are maintained by it.

1. À l'exception des plages de la mer, les immeubles publics qui sont entretenus par une collectivité publique sont présumés être propriété de celle-ci.

2. This presumption does not operate against the person from whom the maintenance has been taken over.

2. Cette présomption n'a pas d'effet à l'égard de celui à qui l'entretien a été repris.

Art. 29. (5.3.9) De grens van een langs een water liggend erf verplaatst zich met de oeverlijn, behalve in geval van opzettelijke drooglegging of tijdelijke overstroming. Een overstroming is niet tijdelijk, indien tien jaren na de overstroming het land nog door het water wordt overspoeld en de drooglegging niet is begonnen.

The boundary of riparian land moves with the shoreline except in the event of intentional reclamation or temporary inundation of land. An inundation is not temporary if, ten years after it occurred, the land is still flooded and reclamation has not begun.

La limite d'un fonds riverain se déplace suivant la rive, sauf dans le cas d'assèchement délibéré ou d'inondation temporaire. Une inondation n'est pas temporaire si, dix ans après sa survenance, la terre est toujours inondée et que l'assèchement n'a pas été amorcé.

Art. 30. (5.3.10) - 1. Een verplaatsing van de oeverlijn wijzigt de grens niet meer, nadat deze is vastgelegd, hetzij door de eigenaars van land en water overeenkomstig artikel 31, hetzij door de rechter op vordering van een hunner tegen de ander overeenkomstig artikel 32. De vastlegging geldt jegens een ieder.

- 2. Indien bij de vastlegging in plaats van de werkelijke eigenaar van een erf iemand die als zodanig in de openbare registers was ingeschreven, partij is geweest, is niettemin het vorige lid van toepassing, tenzij de werkelijke eigenaar tegen inschrijving van de akte of het vonnis verzet heeft gedaan voordat zij is geschied.

1. A movement of the shoreline no longer changes the boundary, where it has been settled either by the owners of land and water according to article 31, or by the judge upon the demand of one of them against the other according to article 32. The settlement of the boundary has force against everybody.

1. Le déplacement de la rive ne modifie plus la limite après que les propriétaires de la terre et de l'eau l'ont fixée conformément à l'article 31 ou que, à la demande de l'un contre l'autre, le juge l'a fait conformément à l'article 32. La limite fixée vaut à l'égard de tous.

2. The preceding paragraph even applies if a person, who appears in the public registers as owner, has been party to the settlement instead of the true owner of the land, unless the true owner, before registration, opposed the registration of the deed or judgment.

2. Le paragraphe précédent s'applique même si, au lieu du propriétaire véritable, une personne inscrite comme tel sur les registres publics a été partie à la fixation, à moins que le propriétaire véritable n'ait fait opposition à l'inscription de l'acte ou du jugement avant qu'elle n'ait eu lieu.

Art. 31. (5.3.10a) - 1. De vastlegging van de grens door de eigenaars van land en water geschiedt bij een daartoe bestemde notariële akte, binnen veertien dagen gevolgd door de inschrijving daarvan in de openbare registers.

- 2. De bewaarder der registers is bevoegd van de inschrijving kennis te geven aan ieder die als rechthebbende of beslaglegger op een der erven staat ingeschreven.

- 3. Voor zover de in de akte beschreven grens van de toenmalige oeverlijn afwijkt, kan een derde die op het ogenblik van de inschrijving een recht op een der erven heeft, daarvan huurder of pachter is of daarop een beslag heeft doen inschrijven, de toenmalige oeverlijn als vastgelegde grens aanmerken.

1. The settlement of the boundary by the owners of land and water is done by a notarial deed intended for that purpose, followed within fourteen days by its entry in the public registers.

2. The registrar is entitled to give notice of the registration to every person who is registered as title-holder or seizer of one of the properties¹.

3. To the extent that the boundary described in the deed deviates from the then current shoreline, a third person who, at the time of registration, has a right to one of the properties, is the lessee of it or has registered a seizure against it, may regard such current shoreline as the settled boundary.

1. La fixation de la limite par les propriétaires de la terre et de l'eau a lieu par acte notarié à cet effet, suivi dans les quatorze jours de son inscription sur les registres publics.

2. Le conservateur des registres peut informer de l'inscription toute personne inscrite comme titulaire ou saisissant d'un des fonds.

3. Dans la mesure où la limite décrite dans l'acte s'écarte de la rive formée à l'époque, le tiers qui, au moment de l'inscription, a un droit sur l'un des fonds, en est le preneur ou y a fait inscrire une saisie peut considérer comme la limite fixée la rive formée à l'époque.

Art. 32. (5.3.10b) - 1. Een vordering tot vastlegging van de grens wordt slechts toegewezen, indien de instelling ervan in de openbare registers is ingeschreven en allen die toen als rechthebbende of beslaglegger op een der erven stonden ingeschreven, tijdig in het geding zijn geroepen.

- 2. De rechter bepaalt de grens overeenkomstig de oeverlijn op het tijdstip van de inschrijving van de vordering. Alvorens de eis toe te wijzen, kan hij de maatregelen bevelen en de bewijsopdrachten doen, die hij in het belang van niet-verschenen belanghebbenden nuttig oordeelt.

- 3. De kosten van de vordering komen ten laste van de eiser.

- 4. Verzet, hoger beroep en cassatie moeten op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen na het instellen van het rechtsmiddel worden ingeschreven in de registers, bedoeld in de artikelen 85 en 433 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. In afwijking van artikel 81 van dat wetboek begint de verzettermijn te lopen vanaf de betekening van het vonnis aan de ingeschrevene, ook als de betekening niet aan hem in persoon geschiedt, tenzij de rechter hiertoe nadere maatregelen heeft bevolen en aan dat bevel niet is voldaan.

- 5. De vastlegging treedt in op het tijdstip dat het vonnis waarbij de vordering is toegewezen, in de openbare registers wordt ingeschreven. Deze inschrijving geschiedt niet voordat het vonnis in kracht van gewijsde is gegaan.

1. An action to settle the boundary will only be granted if the institution of the action has been entered in the public registers and all persons who were then registered as title-holders or seizers of one of the properties have been timely joined in the action.

1. L'action en fixation de limite n'est accueillie que si elle a été inscrite sur les registres publics et si tous ceux qui y étaient alors inscrits comme titulaire ou saisissant de l'un des fonds ont été appelés en cause en temps utile.

¹ In this and the following articles the word "properties" ("erven" in the Dutch text) is not used in any technical, juridical sense, but rather in the generic sense of several parcels of land.

2. The judge settles the boundary according to the shoreline at the time of the registration of the action. Before upholding the action, he can order such measures and the submission of such evidence as he deems to be useful for interested parties who have not appeared.

3. The costs of the action are borne by the plaintiff.

4. On pain of disallowance and within eight days from the time that they are initiated, opposition, appeal and cassation must be entered in the registers referred to in articles 85 and 443 of the Code of Civil Procedure. Contrary to article 81 of that Code, the opposition period begins to run from the time the judgment has been served upon the person registered, even if service to him does not take place in person, unless the judge has ordered further measures in this respect and such order has not been complied with.

5. The settlement takes effect at the time of entry in the public registers of the judgment upholding the action. Registration may not take place before the judgment has become final.

2. Le juge fixe la limite conformément à la rive formée au moment où l'action est inscrite. Avant d'accueillir la demande, il peut ordonner les mesures et l'administration des preuves qu'il juge utiles dans l'intérêt des personnes intéressées qui n'ont pas comparu.

3. Les dépens de la demande sont à la charge du demandeur.

4. L'opposition, l'appel et le pourvoi en cassation doivent, à peine d'irrecevabilité, être inscrits dans les huit jours de leur formation sur les registres visés aux articles 85 et 433 du Code de procédure civile. Par dérogation à l'article 81 de ce code, le délai d'opposition court à compter de la signification du jugement à la personne inscrite, même si la signification n'est pas faite à personne, à moins que le juge n'ait ordonné des mesures précises à ce sujet et que cet ordre n'ait pas été suivi.

5. La fixation prend effet au moment de l'inscription sur les registres du jugement accueillant la demande. L'inscription n'a pas lieu avant que celui-ci n'ait acquis force de chose jugée.

Art. 33. (5.3.11) - 1. Verplaatst zich, nadat de grens is vastgelegd, de oeverlijn van een openbaar water landinwaarts, dan moet de eigenaar van het overspoelde erf het gebruik van het water overeenkomstig de bestemming dulden.

- 2. Verplaatst zich, nadat de grens is vastgelegd, de oeverlijn van een water dat de eigenaar van het aanliggende erf voor enig doel mag gebruiken, in de richting van het water, dan kan de eigenaar van dat erf vorderen dat hem op de drooggekomen grond een of meer erfdienstbaarheden worden verleend, waardoor hij zijn bevoegdheden ten aanzien van het water kan blijven uitoefenen.

- 3. Het vorige lid is van overeenkomstige toepassing ten behoeve van hem die het water voor enig doel mag gebruiken en daartoe een erfdienstbaarheid op het aan het water liggende erf heeft.

- 4. In geval van grensvastlegging overeenkomstig artikel 32 zijn de vorige leden reeds van toepassing, wanneer de oeverlijn zich na de inschrijving van de vordering verplaatst.

1. Where, after the settlement of the boundary, the shoreline of public water moves inland, the owner of the flooded land must allow others to use the water according to its destination.

2. Where, after the settlement of the boundary, the shoreline of water which the riparian owner is entitled to use for a certain purpose moves outward, he may demand that he be granted one or more servitudes upon the reclaimed land so as to allow him to continue to exercise his rights with respect to the water.

3. The preceding paragraph applies *mutatis mutandis* to the person who is entitled to use the water for a certain purpose and has a servitude upon the riparian land for that purpose.

4. In the event of settlement of the boundary pursuant to article 32, the preceding paragraphs apply as of the time that the shoreline moves after the registration of the action.

1. Lorsque, après la fixation de la limite, la rive d'une eau publique se déplace vers la terre, le propriétaire du fonds inondé doit tolérer l'usage de l'eau conformément à sa destination.

2. Lorsque, après la fixation de la limite, la rive d'un cours d'eau que le propriétaire riverain a le droit d'utiliser à une fin précise se retire de la terre, celui-ci peut demander que lui soient accordées sur les fonds asséchés une ou plusieurs servitudes lui permettant de continuer à exercer ses droits sur l'eau.

3. Le paragraphe précédent s'applique par analogie à celui qui a le droit d'utiliser l'eau à une fin précise et qui a sur le fonds riverain une servitude à cet effet.

4. Dans le cas de fixation d'une limite conformément à l'article 32, les paragraphes précédents s'appliquent dès le moment où la rive se déplace après l'inscription de l'action.

Art. 34. (5.3.12) De oeverlijn in de zin van de vorige vijf artikelen wordt bepaald door de normale waterstand, of, bij wateren waarvan het peil periodiek wisselt, door de normale hoogwaterstand. Grond, met andere dan gewoonlijk in het water levende planten begroeid, wordt echter gerekend aan de landzijde van de oeverlijn te liggen, ook al wordt die grond bij hoogwater overstroomd.

The shoreline referred to in the five preceding articles is determined by the ordinary water level or, in the case of periodically changing water levels, by the ordinary high water mark. Land overgrown with plants, other than those which usually live in water is, however, deemed to be on the land side of the shoreline even if that land is flooded at high tide.

La rive au sens des cinq articles précédents est déterminée d'après le niveau normal de l'eau ou, dans le cas d'eaux dont le niveau varie de façon périodique, d'après la crue normale. Le sol qui porte des plantes autres que celles vivant normalement dans l'eau est réputé cependant être du côté du fonds par rapport à la rive, même s'il est inondé lors des crues.

Art. 35. (5.3.13) - 1. Nieuw duin dat zich op het strand vormt, behoort aan de eigenaar van het aan het strand grenzende duin, wanneer beide duinen een geheel zijn geworden, zodanig dat zij niet meer van elkander kunnen worden onderscheiden.

- 2. Daarentegen verliest deze eigenaar de grond welke door afnemning van het duin deel van het strand wordt.

- 3. Uitbreiding of afnemning van een duin als bedoeld in de leden 1 en 2 brengt geen wijziging meer in de eigendom nadat de grens is vastgesteld, hetzij door de eigenaars van strand en duin, hetzij door de rechter op vordering van een hunner tegen de ander. De artikelen 30-32 zijn van overeenkomstige toepassing.

- 4. Buiten het geval van de leden 1 en 2 brengt uitbreiding of afnemning van een duin geen wijziging in de eigendom.

1. A new dune formed on a beach belongs to the owner of the dune adjoining the beach, when both dunes have become one whole so that they can no longer be distinguished from each other.

2. This owner, however, loses the land which becomes part of the beach by erosion of the dune.

3. Expansion or erosion of a dune as referred to in paragraphs 1 and 2 no longer modify ownership, once the boundary has been settled either by the owners of the beach and the dune, or by the judge upon the demand of one of them against the other. Articles 30 - 32 apply *mutatis mutandis*.

4. Apart from the cases referred to in paragraphs 1 and 2, expansion or erosion of a dune do not modify ownership.

1. La dune nouvelle qui se forme sur la plage appartient au propriétaire de la dune contiguë à cette plage, lorsque les deux dunes forment un tout au point que l'on ne peut plus les distinguer.

2. En revanche, ce propriétaire perd le fonds qui, par le rétrécissement de la dune, devient partie de la plage.

3. L'augmentation ou le rétrécissement d'une dune visée aux paragraphes 1^{er} et 2 ne modifie plus la propriété une fois que la limite a été fixée par les propriétaires de la plage et de la dune, ou par le juge à la demande de l'un d'eux contre l'autre. Les articles 30 à 32 s'appliquent par analogie.

4. Hormis les cas prévus aux paragraphes 1^{er} et 2, l'augmentation ou le rétrécissement d'une dune ne modifie pas la propriété.

Art. 36. (5.3.14) Dient een muur, hek, heg of greppel, dan wel een niet bevaarbaar stromend water, een sloot, gracht of dergelijke watergang als afscheiding van twee erven, dan wordt het midden van deze afscheiding vermoed de grens tussen deze erven te zijn. Dit vermoeden geldt niet, indien een muur slechts aan één zijde een gebouw of werk steunt.

Where a wall, fence, hedge, trench, or non-navigable running water, ditch, canal or similar waterway serves as separation between two properties, the middle of this separation is presumed to be the boundary between these properties. This presumption is set aside if a wall supports a building or work only on one side.

Lorsqu'un mur, une clôture, une haie ou une rigole, ou encore un cours d'eau non navigable, un fossé, un canal ou une autre voie d'eau semblable sépare deux fonds, la limite des fonds est présumée se trouver au milieu de la séparation. Cette présomption est écartée si le mur sert d'appui à un ouvrage ou construction d'un seul côté.

**TITEL 4 BEVOEGDHEDEN EN VERPLICHTINGEN VAN
EIGENAARS VAN NABURIGE ERVEN**

**TITLE 4
RIGHTS AND OBLIGATIONS
OF OWNERS OF
NEIGHBOURING
PROPERTIES**

**TITRE QUATRIEME
DES DROITS ET
OBLIGATIONS DES
PROPRIETAIRES DE FONDS
VOISINS**

Art. 37. (5.4.0) De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.

An owner of land¹ may not cause nuisance to owners of other properties to a degree or in a fashion which is unlawful according to article 162 of Book 6, for example by the emanation of noise, vibrations, foul odours, smoke or gas, or by depriving other owners of light, air or support.

Le propriétaire d'un fonds ne doit, dans une mesure ou d'une manière illicite suivant l'article 162 du Livre sixième, troubler la jouissance des propriétaires d'autres fonds, par exemple en créant du bruit, des vibrations, en répandant des mauvaises odeurs, de la fumée ou des gaz, en les privant de lumière ou d'air ou en enlevant des supports.

Art. 38. (5.4.1) Lagere erven moeten het water ontvangen dat van hoger gelegen erven van nature afloopt.

Lower land must receive the water which flows naturally from higher land.

Les fonds inférieurs doivent recevoir l'eau qui coule naturellement des fonds supérieurs.

Art. 39. (5.4.2) De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen door wijziging te brengen in de loop, hoeveelheid of hoedanigheid van over zijn erf stromend water of van het grondwater, dan wel door gebruik van water dat zich op zijn erf bevindt en in open gemeenschap staat met het water op eens anders erf.

¹ In this title "land" ("erf" in the Dutch text) means one piece of property. Sometimes, when the context so requires, "property" is used as synonym of "land" in this sense. Usually, the plural has been rendered in English as "properties" ("erven" in the Dutch text). Sometimes, when the context so requires, "lands" is used as synonym of "properties". Cf. also footnotes in Articles 20 and 31.

An owner of land may not cause nuisance to owners of other properties to a degree or in a fashion which is unlawful according to article 162 of Book 6, by modifying the course, quantity or quality of water flowing over his land or of ground water, or by the use of water which is on his land and in direct connection with the water on the land of another person.

Le propriétaire d'un fonds ne doit, dans une mesure ou d'une manière illicite suivant l'article 162 du Livre sixième, troubler la jouissance des propriétaires d'autres fonds en modifiant le cours, le débit ou la qualité des eaux qui coulent sur son fonds ou des eaux souterraines, ou encore en se servant des eaux qui se trouvent sur son fonds et qui communiquent librement avec celles du fonds d'autrui.

Art. 40. (5.4.3) - 1. De eigenaar van een erf dat aan een openbaar of stromend water grenst, mag van het water gebruik maken tot bespoeling, tot drenking van vee of tot andere dergelijke doeleinden, mits hij daardoor aan eigenaars van andere erven geen hinder toebrengt in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is.

- 2. Betreft het een openbaar water, dan is het vorige lid slechts van toepassing voor zover de bestemming van het water zich er niet tegen verzet.

1. The owner of land adjoining public or running water may use the water for irrigation, watering cattle or other similar purposes, provided that in doing so he does not cause nuisance to owners of other properties to a degree or in a fashion which is unlawful according to article 162 of Book 6.

1. Le propriétaire d'un fonds riverain d'un cours d'eau ou d'une eau publique peut s'en servir pour l'irrigation, pour l'abreuvement des bêtes et à d'autres fins semblables, pourvu qu'il ne trouble pas par cela la jouissance des propriétaires d'autres fonds dans une mesure ou d'une manière illicite suivant l'article 162 du Livre sixième.

2. Where public water is concerned, the preceding paragraph only applies to the extent that the destination of the water so permits.

2. Dans le cas des eaux publiques, le paragraphe précédent ne s'applique que dans la mesure où leur destination ne s'y oppose pas.

Art. 41. (5.4.3a) Van de artikelen 38, 39 en 40 lid 1 kan bij verordening worden afgeweken.

Articles 38, 39 and 40 paragraph 1 may be varied by ordinance.

On peut déroger par règlement aux articles 38, 39 et 40, paragraphe 1^{er}.

Art. 42. (5.4.4) - 1. Het is niet geoorloofd binnen de in lid 2 bepaalde afstand van de grenslijn van eens anders erf bomen, heesters of heggen te hebben, tenzij de eigenaar daartoe toestemming heeft gegeven of dat erf een openbare weg of een openbaar water is.

- 2. De in lid 1 bedoelde afstand bedraagt voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de heesters en heggen een halve meter, tenzij ingevolge een verordening of een plaatselijke gewoonte een kleinere afstand is toegelaten.

- 3. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van bomen, heesters of heggen die niet hoger reiken dan de scheidsmuur tussen de erven.

- 4. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van de schade, ontstaan na het tijdstip waartegen tot opheffing van die toestand is aangemaand.

1. Unless the owner has consented, or the adjacent land is a public road or public water, trees, shrubs or hedges must not be within such distance from the boundary of the property of another person as determined in paragraph 2.

2. Unless a shorter distance is permitted pursuant to an ordinance or local usage, the distance referred to in paragraph 1, for trees, is two metres from the middle of the base of the tree, and half a metre for shrubs and hedges.

3. A neighbour cannot object to the presence of trees, shrubs or hedges which are not higher than the dividing wall between the properties.

4. A situation prohibited by this article gives rise to compensation for damage suffered only from the time by which a warning has been given to terminate the situation.

1. Il est interdit d'avoir des arbres, des arbustes ou des haies dans la distance fixée au paragraphe 2 de la limite du fonds d'autrui, à moins que le propriétaire n'y ait consenti ou que le fonds ne soit une voie ou une eau publique.

2. La distance visée au paragraphe 1^{er} est de deux mètres à compter du milieu du pied de l'arbre et d'un demi-mètre pour les arbustes et les haies, à moins qu'une distance inférieure ne soit permise en vertu d'un règlement ou suivant l'usage local.

3. Le voisin ne peut s'opposer à la présence d'arbres, d'arbustes ou de haies dont la hauteur ne dépasse pas le mur séparatif des deux fonds.

4. Une situation non permise selon le présent article ne donne lieu à réparation que pour le préjudice survenu après la date à laquelle la sommation visait à la faire cesser.

Art. 43. (5.4.5) Onder muur wordt in deze en de volgende titel verstaan iedere van steen, hout of andere daartoe geschikte stof vervaardigde, ondoorzichtige afsluiting.

In this and the following title a wall means every opaque partition made of stone, wood or another appropriate material.

Par mur on entend, au présent titre et au titre suivant, toute clôture non transparente de pierre, de bois ou de toute autre matière appropriée.

Art. 44. (5.4.6) - 1. Indien een nabuur wiens beplantingen over eens anders erf heenhangen, ondanks aanmaning van de eigenaar van dit erf, nalaat het overhangende te verwijderen, kan laatstgenoemde eigenaar eigenmachtig het overhangende wegsnijden en zich toeëigenen.

- 2. Degene op wiens erf wortels van een ander erf doorschieten, mag deze voor zover ze doorgesloten zijn weghakken en zich toeëigenen.

1. An owner of land may, in his own right, cut and appropriate plants which hang over his property and belong to a neighbour if the latter, despite a warning from the aforementioned owner of the land, fails to remove the overhanging plants.

2. A person may cut and appropriate roots to the extent that they extend upon his land from another property.

1. Le propriétaire d'un fonds, après avoir sommé son voisin d'enlever les parties des plantations appartenant à ce dernier qui avancent sur son fonds, peut, si ce dernier ne s'exécute pas, de sa propre autorité les couper et se les approprier.

2. Celui sur le fonds duquel avancent des racines provenant d'un autre fonds peut couper celles-ci dans la mesure où elles y avancent et se les approprier.

Art. 45. (5.4.7) Vruchten die van de bomen van een erf op een naburig erf vallen, behoren aan hem wie de vruchten van dit laatste erf toekomen.

Fruits which fall from the trees of one property onto a neighbouring property belong to the person who is entitled to the fruits of the neighbouring property.

Les fruits tombant des arbres d'un fonds sur un fonds voisin appartiennent à celui auquel reviennent les fruits de ce dernier fonds.

Art. 46. (5.4.8) De eigenaar van een erf kan te allen tijde van de eigenaar van het aangrenzende erf vorderen dat op de grens van hun erven behoorlijk waarneembare afpalingstekens gesteld of de bestaande zo nodig vernieuwd worden. De eigenaars dragen in de kosten hiervan voor gelijke delen bij.

At all times, the owner of land may demand from the owner of the adjacent property that reasonably visible marks be put on the boundary of their properties or that, if need be, existing ones be replaced. The owners share equally in the expenses.

Le propriétaire d'un fonds peut demander en tout temps à celui du fonds voisin que soient placées, à la limite des fonds, des bornes suffisamment visibles ou que celles qui existent soient remplacées, si nécessaire. Les propriétaires contribuent également aux frais.

Art. 47. (5.4.9) - 1. Indien de loop van de grens tussen twee erven onzeker is, kan ieder der eigenaars te allen tijde vorderen dat de rechter de grens bepaalt.

- 2. In geval van onzekerheid waar de grens tussen twee erven ligt, geldt niet het wettelijk vermoeden dat de bezitter eigenaar is.

- 3. Bij het bepalen van de grens kan de rechter naar gelang van de omstandigheden het gebied waarover onzekerheid bestaat, in gelijkwaardige of ongelijkwaardige delen verdelen dan wel het in zijn geheel aan een der partijen toewijzen, al dan niet met toekenning van een schadevergoeding aan een der partijen.

1. If the boundary between two properties is uncertain, each of the owners may at all times demand that the judge settle it.

1. Si le tracé de la limite séparant deux fonds est incertain, chacun des propriétaires peut demander en tout temps que le juge la fixe.

2. In the event of uncertainty about the boundary between two properties, the legal presumption that the possessor is owner does not apply.

3. In settling the boundary the judge may, according to the circumstances, divide the area to which the uncertainty applies into parts of equal or unequal value, or he may assign the whole of it to one of the parties, in each case with or without compensation to either of them.

2. Lorsqu'il y a incertitude relative à la limite séparant deux fonds, la présomption légale que le possesseur est propriétaire n'a pas lieu.

3. Lorsqu'il détermine la limite, le juge peut, suivant les circonstances, diviser le terrain sur lequel porte l'incertitude en parts de valeur égale ou inégale, ou l'attribuer en entier à l'une des parties, dans tous les cas avec ou sans indemnité à l'une des parties.

Art. 48. (5.4.10) De eigenaar van een erf is bevoegd dit af te sluiten.

The owner of land is entitled to enclose it.

Le propriétaire peut enclore son fonds.

Art. 49. (5.4.11) - 1. Ieder der eigenaars van aangrenzende erven in een aaneengebouwd gedeelte van een gemeente kan te allen tijde vorderen dat de andere eigenaar ertoe meewerkt, dat op de grens van de erven een scheidsmuur van twee meter hoogte wordt opgericht, voor zover een verordening of een plaatselijke gewoonte de wijze of de hoogte der afscheiding niet anders regelt. De eigenaars dragen in de kosten van de afscheiding voor gelijke delen bij.

- 2. Het vorige lid is niet toepasselijk, indien een der erven een openbare weg of een openbaar water is.

1. At all times, each owner of neighbouring properties in a built-up part of a Commune may demand that the other owner cooperate in erecting a dividing wall of a height of two metres on the boundary of the properties, to the extent that an ordinance or local usage does not provide otherwise for the manner or the height of the separation. The owners share equally in the costs of the separation.

2. The preceding paragraph does not apply if one of the properties is a public road or public water.

1. Chacun des propriétaires de fonds contigus situés dans la zone bâtie d'une commune peut demander en tout temps que l'autre prête son concours à l'érection, à la limite des fonds, d'un mur séparatif haut de deux mètres, dans la mesure où un règlement ou l'usage local ne fixent pas autrement le mode ou la hauteur de la séparation. Les propriétaires contribuent également aux frais de la séparation.

2. Le paragraphe précédent ne s'applique pas si l'un des fonds est une voie ou une eau publique.

Art. 50. (5.4.12) - 1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

- 2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is,

indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.

- 3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.

- 4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.

- 5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.

1. Unless the owner of the neighbouring property has consented, windows or other openings in the wall, balconies or similar works must not be within two metres from the boundary of this property, to the extent that they have a view thereof.

2. A neighbour cannot object to the presence of such openings or works if his property is a public road or public water, if there are public roads or public waters between the properties or if the view does not extend beyond a wall situated within two metres from the opening or work. Openings or works which are permitted pursuant to this provision continue to be permitted even after the properties have lost their public destination or the wall has been demolished.

3. The distance referred to in this article is measured rectangularly from the outside of the wall where the opening has been made or from the ledge of the work facing the neighbouring property, to the boundary of the properties or to the wall.

1. À moins que le propriétaire du fonds voisin n'y ait consenti, il est interdit de pratiquer, dans les deux mètres de la limite, des fenêtres ou autres ouvertures dans un mur ou encore des balcons ou des ouvrages semblables, dans la mesure où ceux-ci donnent vue sur ce fonds.

2. Le voisin ne peut s'opposer à la présence de semblables ouvertures ou ouvrages si son fonds est une voie ou une eau publique, si des voies ou des eaux publiques se trouvent entre les deux fonds ou encore si la vue ne s'étend pas au-delà d'un mur qui se trouve dans les deux mètres de l'ouverture ou de l'ouvrage. Les ouvertures ou ouvrages permis à ce titre le demeurent, même après que les fonds ont perdu leur destination publique ou que le mur a été démoli.

3. La distance visée au présent article se mesure à l'angle droit à partir de l'extérieur du mur où l'ouverture a été faite ou du bord extrême tourné vers le fonds voisin de l'ouvrage avancé, jusqu'à la limite des fonds ou jusqu'au mur.

4. Where as a result of prescription the neighbour can no longer demand the removal of an opening or work, he may not put up buildings or works within a distance of two metres from them which

would cause unreasonable nuisance to the owner of the other property, except to the extent that such building or work was already there at the time of the completion of the prescription period.

5. A situation which according to this article is unlawful gives rise to compensation for damage suffered only from the time by which a warning has been given to terminate the situation.

4. Lorsque le voisin, par suite de la prescription, ne peut plus demander l'enlèvement d'une ouverture ou d'un ouvrage, il est tenu de ne pas ériger, dans les deux mètres de ceux-ci, des constructions ou

ouvrages qui gêneraient de manière anormale le propriétaire de l'autre fonds, sauf dans la mesure où la construction ou l'ouvrage s'y trouvait déjà au moment où la prescription s'est accomplie.

5. Une situation contraire au présent article ne donne lieu à réparation que pour le préjudice survenu après la date à laquelle la sommation visait à la faire cesser.

Art. 51. (5.4.13) In muren, staande binnen de in het vorige artikel aangegeven afstand, mogen steeds lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.

Openings within the distance referred to in the preceding article may always be made in walls to allow the passage of light, provided that these openings have been fitted with opaque fixed windows.

On peut toujours pratiquer des jours dans les murs qui se trouvent à l'intérieur de la distance prévue à l'article précédent, pourvu qu'ils soient munis de fenêtres dormantes à verre non dépoli.

Art. 52. (5.4.14) - 1. Een eigenaar is verplicht de afdekking van zijn gebouwen en werken zodanig in te richten, dat daarvan het water niet op eens anders erf afloopt. - 2. Afwatering op de openbare weg is geoorloofd, indien zij niet bij de wet of verordening verboden is.

1. An owner must install the roofing of his buildings and works in such a fashion that water will not flow from it onto the land of another person.

2. Unless forbidden by law or ordinance, drainage onto a public road is permitted.

1. Le propriétaire est tenu de poser la couverture de ses constructions et ouvrages de telle manière que l'eau ne s'en écoule pas sur le fonds d'autrui.

2. L'écoulement des eaux sur la voie publique est permis, s'il n'est pas interdit par la loi ou par règlement.

Art. 53. (5.4.15) Een eigenaar is verplicht er voor te zorgen dat geen water of vuilnis van zijn erf in de goot van eens anders erf komt.

An owner must ensure that no water or refuse from his land finds itself in the gutter of the property of another person.

Le propriétaire est tenu de veiller à ce que l'eau ou les ordures provenant de son fonds ne se retrouvent pas dans l'égout du fonds d'autrui.

Art. 54. (5.4.16) - 1. Is een gebouw of werk ten dele op, boven of onder het erf van een ander gebouwd en zou de eigenaar van het gebouw of werk door wegneming van het uitstekende gedeelte onevenredig veel zwaarder benadeeld worden dan de eigenaar van het erf door handhaving daarvan, dan kan de eigenaar van het gebouw of werk te allen tijde vorderen dat hem tegen schadeloosstelling een erfdiensbaarheid tot het handhaven van de bestaande toestand wordt verleend of, ter keuze van de eigenaar van het erf, een daartoe benodigd gedeelte van het erf wordt overgedragen.

- 2. Het vorige lid is van overeenkomstige toepassing, wanneer een gebouw of werk na verloop van tijd over andermans erf is gaan overhellen.

- 3. De vorige leden zijn niet van toepassing, indien dit voortvloeit uit een op de wet of rechtshandeling gegronde verplichting tot het dulden van de bestaande toestand of indien de eigenaar van het gebouw of werk ter zake van de bouw of zijn verkrijging kwade trouw of grove schuld verweten kan worden.

1. Where part of a building or work has been constructed on, over or under the land of another person and where removal of the protruding part would be disproportionately more prejudicial to the owner of the building or work than its preservation would be to the owner of the land, the owner of the building or work may at all times demand that, against compensation, a servitude be granted to him in order to preserve the existing situation or that, at the option of the owner of the land, the required part of the land be transferred to him.

2. The preceding paragraph applies *mutatis mutandis* to a building or work which over the years has begun to lean over the land of another person.

3. The preceding paragraphs do not apply if this is the result of an obligation, arising from the law or a juridical act, to tolerate the existing situation or if the owner of the building or work can be held to have been in bad faith or grossly negligent with respect to the construction or his acquisition of the building or work.

1. Lorsqu'une construction ou un ouvrage a été érigé en partie sur le fonds d'autrui ou au-dessus ou au-dessous de celui-ci et que l'enlèvement de la partie qui dépasse causerait au propriétaire de la construction ou de l'ouvrage un préjudice disproportionnellement plus grave que celui que le maintien causerait au propriétaire de ce fonds, le propriétaire de la construction ou de l'ouvrage peut demander en tout temps que lui soit accordée, contre indemnité, une servitude visant le maintien de la situation existante; il peut également demander que, au choix du propriétaire du fonds, une partie du fonds nécessaire à cette fin lui soit transférée.

2. Le paragraphe précédent s'applique par analogie lorsqu'une construction ou un ouvrage, avec le temps, penche sur le fonds d'autrui.

3. Les deux paragraphes précédents ne s'appliquent pas si cela résulte d'une obligation découlant de la loi ou d'un acte juridique de tolérer une situation existante ou si l'on peut faire reproche au propriétaire de la construction ou de l'ouvrage de mauvaise foi ou de négligence grossière relativement à la construction ou à son acquisition.

Art. 55. (5.4.16a) Indien door een dreigende instorting van een gebouw of werk een naburig erf in gevaar wordt gebracht, kan de eigenaar van dat erf te allen tijde vorderen dat maatregelen worden genomen teneinde het gevaar op te heffen.

The owner of land which becomes endangered by the threat of collapse of a building or work on a neighbouring property, may at all times demand that measures be taken to remove the danger.

Si la menace de ruine d'une construction ou d'un ouvrage crée un danger pour le fonds voisin, le propriétaire de celui-ci peut demander en tout temps que soient prises des mesures afin d'enrayer le danger.

Art. 56. (5.4.17) Wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van een onroerende zaak noodzakelijk is van een andere onroerende zaak tijdelijk gebruik te maken, is de eigenaar van deze zaak gehouden dit na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.

Where, in order to perform work on an immovable thing, it is necessary to use temporarily another immovable thing, the owner of this thing must allow this to be done after reasonable notice and against compensation, unless he has serious reasons to refuse this use or to have it postponed until a later date.

Lorsqu'il est nécessaire, pour effectuer des travaux qui concernent un immeuble, de faire temporairement usage d'un autre immeuble, le propriétaire de celui-ci est tenu, sur avis convenable et contre indemnisation, de le permettre, à moins qu'il n'ait des motifs graves de refuser cet usage ou de le faire différer à une date ultérieure.

Art. 57. (5.4.18) - 1. De eigenaar van een erf dat geen behoorlijke toegang heeft tot een openbare weg of een openbaar vaarwater, kan van de eigenaars van de naburige erven te allen tijde aanwijzing van een noodweg ten dienste van zijn erf vorderen tegen vooraf te betalen of te verzekeren vergoeding van de schade welke hun door die noodweg wordt berokkend.

- 2. Indien zich na de aanwijzing van de noodweg onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor die weg een grotere last aan de eigenaar van het erf veroorzaakt dan waarmee bij het bepalen van de in lid 1 bedoelde vergoeding was gerekend, kan de rechter het bedrag van de vergoeding verhogen.

- 3. Bij de aanwijzing van de noodweg wordt rekening gehouden met het belang van het ingesloten erf, dat langs die weg de openbare weg of het openbare water zo snel mogelijk kan worden bereikt, en met het belang van de bezwaarde erven om zo weinig mogelijk overlast van die weg te ondervinden. Is een erf van de openbare weg afgesloten geraakt, doordat het ten gevolge van een rechtshandeling een andere eigenaar heeft gekregen dan een vroeger daarmee verenigd gedeelte dat aan de openbare weg grenst of een behoorlijke toegang daartoe heeft, dan komt dit afgescheiden gedeelte het eerst voor de belasting met een noodweg in aanmerking.

- 4. Wanneer een wijziging in de plaatselijke omstandigheden dat wenselijk maakt, kan een noodweg op vordering van een onmiddellijk belanghebbende eigenaar worden verlegd.

- 5. Een noodweg vervalt, hoelang hij ook heeft bestaan, zodra hij niet meer nodig is.

1. The owner of land which has no reasonable access to a public road or public waterway may at all times demand that the owners of the neighbouring properties designate an emergency road to his land against compensation for the damage which the emergency road causes them. The compensation must be paid in advance or security for payment must be furnished.

2. The judge may increase the amount of compensation if, after the designation of the emergency road, unforeseen circumstances arise which result in the road causing greater inconvenience to the owner of the property than was envisaged in the calculation of the compensation referred to in paragraph 1.

3. In designating the emergency road, account is taken of the interest which the enclosed land has to reach as quickly as possible, via that road, the public road or public waterway, and the interest which the servient lands have to suffer as little inconvenience as possible from that road. Where land having become enclosed as a result of a juridical act has an owner other than the owner of part of the land which used to be united to it and which borders the public road or has reasonable access to it, the part which has been separated from the rest is considered first for the purpose of an emergency road.

4. Where a change in local circumstances makes it desirable, the course of an emergency road can be changed upon the demand of a directly interested owner.

5. An emergency road, no matter how long it has existed, ceases to exist once it is no longer needed.

1. Le propriétaire d'un fonds qui n'a pas d'accès convenable à la voie ou à l'eau publique peut demander en tout temps aux propriétaires des fonds voisins de lui désigner un passage d'urgence desservant son fonds, moyennant une indemnité payée ou garantie d'avance pour le préjudice qui leur est ainsi causé.

2. Si, après la désignation du passage d'urgence, des circonstances imprévues en rendent l'usage plus onéreux pour le propriétaire du fonds concerné que ce qui avait été envisagé lors de l'établissement de l'indemnité visée au paragraphe 1^{er}, le juge peut augmenter la somme de l'indemnité.

3. Dans la désignation du passage d'urgence, l'on tient compte de l'intérêt, pour le fonds enclavé, d'un accès le plus rapide possible à la voie publique ou aux eaux publiques, ainsi que de l'intérêt, pour les fonds grevés, de subir le moins d'inconvénients possible de ce passage. Lorsqu'un fonds devient enclavé par suite d'un acte juridique qui en fait passer la propriété à une personne autre que le propriétaire d'un fonds précédemment uni avec lui et qui borde la voie publique ou y a un accès convenable, ce dernier fonds est considéré en premier pour la charge du passage d'urgence.

4. Lorsqu'un changement des conditions locales le rend souhaitable, le passage d'urgence peut être déplacé à la demande d'un propriétaire directement intéressé.

5. Le passage d'urgence, quel que soit le temps pendant lequel il a existé, disparaît lorsqu'il n'est plus nécessaire.

Art. 58. (5.4.19) De eigenaar van een erf die water dat elders te zijner beschikking staat, door een leiding wil aanvoeren, kan tegen vooraf te betalen of te verzekeren schadevergoeding van de eigenaars der naburige erven vorderen te gedogen dat deze leiding door of over hun erven gaat.

- 2. De laatste vier leden van het vorige artikel vinden daarbij overeenkomstige toepassing.

1. The owner of land who, via a pipeline, wants to transport to his land water which is at his disposal elsewhere can, against compensation, demand that the owners of the neighbouring properties allow this pipeline to pass over or below their lands. The compensation must be paid in advance or security for payment must be furnished.

2. The last four paragraphs of the preceding article apply *mutatis mutandis*.

1. Le propriétaire d'un fonds qui veut y amener par un tuyau de l'eau dont il peut disposer ailleurs peut demander, contre indemnité payée ou garantie d'avance, que les propriétaires des fonds voisins tolèrent le passage du tuyau par leurs fonds ou sur ceux-ci.

2. Les quatre derniers paragraphes de l'article précédent s'appliquent par analogie.

Art. 59. (5.4.20) - 1. Wanneer de grens van twee erven in de lengterichting onder een niet bevaarbaar stromend water, een sloot, gracht of dergelijke watergang doorloopt, heeft de eigenaar van elk dier erven met betrekking tot die watergang in zijn gehele breedte dezelfde bevoegdheden en verplichtingen als een mede-eigenaar. Iedere eigenaar is verplicht de op zijn erf gelegen kant van het water, de sloot, de gracht of de watergang te onderhouden.

- 2. Iedere eigenaar is gerechtigd en verplicht hetgeen tot onderhoud daaruit wordt verwijderd, voor zijn deel op zijn erf te ontvangen.

- 3. Een door de eigenaars overeengekomen afwijkende regeling is ook bindend voor hun rechtverkrijgenden.

1. Where the boundary of two properties runs along the length under non-navigable running water, a ditch, canal or similar waterway, the owner of each property has the same rights and obligations as a co-owner with respect to this waterway over the full width. Each owner must maintain the side of the water, ditch, canal or waterway which is on his land.

2. Each owner has the right and obligation to receive on his land his share of what is removed from the waterway for maintenance.

1. Lorsque la limite de deux fonds passe dans le sens de la longueur au-dessous d'un cours d'eau non navigable, d'un fossé, d'un canal ou d'une voie d'eau semblable, le propriétaire de chacun des fonds a, à l'égard de cette voie d'eau et sur toute sa largeur, les mêmes droits et obligations qu'un co-propriétaire. Chaque propriétaire est tenu d'entretenir le bord de l'eau, du fossé, du canal ou de la voie d'eau situé sur son fonds.

2. Chaque propriétaire a le droit et l'obligation de recevoir sur son fonds sa part de ce qui est enlevé de l'eau aux fins d'entretien.

3. Different arrangements made by the owners also bind their successors.

3. Les arrangements dérogatoires convenus entre propriétaires lient également leurs ayants cause.

TITEL 5 MANDELIGHEID

TITLE 5 COMMON OWNERSHIP¹

TITRE CINQUIEME DE LA MITOYENNETE

Art. 60. (5.5.1) Mandeligheid ontstaat, wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers.

Common ownership arises where an immoveable thing is owned in common by the owners of two or more properties² and where it is designated by them for the common benefit of those properties by a notarial deed between them, followed by its entry in the public registers.

La mitoyenneté naît lorsqu'une chose immobilière est la copropriété des propriétaires de plusieurs fonds qui la destinent à l'utilité commune de ces fonds par la passation d'un acte notarié entre eux suivi de son inscription dans les registres publics.

Art. 61. (5.5.1a) - 1. Mandeligheid die is ontstaan ingevolge het vorige artikel, eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap eindigt;**
 - b. wanneer de bestemming van de zaak tot gemeenschappelijk nut van de erven wordt opgeheven bij een tussen de mede-eigenaars opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers;**
 - c. zodra het nut van de zaak voor elk van de erven is geëindigd.**
- 2. Het feit dat het nut van de zaak voor elk van de erven is geëindigd, kan in de openbare registers worden ingeschreven.**

1. Common ownership which has arisen by virtue of the preceding paragraph is terminated:

- a. when the community ends;

1. La mitoyenneté née en vertu de l'article précédent se termine:

- a. Lorsque prend fin la communauté;

¹ The Dutch term “mandeligheid” is hard to translate. Although “mitoyennety” is sometimes used in English, the term “common ownership” has been chosen, thereby following the example of the Draft Civil Code of Quebec (1977).

² In this title the Dutch term “erven” has been translated as “properties”. On the rare occasions when this title uses the Dutch singular “erf”, it has been translated as “property”. Cf. also the footnotes in Articles 20, 31 and 37.

- | | |
|---|---|
| <p>b. when the designation of the thing for the common benefit of the properties is terminated by a notarial deed between the co-owners, followed by its entry in the public registers;</p> <p>c. once the benefit of the thing has been terminated for each of the properties.</p> <p>2. The fact that the benefit of the thing has been terminated for each of the properties can be entered in the public registers.</p> | <p>b. Lorsque est levée la destination de la chose à l'utilité commune des fonds par un acte notarié entre les copropriétaires suivi de son inscription dans les registres publics;</p> <p>c. Dès que l'utilité de la chose a cessé pour chacun des fonds.</p> <p>2. On peut inscrire dans les registres le fait que l'utilité de la chose a cessé pour chacun des fonds.</p> |
|---|---|

Art. 62. (5.5.2) - 1. Een vrijstaande scheidsmuur, een hek of een heg is gemeenschappelijk eigendom en mandelig, indien de grens van twee erven die aan verschillende eigenaars toebehoren, er in de lengterichting onderdoor loopt.

- 2. De scheidsmuur die twee gebouwen of werken, welke aan verschillende eigenaars toebehoren, gemeen hebben, is eveneens gemeenschappelijk eigendom en mandelig.

- | | |
|---|---|
| <p>1. A free standing dividing wall, a fence or a hedge is held in common ownership if the boundary between two properties belonging to different owners runs along the length under this wall, fence or hedge.</p> <p>2. The dividing wall common to two buildings and works belonging to different owners is also held in common ownership.</p> | <p>1. Un mur séparatif détaché, une clôture ou une haie est mitoyen et propriété commune, si la limite de deux fonds appartenant à des propriétaires différents y passe au-dessous dans le sens de la longueur.</p> <p>2. Le mur séparatif commun à deux constructions ou ouvrages appartenant à des propriétaires différents est également mitoyen et propriété commune.</p> |
|---|---|

Art. 63. (5.5.3) - 1. Het recht op een mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom der erven.

- 2. Een vordering tot verdeling van een mandelige zaak is uitgesloten.

- | | |
|--|---|
| <p>1. The right to a thing which is held in common ownership cannot be severed from the ownership of the properties.</p> <p>2. No action lies for the partition of a thing held in common ownership.</p> | <p>1. Le droit sur une chose mitoyenne ne peut être séparé de la propriété des fonds.</p> <p>2. L'action en partage d'une chose mitoyenne est exclue.</p> |
|--|---|

Art. 64. (5.5.4) Mandeligheid brengt mede dat iedere mede-eigenaar aan de overige mede-eigenaars toegang tot de mandelige zaak moet geven.

Common ownership entails the obligation of each co-owner to give to the other co-owners access to the thing held in common ownership.

La mitoyenneté comporte l'obligation pour chaque copropriétaire de donner aux autres accès à la chose mitoyenne.

Art. 65. (5.5.5) Mandelige zaken moeten op kosten van alle mede-eigenaars worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd.

Things which are held in common ownership must be maintained, cleaned and, if necessary, renewed at the expense of all co-owners.

Les choses mitoyennes sont entretenues, nettoyées et, si nécessaire, renouvelées aux frais de tous les copropriétaires.

Art. 66. (5.5.6) - 1. Een mede-eigenaar van een mandelige zaak kan zijn aandeel in die zaak ook afzonderlijk van zijn erf aan de overige mede-eigenaars overdragen.

- 2. Indien een mede-eigenaar hiertoe op zijn kosten wil overgaan uit hoofde van de lasten van onderhoud, reiniging en vernieuwing in de toekomst, zijn de overige mede-eigenaars gehouden tot die overdracht mede te werken, mits hij hun zo nodig een recht van opstal of erfdiensbaarheid verleent, waardoor zij met betrekking tot de zaak hun rechten kunnen blijven uitoefenen.

- 3. De vorige leden zijn niet van toepassing op een muur die twee gebouwen of werken gemeen hebben, noch op een muur, hek of heg waardoor twee erven in een aaneengebouwd gedeelte van een gemeente van elkaar worden gescheiden.

1. A co-owner of a thing which is held in common ownership can, even separately from his property, transfer his share in the thing to the other co-owners.

1. Le copropriétaire d'une chose mitoyenne peut transférer aux autres sa part dans cette chose, même séparément du fonds.

2. If a co-owner, at his own expense, wants to do so because of future charges for maintenance, cleaning and renewal, the other co-owners must cooperate in the transfer, provided that, if necessary, he grants them a right of superficies or a servitude so as to allow them to continue to exercise their rights with respect to the thing.

2. Si un copropriétaire veut, à ses frais, effectuer ce transfert en raison des charges d'entretien, de nettoyage et de rénovation à venir, les autres copropriétaires sont tenus d'y prêter leur concours, pourvu qu'il leur accorde, si nécessaire, un droit de superficie ou de servitude leur permettant de continuer à exercer leurs droits sur la chose.

3. The preceding paragraphs do not apply to a common wall of two buildings or works nor to a wall, fence or hedge separating two properties in a built-up part of a Commune.

3. Les paragraphes précédents ne s'appliquent pas au mur commun à deux ouvrages ou constructions, ni au mur, à la clôture ou à la haie qui sépare deux fonds dans la zone bâtie d'une commune.

Art. 67. (5.5.7) - 1. Iedere mede-eigenaar mag tegen de mandelige scheidsmuur aanbouwen en daarin tot op de helft der dikte balken, ribben, ankers en andere werken aanbrengen, mits hij aan de muur en aan de door de buur bevoegdlijk daarmee verbonden werken geen nadeel toebrengt.

- 2. Behalve in noodgevallen kan een mede-eigenaar vorderen dat, vóór de andere mede-eigenaar begint met aanbrengen van het werk, deskundigen zullen vaststellen op welke wijze dit kan geschieden zonder nadeel voor de muur of voor bevoegd aangebrachte werken van de eerst vermelde eigenaar.

1. Each co-owner may build against a dividing wall which is held in common ownership and may install, up to half its thickness, beams, ribs, ancrs and other works, provided that he cause no damage to the wall or to the works which the neighbour has rightfully connected to it.

2. Except in cases of emergency a co-owner may demand that, before the other co-owner proceeds to install the work, experts determine in which fashion this can take place without damage to the wall or the works which the former co-owner has rightfully installed.

1. Chaque copropriétaire peut construire contre le mur mitoyen séparatif et y installer, jusqu'au milieu de son épaisseur, poutres, chevrons, ancrs et autres ouvrages, pourvu qu'il n'endommage pas le mur ni les ouvrages légalement y rattachés par le voisin.

2. Sauf cas d'urgence, le copropriétaire peut demander qu'avant que l'autre copropriétaire ne commence l'installation de l'ouvrage, des experts déterminent de quelle façon cela peut s'effectuer sans endommager le mur ou les ouvrages posés légalement par le premier copropriétaire.

Art. 68. (5.5.8) Iedere mede-eigenaar mag op de mandelige scheidsmuur tot op de helft der dikte een goot aanleggen, mits het water niet op het erf van de andere mede-eigenaar uitloost.

Each co-owner may construct a gutter on the dividing wall held in common ownership up to half of its thickness, provided that the water not discharge itself onto the property of the other co-owner.

Chaque copropriétaire peut poser sur le mur séparatif mitoyen une gouttière jusqu'au milieu de son épaisseur, pourvu que l'eau ne s'écoule pas sur le fonds de l'autre.

Art. 69. (5.5.8a) De artikelen 64, 65, 66 lid 2, 67 en 68 vinden geen toepassing voor zover een overeenkomstig artikel 168 van Boek 3 getroffen regeling anders bepaalt.

Articles 64, 65, 66 paragraph 2, 67 and 68 do not apply to the extent that rules made pursuant to article 168 of Book 3 provide otherwise.

Les articles 64, 65, 66, paragraphe 2, 67 et 68 ne s'appliquent pas dans la mesure où il y a des règles contraires établies conformément à l'article 168 du Livre troisième.

TITEL 6 ERFDIENSTBAARHEDEN**TITLE 6
SERVITUDES****TITRE SIXIEME
DES SERVITUDES**

Art. 70. (5.6.1) - 1. Een erfdiensbaaheid is een last, waarmede een onroerende zaak - het dienende erf - ten behoeve van een andere onroerende zaak - het heersende erf - is bezwaard.

- 2. In de akte van vestiging van een erfdiensbaaheid kan aan de eigenaar van het heersende erf de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar van het dienende erf op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de retributie - te betalen.

1. A servitude is a charge imposed upon an immoveable thing, the servient land, in favour of another immoveable thing, the dominant land.

2. The deed establishing a servitude may impose an obligation upon the owner of the dominant land to pay to the owner of the servient land a sum of money -called the retribution-, payable at regular or at irregular intervals.

1. La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant.

2. Il peut être stipulé dans l'acte constituant une servitude l'obligation pour le propriétaire du fonds dominant de payer au propriétaire du fonds servant une redevance payable par versements qui peuvent être périodiques ou non.

Art. 71. (5.6.2) - 1. De last die een erfdiensbaaheid op het dienende erf legt, bestaat in een verplichting om op, boven of onder een der beide erven iets te dulden of niet te doen. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de last bovendien een verplichting inhoudt tot het aanbrengen van gebouwen, werken of beplantingen die voor de uitoefening van die erfdiensbaaheid nodig zijn, mits deze gebouwen, werken en beplantingen zich geheel of gedeeltelijk op het dienende erf zullen bevinden.

- 2. De last die een erfdiensbaaheid op het dienende erf legt, kan ook bestaan in een verplichting tot onderhoud van het dienende erf of van gebouwen, werken of beplantingen die zich geheel of gedeeltelijk op het dienende erf bevinden of zullen bevinden.

1. The charge which a servitude imposes upon the servient land consists of an obligation to tolerate something or not to do something on, above or under one of the properties¹. The deed of establishment may stipulate that the charge also include an obligation to construct buildings or works or to install plantations which are necessary for the exercise of the servitude, provided that these buildings, works or plantations will be wholly or partially situated on the servient land.

2. The charge which a servitude imposes upon the servient land may also consist of an obligation to maintain the servient land or the buildings, works or plantations which are or will be wholly or partially situated on the servient land.

1. La charge imposée par la servitude sur le fonds servant consiste en l'obligation de tolérer ou de ne pas faire quelque chose sur l'un des deux fonds ou au-dessus ou au-dessous de ce fonds. Il peut être prévu dans l'acte constitutif que la charge comporte, en outre, l'obligation d'ériger des constructions, ouvrages ou plantations nécessaires à l'exercice de la servitude, pourvu que ces constructions, ouvrages ou plantations se trouvent en tout ou en partie sur le fonds servant.

2. La charge imposée par la servitude au fonds servant peut également consister en l'obligation d'entretien du fonds servant ou de constructions, ouvrages ou plantations qui s'y trouvent ou s'y trouveront en tout ou en partie.

Art. 72. (5.6.3) Erfdienstbaarheden kunnen ontstaan door vestiging en door verjaring.

Servitudes are created by establishment and by prescription.

Les servitudes naissent par établissement et par prescription.

Art. 73. (5.6.4) - 1. De inhoud van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening worden bepaald door de akte van vestiging en, voor zover in die akte regelen daaromtrent ontbreken, door de plaatselijke gewoonte. Is een erfdienstbaarheid te goeder trouw geruime tijd zonder tegenspraak op een bepaalde wijze uitgeoefend, dan is in geval van twijfel deze wijze van uitoefening beslissend.

- 2. Niettemin kan de eigenaar van het dienende erf voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid een ander gedeelte van het erf aanwijzen dan waarop de erfdienstbaarheid ingevolge het vorige lid dient te worden uitgeoefend, mits deze verplaatsing zonder vermindering van genot voor de eigenaar van het heersende erf mogelijk is. Kosten, noodzakelijk voor zodanige verandering, komen ten laste van de eigenaar van het dienende erf.

¹ In this title the Dutch term “erf” has been translated as “land”; on the rare occasions when this title uses the Dutch plural “erven”, it has been translated as “properties”. In article 84 (5.6.10) of this title, the Dutch term “opstal” (the object of the right of superficies: *infra* title 8) has been translated as “property”. Cf. also the footnotes in Articles 20, 31, 37 and 60.

1. The contents and the manner of exercising the servitude are determined by the deed of establishment and, to the extent that the deed lacks rules in this respect, by local usage. The exercise of a servitude in a certain manner, in good faith, for a rather long period and unopposed, is decisive in case of doubt.

2. Nevertheless, for the exercise of the servitude the owner of the servient land may designate a part of the land other than that on which the servitude is to be exercised pursuant to the preceding paragraph, provided that this move is possible without diminishing the enjoyment of the owner of the dominant land. Expenses which are necessary for this change are borne by the owner of the servient land.

1. Le contenu de la servitude et le mode d'exercice sont déterminés par l'acte constitutif et, dans la mesure où des règles à ce sujet font défaut dans l'acte, par l'usage local. Lorsqu'une servitude a été exercée d'une manière déterminée et de bonne foi pendant un temps assez long sans contestation, ce mode d'exercice est déterminant en cas de doute.

2. Le propriétaire du fonds servant peut néanmoins fixer, pour l'exercice de la servitude, une autre partie du fonds que celle où elle doit s'exercer en vertu du paragraphe précédent, pourvu que ce déplacement puisse se réaliser sans perte de jouissance pour le propriétaire du fonds dominant. Les frais occasionnés par ce changement sont à la charge du propriétaire du fonds servant.

Art. 74. (5.6.5) De uitoefening der erfdienstbaarheid moet op de voor het dienende erf minst bezwarende wijze geschieden.

The servitude must be exercised in the manner which causes the least inconvenience to the servient land.

La servitude s'exerce de la façon la moins gênante pour le fonds servant.

Art. 75. (5.6.6) - 1. De eigenaar van het heersende erf is bevoegd om op zijn kosten op het dienende erf alles te verrichten wat voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid noodzakelijk is.

- 2. Hij is eveneens bevoegd om op zijn kosten op het dienende erf gebouwen, werken en beplantingen aan te brengen, die voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid noodzakelijk zijn.

- 3. Hij is verplicht het door hem op het dienende erf aangebrachte te onderhouden, voor zover dit in het belang van het dienende erf nodig is; hij is bevoegd het weg te nemen, mits hij het erf in de oude toestand terugbrengt.

- 4. De eigenaar van het dienende erf heeft geen recht van gebruik van de gebouwen, werken en beplantingen, die daarop door de eigenaar van het heersende erf rechtmatig zijn aangebracht.

- 5. In de akte van vestiging kan van de vorige leden worden afgeweken.

- 6. In geval van mandeligheid zijn in plaats van de leden 3 en 4 de uit dien hoofde geldende regels van toepassing.

1. The owner of the dominant land is entitled to do on the servient land, at his expense, all that is necessary for the exercise of the servitude.
2. He is also entitled to construct on the servient land, at his expense, buildings or works, or to install plantations which are necessary for the exercise of the servitude.
3. He has the obligation to maintain what he has constructed or installed on the servient land to the extent that this is necessary in the interest of the servient land; he is entitled to remove it provided that he restore the land to its original state.
4. The owner of the servient land does not have the right to use the buildings, works or plantations which the owner of the dominant land has lawfully constructed or installed on the servient land.
5. The deed of establishment may derogate from the preceding paragraphs.
6. In case of common ownership in the sense of title 5, the rules pertaining to that type of ownership apply instead of paragraphs 3 and 4.

1. Le propriétaire du fonds dominant peut faire, sur le fonds servant et à ses frais, tout ce qui est nécessaire pour l'exercice de la servitude.
2. Il peut également ériger, sur le fonds servant et à ses frais, des ouvrages, constructions et plantations nécessaires pour l'exercice de la servitude.
3. Il a l'obligation d'entretenir ce qu'il a érigé sur le fonds servant, dans la mesure où cela est nécessaire dans l'intérêt de ce fonds; il peut l'enlever, pourvu qu'il remette le fonds en l'état d'origine.
4. Le propriétaire du fonds servant ne peut utiliser les ouvrages, constructions et plantations que le propriétaire du fonds dominant y a légalement érigés.
5. On peut déroger aux paragraphes précédents dans l'acte constitutif.
6. En cas de mitoyenneté, les règles applicables de ce chef remplacent les paragraphes 3 et 4.

Art. 76. (5.6.7) - 1. Wanneer het heersende erf wordt verdeeld, blijft de erfdienstbaarheid bestaan ten behoeve van ieder gedeelte, ten voordele waarvan zij kan strekken.

- 2. Wanneer het dienende erf wordt verdeeld, blijft de last rusten op ieder gedeelte, ten aanzien waarvan naar de akte van vestiging en de aard der erfdienstbaarheid de uitoefening mogelijk is.

- 3. In de akte van vestiging kan van de vorige leden worden afgeweken.

1. Where the dominant land is divided, the servitude continues to exist in favour of each part to which it can be beneficial.
2. Where the servient land is divided, the charge continues to encumber each part, in respect of which the exercise of the servitude is possible, according to the deed of establishment and the nature of the servitude.

1. Lorsque le fonds dominant est divisé, la servitude subsiste en faveur de chaque partie à laquelle elle peut profiter.
2. Lorsque le fonds servant est divisé, la charge continue de grever chaque partie sur laquelle, d'après l'acte constitutif et la nature de la servitude, l'exercice est possible.

3. The deed of establishment may derogate from the preceding paragraphs. 3. On peut déroger aux paragraphes précédents dans l'acte constitutif.

Art. 77. (5.6.7a) - 1. Behoort het heersende of het dienende erf toe aan twee of meer personen, hetzij als deelgenoten, hetzij als eigenaars van verschillende gedeelten daarvan, dan zijn zij hoofdelijk verbonden tot nakoming van de uit de erfdienstbaarheid voortvloeiende geldelijke verplichtingen die tijdens hun recht opeisbaar worden, voor zover deze niet over hun rechten zijn verdeeld.

- 2. Na overdracht of toedeling van het heersende of het dienende erf of van een gedeelte daarvan of een aandeel daarin zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de in lid 1 bedoelde geldelijke verplichtingen die in de voorafgaande twee jaren opeisbaar zijn geworden.

- 3. In de akte van vestiging kan van de vorige leden worden afgeweken, doch van het tweede lid niet ten nadele van de verkrijger.

1. Where the dominant or the servient land belongs to two or more persons, either as partners or as owners of different parts, they are solidarily liable for the performance of the pecuniary obligations which result from the servitude and become exigible during the existence of their right, to the extent that these obligations have not been divided over their rights.

2. After transfer or attribution¹ of the dominant or the servient land, or of a part or a share of it, the acquirer and his predecessor are solidarily liable for the pecuniary obligations, referred to in paragraph 1, which have become exigible in the two preceding years.

3. The deed of establishment may derogate from the preceding paragraphs but not from paragraph 2 where this would be detrimental to the acquirer.

1. Lorsque le fonds dominant ou le fonds servant appartient à plusieurs personnes, à titre de partenaires ou de propriétaires de différentes parties, ces personnes sont solidairement responsables de l'exécution des obligations pécuniaires qui résultent de la servitude et qui deviennent exigibles pendant l'existence de leur droit, dans la mesure où ces obligations n'ont pas été réparties sur leurs droits.

2. Après le transfert ou l'attribution² du fonds dominant ou du fonds servant, ou d'une partie de ceux-ci ou d'une part dans ceux-ci, l'acquéreur et son auteur sont solidairement responsables des obligations pécuniaires visées au paragraphe premier, qui sont devenues exigibles au cours des deux années précédentes.

3. Dans l'acte constitutif, on peut déroger aux paragraphes précédents, mais non au paragraphe 2 s'il y a préjudice à l'acquéreur.

Art. 78. (5.6.8) De rechter kan op vordering van de eigenaar van het dienende erf een erfdienstbaarheid wijzigen of opheffen:

- a. op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de erfdienstbaarheid niet van de eigenaar van het dienende erf kan worden geveerd;**

¹ By "attribution" is meant an attribution in a partition.

² À savoir, lors d'un partage.

- b. indien ten minste twintig jaren na het ontstaan van de erfdienstbaarheid zijn verlopen en het ongewijzigd voortbestaan van de erfdienstbaarheid in strijd is met het algemeen belang.**

Upon the demand of the owner of the servient land, the judge may modify or cancel a servitude:

- a. on the ground of unforeseen circumstances which are of such a nature that, according to criteria of reasonableness and equity, one cannot require from the owner of the servient land that the servitude remain unchanged;
- b. if at least twenty years have passed since the time of creation of the servitude, and it is contrary to the general interest that the servitude remain unchanged.

Le juge peut, à la demande du propriétaire du fonds servant, modifier ou supprimer une servitude:

- a. En raison de circonstances imprévues d'une nature telle que, d'après des critères de la raison et de l'équité, le maintien intégral de la servitude ne puisse être imposé au propriétaire du fonds servant;
- b. Si se sont écoulés au moins vingt ans depuis la création de la servitude et que son existence continue sans changement soit contraire à l'intérêt général.

Art. 79. (5.6.8a) De rechter kan op vordering van de eigenaar van het dienende erf een erfdienstbaarheid opheffen, indien de uitoefening daarvan onmogelijk is geworden of de eigenaar van het heersende erf geen redelijk belang bij de uitoefening meer heeft, en het niet aannemelijk is dat de mogelijkheid van uitoefening of het redelijk belang daarbij zal terugkeren.

Upon the demand of the owner of the servient land, the judge may cancel a servitude if it has become impossible to exercise it or if the owner of the dominant land no longer has a reasonable interest to exercise it, and if it is unlikely that the possibility of exercise or the reasonable interest will return.

Le juge peut, à la demande du propriétaire du fonds servant, supprimer une servitude, si son exercice est devenu impossible ou si le propriétaire du fonds dominant n'y a plus d'intérêt suffisant et qu'il soit improbable que la possibilité d'exercice ou l'intérêt suffisant renaisse.

Art. 80. (5.6.8b) De rechter kan op vordering van de eigenaar van het heersende erf de inhoud van een erfdienstbaarheid, wanneer door onvoorziene omstandigheden de uitoefening blijvend of tijdelijk onmogelijk is geworden of het belang van de eigenaar van het heersende erf aanzienlijk is verminderd, zodanig wijzigen dat de mogelijkheid van uitoefening of het oorspronkelijke belang wordt hersteld, mits deze wijziging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid van de eigenaar van het dienende erf kan worden gevegd.

Where, by reason of unforeseen circumstances, it has become permanently or temporarily impossible to exercise the servitude or where the interest of the owner of the dominant land has been considerably diminished, the judge, upon the demand of the owner of the dominant land, may modify the contents of a servitude in such a manner that the possibility of exercise or the original interest be restored, provided that this change can be imposed upon the owner of the servient land according to criteria of reasonableness and equity.

Lorsque des circonstances imprévues ont rendu impossible, de façon permanente ou temporaire, l'exercice d'une servitude ou que l'intérêt du propriétaire du fonds dominant a diminué de façon appréciable, le juge peut, à la demande de ce dernier, modifier le contenu de la servitude de manière à rétablir la possibilité d'exercice ou l'intérêt initial, pourvu que, d'après des critères de la raison et de l'équité, l'on puisse imposer cette modification au propriétaire du fonds servant.

Art. 81. (5.6.8ba) - 1. De rechter kan een vordering als bedoeld in de artikelen 78-80 toewijzen onder door hem te stellen voorwaarden.

- 2. Rust op een der erven beperkt recht, dan is de vordering slechts toewijsbaar, indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen. Bij het oordeel of aan de maatstaven van de artikelen 78 onder a, 79 en 80 is voldaan, dient mede met zijn belangen rekening te worden gehouden.

1. The judge may grant a demand pursuant to articles 78 - 80, subject to conditions to be determined by him.

2. Where one of the properties is encumbered with a dismembered right, the demand will not be granted, unless the holder of the dismembered right has been joined in the action. His interest must also be taken into account in judging whether the criteria of articles 78 *sub* a, 79 and 80 have been complied with.

1. Le juge peut accueillir une demande visée aux articles 78 à 80 aux conditions qu'il fixe.

2. Lorsqu'un des fonds est grevé d'un droit démembré, la demande ne peut être accueillie que si le titulaire de ce droit a été appelé en cause. En jugeant si les conditions de l'article 78, point a., et des articles 79 et 80 sont remplies, il doit être tenu compte également des intérêts de ce dernier.

Art. 82. (5.6.8c) - 1. Indien de eigenaar van het heersende erf uit hoofde van de aan de erfdienstbaarheid verbonden lasten en verplichtingen op zijn kosten afstand van zijn recht wil doen, is de eigenaar van het dienende erf gehouden hieraan mede te werken.

- 2. In de akte van vestiging kan voor de eerste twintig jaren anders worden bepaald.

1. If the owner of the dominant land wants to abandon his right, at his own expense, because of the charges and obligations attached to the servitude, the owner of the servient land must cooperate herein.

2. The deed of establishment may contain, for the first twenty years of the servitude, a stipulation to the contrary.

1. Si le propriétaire du fonds dominant veut, à ses frais, abandonner son droit en raison des charges et obligations afférentes à la servitude, le propriétaire du fonds servant est tenu d'y prêter son concours.

2. L'acte constitutif peut comporter une stipulation contraire pour les vingt premières années.

Art. 83. (5.6.9a) Indien op het tijdstip waarop het heersende en het dienende erf één eigenaar verkrijgen, een derde een der erven in huur of pacht of uit hoofde van een ander persoonlijk recht in gebruik heeft, gaat de erfdienstbaarheid pas door vermenging teniet bij het einde van dit gebruiksrecht.

If, at the time when one and the same person becomes owner of both the dominant and servient land, a third person leases one of the properties or has another personal right of use in it, the servitude is only extinguished by confusion at the extinction of this right.

Si, au moment où les fonds dominant et servant deviennent la propriété d'une seule personne, un tiers loue un des fonds ou y a un autre droit d'usage personnel, la servitude s'éteint par confusion seulement à l'extinction de ce droit.

Art. 84. (5.6.10) - 1. Hij die een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een onroerende zaak heeft, kan een erfdienstbaarheid ten behoeve van deze zaak bedingen. Hij kan haar ook met een erfdienstbaarheid belasten.

- 2. Erfdienstbaarheden, bedongen door een beperkt gerechtigde ten behoeve van de zaak waarop zijn recht rust of door een opstaller ten behoeve van de opstal, gaan bij het einde van het beperkte recht slechts teniet, indien dit in de akte van vestiging van de erfdienstbaarheid is bepaald. Blijft de erfdienstbaarheid voortbestaan, dan staat een beding als bedoeld in artikel 82 lid 2 niet langer aan afstand van de erfdienstbaarheid in de weg.

- 3. Erfdienstbaarheden, gevestigd door een beperkt gerechtigde ten laste van de zaak waarop zijn recht rust of door een opstaller ten laste van de opstal, gaan teniet bij het einde van het beperkte recht, tenzij dit eindigt door vermenging of afstand of de eigenaar van de zaak waarop het beperkte recht rustte bij een in de openbare registers ingeschreven akte heeft verklaard met de vestiging van de erfdienstbaarheid in te stemmen.

- 4. De erfpachter, opstaller of vruchtgebruiker wordt voor de toepassing van de overige artikelen van deze titel aangemerkt als eigenaar van het heersende, onderscheidenlijk het dienende erf.

1. A person who has a right of emphyteusis or superficies on an immoveable thing or has the usufruct of it may stipulate a servitude in favour of this thing. He may also encumber it with a servitude.

2. Servitudes, stipulated by the holder of a dismembered right in favour of the thing which is the object of his right, or by a superficiary in favour of the property of which he is the owner pursuant to his right, are not extinguished by the termination of the dismembered right, unless the deed of establishment of the servitude provides otherwise. Where the servitude continues to exist, a stipulation pursuant to article 82 paragraph 2 is no longer a bar to abandonment of the servitude.

3. Servitudes established by the holder of a dismembered right which impose charges upon the thing which is the object of his right, and servitudes established by a superficiary which impose charges upon the property of which he is the owner pursuant to his right, are extinguished by the termination of the dismembered right, unless the termination is by way of confusion or abandonment, or the owner of the thing which was the object of the dismembered right has declared by a deed entered in the public registers that he consents to the establishment of the servitude.

4. For the application of the other articles of this title, the emphyteutic holder, superficiary or usufructuary is deemed owner of the dominant, respectively the servient land.

1. Celui qui a sur un immeuble un droit d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit peut stipuler une servitude en faveur de cet immeuble. Il peut également le grever d'une servitude.

2. Les servitudes stipulées par le titulaire d'un droit démembré en faveur de la chose grevée ou par le superficiaire en faveur des biens dont il a la propriété en vertu de son droit s'éteignent à l'expiration du droit démembré seulement s'il est ainsi stipulé dans l'acte constitutif. Lorsque la servitude continue d'exister, la stipulation visée à l'article 82, paragraphe 2 ne peut empêcher l'abandon de cette servitude.

3. Les servitudes établies par le titulaire d'un droit démembré à la charge de la chose grevée de son droit ou par le superficiaire à la charge des choses dont il a la propriété en vertu de son droit s'éteignent à l'expiration du droit démembré, à moins que cette fin ne résulte de la confusion ou de l'abandon ou que le propriétaire de la chose grevée ne déclare, par acte inscrit sur les registres publics, qu'il consent à l'établissement de la servitude.

4. Pour l'application des autres articles du présent titre, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier est réputé propriétaire du fonds dominant ou du fonds servant, selon le cas.

TITEL 7 ERFPACHT**TITLE 7
EMPHYTEUSIS****TITRE SEPTIEME
DE L'EMPHYTEOSE**

Art. 85. (5.7.1.1) - 1. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.

- 2. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen.

1. Emphyteusis is a real right which gives the emphyteutic holder the power to detain and to use the immovable thing of another person.

2. The deed of establishment may impose an obligation upon the emphyteutic holder to pay a sum of money -called the canon- to the owner, payable at regular or at irregular intervals.

1. L'emphytéose est le droit réel qui confère à l'emphytéote la faculté de détenir et d'utiliser la chose immobilière d'autrui.

2. Il peut être stipulé, dans l'acte constitutif, l'obligation pour l'emphytéote de payer au propriétaire une redevance, le canon, payable par versements qui peuvent être périodiques ou non.

Art. 86. (5.7.1.2) Partijen kunnen in de akte van vestiging de duur van de erfpacht regelen.

The parties may provide, in the deed of establishment, for the duration of the emphyteusis.

Les parties peuvent fixer dans l'acte constitutif la durée de l'emphytéose.

Art. 87. (5.7.1.2a.) - 1. Een erfpacht kan door de erfpachter worden opgezegd, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

- 2. Een erfpacht kan door de eigenaar worden opgezegd, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Na het einde van de erfpacht is de eigenaar verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

- 3. Een beding dat ten nadele van de erfpachter van het vorige lid afwijkt is nietig. In de akte van vestiging kan aan de eigenaar de bevoegdheid worden toegekend tot opzegging, behoudens op grond van tekortschieten van de erfpachter in de nakoming van zijn verplichtingen.

1. Unless the deed of establishment provides otherwise, the emphyteutic holder may resiliate the emphyteusis.

2. The owner may resiliate the emphyteusis if the emphyteutic holder is in default of paying the canon during two consecutive years, or if he fails seriously in the performance of his other obligations. On pain of nullity, the resiliation must be notified, within eight days, to the persons who appear in the public registers as holder of a dismembered right or as seisor of the emphyteusis. After the termination of the emphyteusis, the owner must reimburse the emphyteutic holder for the value which the emphyteusis then has, after deduction of what he can claim from the emphyteutic holder, including costs.

3. A stipulation which, to the detriment of the emphyteutic holder, derogates from the preceding paragraph is null. The deed of establishment may grant the owner the power to resiliate, except for failure of the emphyteutic holder to perform his obligations.

1. L'emphytéote peut résilier l'emphytéose, sauf disposition contraire dans l'acte constitutif.

2. Le propriétaire peut résilier l'emphytéose, si l'emphytéote est en demeure de payer le canon pendant deux années consécutives ou qu'il manque de façon sérieuse à l'exécution de ses autres obligations. La résiliation doit, à peine de nullité, être signifiée dans les huit jours à ceux qui sont inscrits dans les registres publics en tant que titulaire de droit démembré ou saisissant de l'emphytéose. Après la fin de l'emphytéose, le propriétaire est tenu de rembourser à l'emphytéote la valeur qu'a alors l'emphytéose, déduction faite de qu'il peut lui réclamer au titre de l'emphytéose, dépens compris.

3. Est nulle la clause dérogeant au paragraphe précédent au détriment de l'emphytéote. Dans l'acte constitutif, la faculté de résiliation peut être accordée au propriétaire, sauf pour cause d'un manquement de l'emphytéote à l'exécution de ses obligations.

Art. 88. (5.7.1.2b) - 1. Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt tenminste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd, doch in het geval van artikel 87 lid 2 tenminste een maand voor dat tijdstip.

- 2. In het geval van artikel 87 lid 2 weigert de bewaarder de inschrijving van de opzegging als niet tevens wordt overgelegd de betekening daarvan aan degenen die in de openbare registers als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht stonden ingeschreven.

1. Resiliation takes place by summons. It takes place at least one year prior to the date on which it is to take effect, but in the case of article 87, paragraph 2 at least one month before that date.

1. La résiliation a lieu par exploit. Elle a lieu au moins un an avant la date où la résiliation prend effet, mais dans le cas prévu au paragraphe 2 de l'article 87, au moins un mois avant cette date.

2. In the case of article 87, paragraph 2 the registrar shall refuse to enter the resiliation, unless the notification, given to persons who appear in the public registers as holder of a dismembered right or as seisor of the emphyteusis, also be deposited.

2. Dans le cas prévu au paragraphe 2 de l'article 87, le conservateur refuse l'inscription de la résiliation s'il n'est pas présenté en même temps la signification de celle-ci à ceux qui sont inscrits dans les registres publics en tant que titulaires d'un droit démembré ou saisissants de l'emphytéose.

Art. 89. (5.7.1.3) - 1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter hetzelfde genot van de zaak als een eigenaar.

- 2. Hij mag echter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak verrichten.

- 3. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de erfpachter, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

1. To the extent that the deed of establishment does not provide otherwise, the emphyteutic holder has the same enjoyment of the thing as an owner.

2. Without the permission of the owner, however, he may not change the destination of the thing nor perform an act contrary to its destination.

3. Provided that he restores the thing subject to the emphyteusis to its original condition and to the extent that the deed of establishment does not provide otherwise, the emphyteutic holder is entitled, during the emphyteusis as well as upon its termination, to remove buildings, works and plantations which he or a predecessor have constructed or installed, without being obliged to do so, or which they have taken over from the owner against reimbursement of the value.

1. Dans la mesure où l'acte constitutif n'y a pas été autrement prévu, l'emphytéote jouit de la chose comme un propriétaire.

2. Il ne peut cependant, sans le consentement du propriétaire, donner à la chose une autre destination ni faire un acte contraire à celle-ci.

3. Dans la mesure où l'acte constitutif n'y a pas été autrement prévu, l'emphytéote peut, tant au cours de l'emphytéose qu'à la fin de celle-ci, enlever les constructions, ouvrages et plantations que lui ou un de ses auteurs a érigés sans y être tenus, ou qu'il a repris au propriétaire contre remboursement de la valeur, pourvu qu'il remette la chose donnée en emphytéose en l'état d'origine.

Art. 90. (5.7.1.4) - 1. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, behoren vruchten die tijdens de duur der erfpacht zijn afgescheiden of opeisbaar geworden, en voordelen van roerende aard, die de zaak oplevert, aan de erfpachter.

- 2. Voordelen van onroerende aard behoren aan de eigenaar toe. Zij zijn eveneens aan de erfpacht onderworpen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

1. To the extent that the deed of establishment does not provide otherwise, the fruits which have become separated or exigible during the emphyteusis, as well as the benefits of a moveable nature which the thing yields, belong to the emphyteutic holder.

2. Benefits of an immoveable nature belong to the owner. Unless the deed of establishment provides otherwise, they are also subject to the emphyteusis.

1. Dans la mesure où l'acte constitutif n'y a pas été autrement prévu, appartiennent à l'emphytéote les fruits séparés ou devenus exigibles au cours de l'emphytéose et les avantages mobiliers que procure la chose.

2. Les avantages immobiliers appartiennent au propriétaire. Ils sont soumis à l'emphytéose, sauf stipulation contraire dans l'acte constitutif.

Art. 91. (5.7.1.5) - 1. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de erfpacht niet zonder toestemming van de eigenaar kan worden overgedragen of toebedeeld. Een zodanige bepaling staat aan executie door schuldeisers niet in de weg.

- 2. In de akte van vestiging kan ook worden bepaald, dat de erfpachter zijn recht niet zonder toestemming van de eigenaar kan splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak.

- 3. Een beding als in de vorige leden bedoeld kan ook worden gemaakt ten aanzien van de appartementsrechten, waarin een gebouw door de erfpachter wordt gesplitst. Het kan slechts aan een verkrijger onder bijzondere titel van een recht op het appartementsrecht worden tegengeworpen, indien het in de akte van splitsing is omschreven.

- 4. Indien de eigenaar de vereiste toestemming zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, kan zijn toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied de zaak of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

1. The deed of establishment may provide that the emphyteusis cannot be transferred or attributed¹ without the consent of the owner. Such a stipulation does not prevent execution by creditors.

2. The deed of establishment may also provide that the emphyteutic holder cannot divide his right, without the consent of the owner, by transferring or attributing the emphyteusis upon a part of the thing.

1. Il peut être stipulé dans l'acte constitutif qu'une emphytéose ne peut être transférée ou attribuée, lors d'un partage, sans le consentement du propriétaire. Une telle stipulation n'empêche pas l'exécution forcée par les créanciers.

2. Il peut également être stipulé dans l'acte constitutif que l'emphytéote ne peut, sans le consentement du propriétaire, diviser son droit par le transfert ou par l'attribution de l'emphytéose sur une partie de la chose.

¹ "Attributed" refers to an attribution in partition.

3. A stipulation referred to in the preceding paragraphs may also be made with respect to the apartment rights into which a building is divided by the emphyteutic holder. The stipulation may only be invoked against an acquirer by particular title of a right to the apartment right, if it has been described in the deed of division.

4. If the owner refuses to give the required consent without reasonable grounds, or if he remains silent, his consent may, upon the request of the person who needs it, be replaced by the authorization of the judge of the subdistrict court in whose jurisdiction the thing, or the larger part of it, is located.

3. La clause visée aux paragraphes précédents peut également être stipulée à propos des droits d'appartement en lesquels l'édifice est divisé par l'emphytéote. Elle ne peut être opposée à l'acquéreur à titre particulier d'un droit sur le droit d'appartement que si elle a été expressément stipulée dans l'acte de division.

4. Si le propriétaire refuse le consentement requis sans motif valable ou ne se déclare pas, son consentement peut, à la requête de celui qui en a besoin, être remplacé par l'autorisation du juge d'instance dans le ressort duquel se situe la chose ou la plus grande partie de celle-ci.

Art. 92. (5.7.1.5a) - 1. Behoort de erfpacht toe aan twee of meer personen, hetzij als deelgenoten hetzij als erfpachter van verschillende gedeelten van de zaak, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze niet over hun rechten verdeeld is.

- 2. Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

- 3. In de akte van vestiging kan van de vorige leden worden afgeweken, doch van het tweede lid niet ten nadele van de verkrijger.

1. Where two or more persons are entitled to the emphyteusis, either as partners or as emphyteutic holders of different parts of the thing, they are solidarily liable for the entire canon which becomes exigible during the existence of their right, to the extent that the canon has not been divided over their rights.

2. After transfer or attribution of the emphyteusis upon the thing or upon part of it, or a share in it, the acquirer and his predecessor are solidarily liable for the canon which is owed by the latter and which has become exigible during the five preceding years.

1. Lorsqu'une emphytéose appartient à plusieurs personnes, soit comme partenaires, soit comme emphytéotes de différentes parties d'une chose, elles sont solidairement responsables de l'ensemble du canon qui devient exigible pendant l'existence de leur droit, dans la mesure où cette obligation n'a pas été répartie sur ces droits.

2. Après le transfert ou l'attribution¹ de l'emphytéose sur l'ensemble ou une partie d'une chose, ou d'une part de l'emphytéose, l'acquéreur et son auteur sont solidairement responsables du canon dû par ce dernier, qui est devenu exigible au cours des cinq dernières années.

¹ lors d'un partage.

3. The deed of establishment may derogate from the preceding paragraphs, but not from paragraph 2 where this would be detrimental to the acquirer.

3. Dans l'acte constitutif, on peut déroger aux paragraphes précédents, mais non au paragraphe 2 au préjudice de l'acquéreur.

Art. 93. (5.7.1.5b) - 1. De erfpachter is bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald. Aan de ondererfpachter komen ten aanzien van de zaak niet meer bevoegdheden toe dan de erfpachter jegens de eigenaar heeft.

- 2. De ondererfpacht gaat bij het einde van de erfpacht teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. De eigenaar kan voor de ter zake van de erfpacht verschuldigde canon het recht van erfpacht vrij van ondererfpacht uitwinnen. Het in de vorige zinnen van dit lid bepaalde geldt niet, indien de eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van de ondererfpacht in te stemmen.

- 3. Voor de toepassing van de overige artikelen van deze titel wordt de erfpachter in zijn verhouding tot de ondererfpachter als eigenaar aangemerkt.

1. To the extent that the deed of establishment does not provide otherwise, the emphyteutic holder is entitled to create a sub-emphyteusis on the whole or part of the thing which is the object of his right. The sub-emphyteutic holder does not have more rights in the thing than the emphyteutic holder has vis-à-vis the owner.

2. Unless the emphyteusis is terminated by confusion or abandonment, the sub-emphyteusis is extinguished upon the termination of the emphyteusis. For the canon owed pursuant to the emphyteusis, the owner may seize and execute against the right of emphyteusis free of the sub-emphyteusis. The provisions of the preceding sentences do not apply if the owner has declared by notarial deed, entered in the public registers, that he consents to the establishment of the sub-emphyteusis.

3. In applying the other articles of this section, the emphyteutic holder is deemed to be the owner for the purpose of his relationship with the sub-emphyteutic holder.

1. L'emphytéote peut donner en sous-emphytéose tout ou partie de la chose grevée de son droit, dans la mesure où l'acte constitutif n'y a pas été autrement prévu. Le sous-emphytéote n'a pas plus de pouvoirs sur la chose qu'en a l'emphytéote envers le propriétaire.

2. La sous-emphytéose s'éteint à la fin de l'emphytéose, à moins que celle-ci ne se termine par confusion ou abandon. Le propriétaire peut saisir et exécuter, pour le canon dû au titre de l'emphytéose, le droit d'emphytéose libre de la sous-emphytéose.

Les dispositions des phrases précédentes ne s'appliquent pas si le propriétaire déclare, par acte notarié inscrit sur les registres publics, consentir à l'établissement de la sous-emphytéose.

3. Aux fins des autres articles de la présente section, l'emphytéote, dans son rapport avec le sous-emphytéote, est réputé être propriétaire.

Art. 94. (5.7.1.6) - 1. De erfpachter is bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, te verhuren of te verpachten, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald.

- 2. Na het einde van de erfpacht is de eigenaar verplicht een bevoegdelijk aangegane verhuur of verpachting gestand te doen. Hij kan nochtans gestanddoening weigeren, voor zover zonder zijn toestemming hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is dan met het plaatselijk gebruik overeenstemt of bedrijfsruimte in de zin van artikel 1624 is verhuurd voor een langere tijd dan vijf jaren, hetzij de verpachting is geschied voor een langere duur dan twaalf jaren voor hoeven en zes jaren voor los land, hetzij de verhuring of verpachting is geschied op ongewone voor hem bezwarende voorwaarden.

- 3. Hij verliest de bevoegdheid gestanddoening te weigeren, wanneer de huurder of pachter hem een redelijke termijn heeft gesteld om zich omtrent de gestanddoening te verklaren en hij zich niet binnen deze termijn heeft uitgesproken.

- 4. Indien de eigenaar volgens de vorige leden niet verplicht is tot gestanddoening van een door de erfpachter aangegane verhuring van woonruimte waarin de huurder bij het eindigen van de erfpacht zijn hoofdverblijf heeft en waarop de artikelen 1623a-1623f van toepassing zijn, moet hij de huurovereenkomst niettemin met de huurder voortzetten met dien verstande dat artikel 1623k, tweede lid, van overeenkomstige toepassing is.

1. To the extent that the deed of establishment does not provide otherwise, the emphyteutic holder is entitled to lease the thing which is the object of the emphyteusis.

2. After the termination of the emphyteusis, the owner must respect a lease which has been duly entered into. Nevertheless, he can refuse to do so to the extent that, without his consent, the agreed duration of the lease is longer than what is in accordance with local usage. The same applies where commercial space in the sense of article 1624 has been leased for a period exceeding five years; where the lease has been made for a period exceeding twelve years for farmsteads or six years for farm land; or where the lease contains unusual conditions onerous for the owner.

3. The owner loses the right to refuse to respect the lease where the lessee has given him a reasonable period to pronounce himself on the matter and he has not done so within that period.

1. Dans la mesure où l'acte constitutif n'y a pas été autrement prévu, l'emphytéote peut donner à bail la chose grevée de son droit.

2. Le propriétaire est tenu, après la fin de l'emphytéose, de respecter le bail conclu régulièrement. Toutefois, il peut s'y refuser dans la mesure où, sans son consentement, la durée convenue du bail dépasse ce que prévoit l'usage local; il en est de même lorsque, conformément à l'article 1624, de l'espace commercial a été donné à bail pour plus de cinq ans ou lorsque le bail portant sur une ferme a été conclu pour plus de douze ans ou le bail portant sur des terres agricoles pour plus de six ans, ou encore, lorsque le bail a été conclu à des conditions inhabituelles et onéreuses pour lui.

3. Il perd le droit de refus lorsque le preneur lui a fixé un délai raisonnable pour déclarer s'il entend respecter le bail et qu'il ne s'est pas prononcé dans ce délai.

4. If, pursuant to the preceding paragraphs, the owner is not obliged to respect the lease of a dwelling entered into by the emphyteutic holder, and if, upon the termination of the emphyteusis, the lessee has his principal place of residence in this dwelling to which articles 1623a - 1623f apply, he must nevertheless continue the contract of lease and hire with the lessee, in which case article 1623k, paragraph 2 applies *mutatis mutandis*.

4. Le propriétaire qui, conformément aux paragraphes précédents, n'est pas tenu de respecter le bail d'espace d'habitation conclu par l'emphytéote, dans lequel le locataire, au moment de la fin de l'emphytéose, a sa résidence principale et auquel s'appliquent les articles 1623a à 1623f, doit néanmoins continuer le bail avec ce dernier, étant entendu que le paragraphe 2 de l'article 1623k s'applique par analogie.

Art. 95. (5.7.1.7) Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de eigenaar als dat van de erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

The owner as well as the emphyteutic holder are entitled to institute actions and to submit requests to obtain a judgment concerning the rights of each of them, provided that each ensure that the other is timely joined in the action.

Le propriétaire, aussi bien que l'emphytéote, peut intenter des actions et présenter des requêtes en vue d'obtenir un jugement qui concerne les droits de chacun d'eux, pourvu qu'il s'assure que l'autre soit appelé en cause en temps utile.

Art. 96. (5.7.1.8) - 1. Gewone lasten en herstellingen worden door de erfpachter gedragen en verricht. De erfpachter is verplicht, wanneer buitengewone herstellingen nodig zijn, aan de eigenaar van deze noodzakelijkheid kennis te geven en hem gelegenheid te verschaffen tot het doen van deze herstellingen. De eigenaar is niet tot het doen van enige herstelling verplicht.

- 2. De erfpachter is verplicht de buitengewone lasten die op de zaak drukken te voldoen.

- 3. In de akte van vestiging kan van de vorige leden worden afgeweken.

1. The emphyteutic holder bears the ordinary charges and makes the ordinary repairs. Where extraordinary repairs are necessary, the emphyteutic holder must notify the owner and give him the opportunity to make these repairs. The owner is not obliged to make any repairs.

1. L'emphytéote assume les charges et les réparations ordinaires. Lorsque des réparations extraordinaires sont nécessaires, l'emphytéote est tenu d'en aviser le propriétaire et de lui laisser la possibilité de les effectuer. Le propriétaire n'est tenu à aucune réparation.

2. The emphyteutic holder must pay for the extraordinary charges encumbering the thing.

2. L'emphytéote est tenu d'acquitter les charges extraordinaires grevant la chose.

3. The deed of establishment may derogate from the preceding paragraphs.

3. On peut déroger aux deux paragraphes précédents dans l'acte constitutif.

Art. 97. (5.7.1.8a) - 1. Indien vijf en twintig jaren na de vestiging van de erfpacht zijn verlopen, kan de rechter op vordering van de eigenaar of de erfpachter de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de eigenaar of de erfpachter kan worden gevergd.

- 2. De rechter kan de vordering onder door hem vast te stellen voorwaarden toewijzen.

- 3. Rust op de erfpacht of op de zaak een beperkt recht, dan is de vordering slechts toewijsbaar, indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen en ook te zijnen aanzien aan de maatstaf van lid 1 is voldaan.

1. Twenty-five years after the establishment of the emphyteusis and upon the demand of the owner or the emphyteutic holder, the judge may modify or cancel the emphyteusis on the ground of unforeseen circumstances which are of such a nature that according to criteria of reasonableness and equity, it cannot be required from the owner or the emphyteutic holder that the deed of establishment remain unchanged.

2. The judge may grant the demand subject to conditions to be determined by him.

3. Where the emphyteusis or the thing is encumbered with a dismembered right, the demand cannot be granted, unless the holder of the dismembered right has been joined in the action and the standard referred to in paragraph 1 has been satisfied, also in respect of him.

1. Si vingt-cinq ans se sont écoulés depuis l'établissement de l'emphytéose, le juge peut, à la demande du propriétaire ou de l'emphytéote, modifier ou supprimer l'emphytéose pour cause de circonstances imprévues telles que, d'après des critères de la raison et de l'équité, le maintien sans changement de la servitude ne puisse être imposé au propriétaire ou à l'emphytéote.

2. Le juge peut accueillir la demande aux conditions qu'il fixe.

3. Lorsque l'emphytéose ou la chose est grevée d'un droit démembré, la demande ne peut être accueillie que si l'emphytéote est appelé en cause et si la solution est conforme, à son égard également, à la condition énoncée au paragraphe premier.

Art. 98. (5.7.1.9a) - 1. Wanneer de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, is verstreken en de erfpachter de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft de erfpacht doorlopen, tenzij de eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als geëindigd beschouwt. De eigenaar en de erfpachter kunnen de verlengde erfpacht opzeggen op de wijze en met inachtneming van de termijn vermeld in artikel 88.

- 2. Ieder beding dat ten nadele van de erfpachter van dit artikel afwijkt, is nietig.

1. When the term for which the emphyteusis has been established has expired, and the emphyteutic holder has not vacated the thing at that time, the emphyteusis continues to exist, unless, at the latest six months after that time, the owner makes it known that he considers it as terminated. The owner and the emphyteutic holder can resiliate the extended emphyteusis in the manner mentioned in article 88, observing the period mentioned therein.

2. Every stipulation which, to the detriment of the emphyteutic holder, derogates from this article is null.

1. Lorsque, à l'expiration du temps pour lequel l'emphytéose a été établie, l'emphytéote n'a pas délaissé la chose, l'emphytéose continue d'exister, à moins que le propriétaire ne fasse savoir, au plus tard six mois après cette date, qu'il la considère comme terminée. Le propriétaire et l'emphytéote peuvent résilier l'emphytéose prolongée de la façon indiquée à l'article 88 et en respectant le terme qui y est énoncé.

2. Est nulle toute stipulation qui, au préjudice de l'emphytéote, déroge au présent article.

Art. 99. (5.7.1.11) - 1. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.

- 2. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de erfpachter geen recht heeft op de in het eerste lid bedoelde vergoeding:

- a. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;**
- b. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;**
- c. indien de erfpacht geëindigd is door opzegging door de erfpachter;**
- d. voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.**

- 3. De eigenaar is bevoegd van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft.

1. After the termination of the emphyteusis, the former emphyteutic holder is entitled to be reimbursed for the value of the still remaining buildings, works and plantations which he or a predecessor have constructed or installed, or have taken over from the owner against reimbursement of the value.

2. The deed of establishment may provide that the emphyteutic holder is not entitled to the reimbursement referred to in the first paragraph:

1. Après la fin de l'emphytéose, l'emphytéote a droit au remboursement de la valeur des constructions, ouvrages et plantations encore existants que lui ou un de ses auteurs a érigés ou a repris au propriétaire contre remboursement de la valeur.

2. Il peut être stipulé dans l'acte constitutif que l'emphytéote n'a pas droit au remboursement visé au paragraphe premier:

- | | |
|--|---|
| <p>a. if the land subject to the emphyteusis had a destination other than the construction of dwellings;</p> <p>b. if the emphyteutic holder has not himself borne the costs of the buildings, works and plants;</p> <p>c. if the emphyteusis has been terminated by resiliation by the emphyteutic holder;</p> <p>d. to the extent that the emphyteutic holder has constructed or installed buildings, works and plantations without being obliged to do so and that he could remove them upon the termination of the emphyteusis.</p> <p>3. The owner is entitled to deduct from the reimbursement which he owes pursuant to this article, the claims which he has against the emphyteutic holder pursuant to the emphyteusis.</p> | <p>a. Si le fonds donné en emphytéose avait une destination autre que la construction d'habitations;</p> <p>b. Si l'emphytéote n'a pas supporté lui-même le coût des constructions, ouvrages et plantations;</p> <p>c. Si l'emphytéose a été terminée par suite de la résiliation par l'emphytéote;</p> <p>d. Dans la mesure où l'emphytéote a érigé sans y être tenu des constructions, ouvrages et plantations et qu'il pouvait les enlever à la fin de l'emphytéose.</p> <p>3. Le propriétaire peut déduire du remboursement auquel il est tenu en vertu du présent article ce qu'il peut exiger de l'emphytéote au titre de l'emphytéose.</p> |
|--|---|

Art. 100. (5.7.1.12) - 1. De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.

- 2. Ieder van het vorige lid afwijkend beding is nietig.

- 3. De eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen de erfpachter mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht heeft te vorderen is voldaan.

- | | |
|---|--|
| <p>1. The emphyteutic holder has a right of retention on the thing subject to the emphyteusis until he has been reimbursed for what is owing to him.</p> <p>2. Every stipulation which derogates from the preceding paragraph is null.</p> <p>3. The owner has a right of retention on that which the emphyteutic holder might have demolished until such time as he has been paid for the claims which he has pursuant to the emphyteusis.</p> | <p>1. L'emphytéote a un droit de rétention sur la chose donnée en emphytéose jusqu'au paiement du remboursement qui lui est dû.</p> <p>2. Toute stipulation contraire au paragraphe précédent est nulle.</p> <p>3. Le propriétaire a un droit de rétention sur ce qu'a pu démolir l'emphytéote jusqu'au paiement de ce qu'il peut exiger au titre de l'emphytéose.</p> |
|---|--|

TITEL 8 OPSTAL**TITLE 8
THE RIGHT OF
SUPERFICIES****TITRE HUITIEME
DU DROIT DE SUPERFICIE**

Art. 101. (5.8.1) - 1. Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.

- 2. Het recht van opstal kan zelfstandig dan wel afhankelijk van een ander zakelijk recht of van een recht van huur of pacht op de onroerende zaak worden verleend.

- 3. In de akte van vestiging kan de opstaller de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de retributie - te betalen.

1. The right of superficies is a real right to own or to acquire buildings, works or plantations in, on or above an immoveable thing belonging to another.

2. The right of superficies can be granted independently of another real right, or it may depend upon such a right or upon a lease of the immoveable thing.

3. The deed of establishment may oblige the superficiary to pay a sum of money -the retribution- to the owner, payable at regular or irregular intervals.

1. Le droit de superficie est le droit réel d'avoir ou d'acquérir la propriété de constructions, d'ouvrages et de plantations qui se trouvent dans l'immeuble d'autrui, sur celui-ci ou au-dessus de celui-ci.

2. Le droit de superficie peut être accordé de manière autonome ou dépendante d'un autre droit réel ou d'un droit de bail sur l'immeuble.

3. Il peut être stipulé, dans l'acte constitutif, l'obligation pour le superficiaire de payer au propriétaire une redevance. La redevance peut être stipulée payable par versements qui peuvent être périodiques ou non.

Art. 102. (5.8.1a) De bevoegdheden van de opstaller tot het gebruiken, aanbrengen en wegnemen van de gebouwen, werken en beplantingen kunnen in de akte van vestiging worden beperkt.

The deed of establishment may limit the powers of the superficiary to use, install or remove buildings, works and plantations.

Les droits du superficiaire d'utiliser, d'ériger et d'enlever des ouvrages, constructions et plantations peuvent être limités dans l'acte constitutif.

Art. 103. (5.8.3) Bij gebreke van een regeling daaromtrent in de akte van vestiging heeft de opstaller ten aanzien van de zaak waarop zijn recht rust, de bevoegdheden die voor het volle genot van zijn recht nodig zijn.

In the absence of an arrangement to that effect in the deed of establishment, the superficiesary has, in respect of the thing subject to his right, the powers which are necessary for the full enjoyment of his right.

À défaut de règles à ce sujet dans l'acte constitutif, le superficiaire a, sur la chose grevée de son droit, les pouvoirs nécessaires pour en tirer la pleine jouissance.

Art. 104. (5.8.4) - 1. De artikelen 92 en 95 zijn van overeenkomstige toepassing op het recht van opstal.

- 2. De artikelen 86, 87, 88, 91, 93, 94, 97 en 98 zijn van overeenkomstige toepassing op een zelfstandig recht van opstal.

1. Articles 92 and 95 apply *mutatis mutandis* to the right of superficies.

2. Articles 86, 87, 88, 91, 93, 94, 97 and 98 apply *mutatis mutandis* to an independent right of superficies.

1. Les articles 92 et 95 s'appliquent par analogie au droit de superficie.

2. Les articles 86, 87, 88, 91, 93, 94, 97 et 98 s'appliquent par analogie au droit autonome de superficie.

Art. 105. (5.8.6) - 1. Wanneer het recht van opstal tenietgaat, gaat de eigendom van de gebouwen, werken en beplantingen van rechtswege over op de eigenaar van de onroerende zaak waarop het rustte.

- 2. Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, heeft de opstaller bij het einde van zijn recht de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen weg te nemen, mits hij de onroerende zaak waarop het recht rustte in de oude toestand terugbrengt.

- 3. De artikelen 99 en 100 zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het aan de opstaller toekomende retentierecht slechts de gebouwen, werken en beplantingen omvat.

1. Upon the extinction of the right of superficies, the ownership of the buildings, works and plantations is transferred *de iure* to the owner of the immovable thing which was subject to the superficies.

1. À l'extinction du droit de superficie, la propriété des constructions, ouvrages et plantations passe de plein droit au propriétaire de l'immeuble grevé.

2. Provided that he restores the immovable thing which was subject to his right to its original condition and to the extent that the deed of establishment does not provide otherwise, the superficiary is entitled, upon the termination of his right, to remove buildings, works and plantations which he or a predecessor has constructed or installed, without being obliged to do so, or which he has taken over from the owner against reimbursement of the value.

3. Articles 99 and 100 apply *mutatis mutandis*, but the right of retention of the superficiary only includes the buildings, works and plantations.

2. Dans la mesure où il n'est pas stipulé autrement dans l'acte constitutif, le superficiaire a la faculté, à l'expiration de son droit, d'enlever les constructions, ouvrages et plantations que lui ou un de ses auteurs a érigés sans y être tenu ou qu'il a repris au propriétaire contre remboursement de la valeur, pourvu qu'il remette l'immeuble que grevait son droit en l'état d'origine.

3. Les articles 99 et 100 s'appliquent par analogie, étant entendu que le droit de rétention dont jouit le superficiaire ne s'étend qu'aux constructions, ouvrages et plantations.

TITEL 9 APPARTEMENTSRECHTEN

TITLE 9 APARTMENT RIGHTS

TITRE NEUVIEME DES DROITS D'APPARTEMENT

AFDELING 1 Algemene bepalingen

Section 1 General provisions

Section première Dispositions générales

Art. 106. (5.10.1.1) - 1. Een eigenaar, erfpachter of opstaller is bevoegd zijn recht op een gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten.

- 2. Een appartementsrecht is op zijn beurt voor splitsing in appartementsrechten vatbaar. Een appartementseigenaar is hiertoe bevoegd, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald.

- 3. Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond.

- 4. Onder appartementseigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht.

- 5. Onder gebouw wordt in deze titel mede verstaan een groep van gebouwen die in één splitsing zijn betrokken.

- 6. Een erfpachter of opstaller is tot een splitsing in appartementsrechten slechts bevoegd na verkregen toestemming van de grondeigenaar. Indien deze de vereiste toestemming kennelijk zonder redelijke grond weigert of zich niet verklaart, kan de toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

1. An owner, emphyteutic holder or superficies holder is entitled to divide, into apartment rights, the right which he has in a building, the land belonging to it and their accessories.

2. In its turn, an apartment right is susceptible of being divided into apartment rights. An apartment owner is entitled to do so to the extent that the deed of division does not provide otherwise.

3. An apartment right means a share in the property which is involved in the division and includes the right to the exclusive use of certain portions of the building which, as indicated by their layout, are intended to be used as separate units. The share can also include the right to the exclusive use of certain portions of the land belonging to the building.

4. An apartment owner means the holder of an apartment right.

5. A building in this title also means a group of buildings which are involved in a single division.

1. Le propriétaire, l'emphytéote ou le superficiaire peut diviser en droits d'appartement son droit sur un édifice¹ et sur le fonds afférent ainsi que sur leurs accessoires.

2. Le droit d'appartement est à son tour divisible en droits d'appartement. Le propriétaire d'un appartement peut procéder à la division dans la mesure où il n'est pas stipulé autrement dans l'acte de division.

3. Par droit d'appartement, on entend une part des biens faisant l'objet de la division, part qui comprend le droit à l'usage exclusif de parties déterminées de l'édifice, lesquelles, d'après leur disposition, sont destinées à être utilisées comme entité distincte. La part peut également comporter le droit à l'usage exclusif de certaines parties du fonds afférent à l'édifice.

4. Par propriétaire d'appartement, on entend le titulaire du droit d'appartement.

5. Dans le présent titre, on entend par édifice également un groupe d'édifices faisant l'objet d'une seule division.

¹ Le néerlandais emploie ici le mot *gebouw*, utilisé jusqu'ici en son sens général, traduit par le terme «construction». S'agissant d'appartements, *gebouw* prend un sens plus restreint que traduit mieux le terme français «édifice».

6. An emphyteutic holder or superficiesary is only entitled to divide his right into apartment rights after he has obtained permission from the owner of the land. If it is evident that the owner unreasonably refuses to give the required permission or if he remains silent, the permission can, upon the request of the person who needs it, be replaced by an authorization of the judge of the subdistrict court in whose jurisdiction the building, or the larger part of it, is situated.

6. L'emphytéote ou superficiesaire ne peut effectuer une division en droits d'appartement qu'après avoir obtenu le consentement du propriétaire du fonds. Si celui-ci refuse, manifestement sans motif raisonnable, le consentement requis ou qu'il ne se déclare pas, le consentement peut être remplacé, à la requête de celui qui en a besoin, par l'autorisation du juge d'instance dans le ressort duquel est situé l'édifice ou la plus grande partie de celui-ci.

Art. 107. (5.10.1.1a) Een eigenaar, erfpachter of opstaller is ook bevoegd in verband met een door hem beoogde stichting of gewijzigde inrichting van een gebouw zijn recht op het gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten. Ook in geval van zodanige splitsing ontstaan de appartementsrechten op het tijdstip van inschrijving van de akte van splitsing.

An owner, emphyteutic holder or superficiesary is also entitled to divide, into apartment rights, the right he has in a building which he intends to construct or the lay-out of which he intends to change. The building includes the land belonging to it and accessories to both the land and building. Also in the event of such a division, the apartment rights are created at the time of registration of the deed of division.

Le propriétaire, l'emphytéote ou le superficiesaire peut également, en prévision de l'érection ou de la disposition modifiée de l'édifice, diviser en droits d'appartement son droit sur l'édifice et ses accessoires, et sur le fonds afférent et ses accessoires. Dans le cas d'une telle division également, les droits d'appartement naissent au moment de l'inscription de l'acte de division.

Art. 108. (5.10.1.1b) - 1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw en de inrichting van het gebouw en de daarbij behorende grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.

- 2. De rechter kan de uitspraak op een vordering, gegrond op het vorige lid, aanhouden wanneer een op artikel 144 lid 1 onder c, d of h gegrond verzoek aanhangig is.

1. Apartment owners have a reciprocal obligation to undertake and maintain the construction and the lay-out of the building and the land belonging to it, in accordance with the relevant provisions of the deed of division.

1. Les propriétaires d'appartement ont l'obligation réciproque de réaliser et de conserver la construction et la disposition de l'édifice et du fonds afférent conformément à ce qui est prévu à ce sujet dans l'acte de division.

2. The judge may postpone his decision in an action based upon the preceding paragraph when a request based upon article 144, paragraph 1 *sub* c, d or h is pending.

2. Le juge peut différer sa décision sur une demande fondée sur le paragraphe précédent, lorsqu'une requête présentée aux termes de l'article 144, paragraphe 1, points c., d. ou h. est pendante.

Art. 109. (5.10.1.2) - 1. De splitsing geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers.

- 2. Aan de minuut van de akte van splitsing wordt een tekening gehecht, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens de akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen. De tekening dient te voldoen aan de eisen, krachtens de wet bedoeld in artikel 16 lid 2 van Boek 3 voor de inschrijving daarvan te stellen.

- 3. Waar in de bepalingen van deze titel wordt gesproken van de akte van splitsing, is hieronder de tekening begrepen, tenzij uit de bepaling het tegendeel blijkt.

1. The division takes place by notarial deed intended for that purpose, followed by its entry in the public registers.

1. La division a lieu par acte notarié à cet effet, suivi de son inscription sur les registres publics.

2. A plan is attached to the minute of the deed of division which indicates the boundaries of the different portions of the building and land which are intended to be used as separate units and the exclusive use of which, according to the deed, is included in an apartment right. The plan must comply with the requirements of the law as referred to in article 16, paragraph 2 of Book 3 for the purposes of registration.

2. Est joint à la minute de l'acte de division un plan indiquant les limites des différentes parties de l'édifice et du fonds destinées à être utilisées comme entités distinctes et dont l'usage exclusif fera l'objet d'un droit d'appartement conformément à l'acte. Le plan doit satisfaire aux conditions prévues en application de la loi visée au paragraphe 2 de l'article 16 du Livre troisième pour l'inscription.

3. In the provisions of this title, the deed of division includes the plan, unless the contrary results from the provision.

3. Lorsque, dans les dispositions du présent titre, il est question de l'acte de division, le plan y est inclus, à moins que le contraire ne résulte de la disposition.

Art. 110. (5.10.1.2a) - 1. Ondanks onbevoegdheid van degene die de splitsing heeft verricht, om over een daarin betrokken registergoed te beschikken, is de splitsing geldig, indien zij is gevolgd door een geldige overdracht van een appartementsrecht of vestiging van een beperkt recht op een appartementsrecht.

- 2. Een ongeldige splitsing wordt eveneens als geldig aangemerkt, wanneer een appartementsrecht is verkregen door verjaring.

1. Although the person who makes the division lacks the right to dispose of registered property involved in it, the division is valid if it is followed by a valid transfer of an apartment right or by the valid establishment of a dismembered right on an apartment right.

2. An invalid division is also deemed valid where an apartment right has been acquired by prescription.

1. Est valide la division effectuée par celui qui ne peut pas disposer du bien immatriculé qui en fait l'objet si elle est suivie d'un transfert valide d'un droit d'appartement ou par l'établissement valide d'un droit démembré sur un tel droit.

2. Une division invalide est également réputée valide lorsqu'un droit d'appartement a été acquis par prescription.

Art. 111. (5.10.1.4) De akte van splitsing moet inhouden:

- a. de vermelding van de plaatselijke ligging van het gebouw;**
- b. een nauwkeurige omschrijving van de gedeelten van de onroerende zaken die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, welke omschrijving kan plaatsvinden door verwijzing naar de in artikel 109 lid 2 bedoelde tekening, alsmede de vermelding voor elk dier gedeelten, tot welk appartementsrecht de bevoegdheid tot gebruik daarvan behoort;**
- c. de kadastrale aanduiding van de appartementsrechten en de vermelding van de appartementseigenaar;**
- d. een reglement, waartoe geacht worden te behoren de bepalingen van een nauwkeurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in de openbare registers ter plaatse waar de akte moet worden ingeschreven.**

The deed of division must contain:

- a. mention of the geographical location of the building;
- b. an accurate description of the portions of the immovable things which are intended to be used as separate units as well as mention, for each of those portions, of the apartment right to which the right of use belongs. The above mentioned description can be made by reference to the plan mentioned in article 109 paragraph 2;
- c. the cadastral designation of the apartment rights and mention of the apartment owner;
- d. the by-laws which are deemed to include the provisions of accurately designated model by-laws which have been entered in the public registers of the place where the deed must be registered.

L'acte de division comporte:

- a. La mention de la situation géographique de l'édifice;
- b. Une description précise des parties des immeubles destinées à être utilisées comme entités distinctes; cette description peut être faite par un renvoi au plan visé à l'article 109, paragraphe 2; la description indique également, pour chaque partie, le droit d'appartement dont relève la faculté de l'utiliser;
- c. La désignation cadastrale des droits d'appartement et la mention du propriétaire d'appartement;
- d. Un règlement, dont sont censées faire partie les dispositions du règlement-type désigné de façon précise et inscrit sur les registres publics du lieu où l'acte doit être inscrit.

Art. 112. (5.10.1.5) - 1. Het reglement moet inhouden:

- a. welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen;
 - b. een regeling omtrent een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, lopende over het voorafgaande jaar, en de door de appartementseigenaars te storten bijdragen;
 - c. een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - d. door wiens zorg en tegen welke gevaren het gebouw ten behoeve van de gezamenlijke appartementseigenaars moet worden verzekerd;
 - e. de oprichting van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars, en de statuten van de vereniging.
- 2. De statuten van de vereniging van eigenaars moeten bevatten:
- a. de naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft. De naam van de vereniging moet aanvangen met de woorden: „Vereniging van Eigenaar”, hetzij voluit geschreven, hetzij afgekort tot „V. v. E.”, en voorts melding maken van de ligging van het gebouw;
 - b. het doel van de vereniging;
 - c. een regeling omtrent door de appartementseigenaars periodiek, tenminste jaarlijks, aan de vereniging verschuldigde bijdragen;
 - d. de wijze van bijeenroeping van de algemene vergadering en de bepaling van het aantal stemmen dat ieder der appartementseigenaars in de vergadering kan uitbrengen.
- 3. Het reglement kan een regeling inhouden, krachtens welke aan alle of bepaalde appartementsrechten mede verbonden is het lidmaatschap van een andere, nader in het reglement omschreven vereniging, voor zover dit lidmaatschap in overeenstemming is met de statuten van die vereniging.
- 4. Het reglement kan inhouden een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Een zodanige regeling kan inhouden dat de vergadering van eigenaars bevoegd is een appartementseigenaar of degene die zijn rechten uitoefent, om nader in het reglement aangegeven gewichtige redenen het gebruik van deze gedeelten te ontzeggen.

- 1. The by-laws must contain:
 - a. a provision indicating which debts and expenses are borne by the joint apartment owners;
 - b. provisions regarding the drafting of an annual revenue and expense account for the preceding year and the contributions to be made by the apartment owners;

- 1. Le règlement comporte:
 - a. Des règles établissant les dettes et les frais incombant aux propriétaires d'appartement conjointement;
 - b. Des règles relatives au compte d'exploitation qui doit être établi annuellement sur l'exercice précédent, ainsi qu'aux cotisations que doivent verser les propriétaires d'appartement;

- c. provisions regarding the use, management and maintenance of the portions which are not intended to be used as separate units;
 - d. a provision indicating who must take out insurance on the building for the benefit of the joint apartment owners and against which risks;
 - e. the foundation of an association of owners the purpose of which it is to look after the common interests of the apartment owners, and the statutes of the association.
2. The statutes of the association of owners must contain:
- a. the name of the association and of the Commune where it has its seat. The name of the association must begin with: “Vereniging van Eigenaars”¹, either in full or abbreviated as “V.v.E.”², and must further make mention of the location of the building;
 - b. the purpose of the association;
 - c. provisions regarding amounts which the apartment owners owe to the association, and which are payable periodically but at least annually;
 - d. the manner of calling the general meeting and the determination of the number of votes which each of the apartment owners may cast in the meeting.
3. The by-laws may contain provisions pursuant to which the membership of another association, more fully described in the by-laws, is attached to all or certain apartment rights, to the extent that this membership is in conformity with the statutes of that association.
- c. Des règles relatives à l'usage, à la gestion et à l'entretien des parties qui ne sont pas destinées à être utilisées comme entités distinctes;
 - d. Des règles prévoyant par les soins de qui et contre quels risques l'édifice doit être assuré au profit de l'ensemble des propriétaires d'appartement;
 - e. La création d'une association de propriétaires, ayant pour but d'agir dans l'intérêt commun des propriétaires d'appartement, et les statuts de cette association.
2. Les statuts de l'association des propriétaires contiennent:
- a. Le nom de l'association et de la commune où elle a son siège. Le nom de l'association commence par les mots: «*Vereniging van Eigenaars*»³, en toutes lettres ou en abrégé «V.v.E.», et fait mention de la situation de l'édifice;
 - b. Le but de l'association;
 - c. Des règles concernant les cotisations que versent périodiquement, au moins une fois par an, les propriétaires d'appartement à l'association;
 - d. Le mode de convocation de l'assemblée générale et la détermination du nombre de voix dont dispose chacun des propriétaires d'appartement à cette assemblée.
3. Le règlement peut comporter des règles en vertu desquelles tous les droits d'appartement ou certains d'entre eux entraînent, en outre, la qualité de membre d'une autre association, décrite précisément dans le règlement, dans la mesure où cette qualité est conforme aux statuts de cette association.

¹ Association of Owners.

² A.o.O.

³ Association des propriétaires.

4. The by-laws may contain provisions regarding the use, management and maintenance of the portions which are intended to be used as separate units. Such provisions may determine that the association of owners has the power to deny the use of these portions to an apartment owner, or the person who exercises the latter's rights, for serious reasons, more fully set out in the by-laws.

4. Le règlement peut comporter des règles relatives à l'usage, à la gestion et à l'entretien des parties destinées à être utilisées comme entités distinctes. Ces règles peuvent prévoir que l'assemblée des propriétaires a le pouvoir d'interdire, pour des motifs graves prévus plus en détail au règlement, l'usage de ces parties à un propriétaire d'appartement ou à celui qui en exerce les droits.

Art. 113. (5.10.1.6) - 1. De aandelen die door de splitsing in appartementsrechten ontstaan, zijn gelijk, tenzij bij de akte van splitsing een andere verhouding is bepaald.

- 2. In de schulden en kosten die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen, moeten zij onderling en jegens de vereniging van eigenaars voor elk appartementsrecht een gelijk deel bijdragen, tenzij daarvoor bij het reglement een andere verhouding is bepaald.

- 3. Indien de appartementseigenaars voor een in het vorige lid genoemde schuld jegens de schuldeisers gezamenlijk aansprakelijk zijn en de verschuldigde prestatie deelbaar is, zijn zij ieder verbonden voor een deel, in de verhouding bedoeld in het vorige lid.

- 4. Indien de appartementseigenaars voor een in lid 2 genoemde schuld gezamenlijk aansprakelijk zijn, is de vereniging voor die schuld hoofdelijk verbonden.

- 5. Voor de schulden der vereniging zijn zij die appartementseigenaar waren ten tijde van het ontstaan van de schuld, met de vereniging hoofdelijk verbonden, en wel, indien de prestatie deelbaar is, ieder voor een deel in de verhouding bedoeld in lid 2.

1. The shares which are created by the division into apartment rights are equal, unless the deed of division has provided for a different ratio.

1. Les parts résultant d'une division en droits d'appartement sont égales, à moins qu'un autre rapport ne soit prévu dans l'acte de division.

2. The joint apartment owners must, amongst themselves and vis-à-vis the association of owners, contribute equally to the debts and expenses which they owe pursuant to the law or the by-laws with respect to each apartment right, unless a different ratio is provided for in the by-laws.

2. À moins qu'un autre rapport ne soit prévu au règlement, les propriétaires d'appartement contribuent, entre eux et à l'égard de leur association, par parts égales pour chaque droit d'appartement aux dettes et aux frais qui leur incombent conjointement en vertu de la loi ou du règlement.

3. If the apartment owners are jointly liable to creditors for a debt mentioned in the preceding paragraph, and the prestation owed is divisible, they are each liable for a part according to the ratio referred to in the preceding paragraph.

4. If the apartment owners are jointly liable for a debt mentioned in paragraph 2, the association is solidarily liable with them.

5. Those persons, who were apartment owners at the time of the creation of a debt of the association, are solidarily liable for that debt with the association and if the prestation is divisible, each for a part according to the ratio referred to in paragraph 2.

3. Si les propriétaires d'appartement sont conjointement responsables à l'égard des créanciers d'une dette visée au paragraphe précédent et que la prestation due est divisible, chacun est tenu d'une part, selon le rapport visé au paragraphe précédent.

4. Si les propriétaires d'appartement sont conjointement responsables d'une dette visée au paragraphe 2, l'association en est tenue solidairement avec eux.

5. Ceux qui étaient propriétaires d'appartement au moment de la naissance d'une dette de l'association en sont solidairement tenus avec cette dernière, étant entendu que, si la prestation est divisible, chacun est tenu d'une part selon le rapport visé au paragraphe 2.

Art. 114. (5.10.1.7) - 1. Rust op het ogenblik van de inschrijving van de akte van splitsing een hypotheek, een beslag of een voorrecht op alle in de splitsing betrokken registergoederen, dan rust dit verband, beslag of voorrecht van dat ogenblik af op elk der appartementsrechten voor de gehele schuld.

- 2. Rust op het ogenblik van de inschrijving van de akte van splitsing een hypotheek, een beslag of een voorrecht op slechts een deel van de registergoederen, dan blijft de bevoegdheid tot uitwinning van dit deel ondanks de splitsing bestaan; door de uitwinning wordt met betrekking tot dat deel de splitsing beëindigd.

- 3. Een recht van erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal of vruchtgebruik, dat op dat ogenblik van de inschrijving van de akte van splitsing rust op de registergoederen of een deel daarvan, bestaat daarna ongewijzigd voort.

1. Where, at the time of registration of the deed of division, all registered property involved in the division is encumbered with a hypothec, seized or subject to a privilege, this hypothec, seizure or privilege will, as of that time, attach itself to each apartment right for the entire debt.

2. Where, at the time of registration of the deed of division, only part of the registered property is encumbered with a hypothec, seized or subject to a privilege, the power to execute against this part continues to exist in spite of the division; execution terminates the division in respect of that part.

1. Lorsque, au moment de l'inscription de l'acte de division, une hypothèque, une saisie ou un privilège grève l'ensemble des biens immatriculés qui font l'objet de la division, cette sûreté, cette saisie ou ce privilège grève, à compter de ce moment, chacun des droits d'appartement pour la dette entière.

2. Lorsque, au moment de l'inscription de l'acte de division, une hypothèque, une saisie ou un privilège grève une partie seulement des biens immatriculés, le droit à l'exécution forcée sur cette partie continue d'exister nonobstant la division; l'exécution forcée met fin à la division pour ce qui concerne cette partie.

3. A servitude, emphyteusis, right of superficies or usufruct encumbering the registered property, or part of it, at the time of the registration of the deed of division, continues to exist without change after that time.

3. Le droit de servitude, d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit qui grève les biens immatriculés ou une partie d'entre eux au moment de l'inscription de l'acte de division continue d'exister sans modification.

Art. 115. (5.10.1.8) - 1. Wanneer een recht van erfpacht of opstal in de splitsing wordt betrokken, wordt de canon of retributie die daarna opeisbaar wordt, over de appartementsrechten verdeeld in een verhouding als bedoeld in artikel 113 lid 2.

- 2. De vereniging van eigenaars is hoofdelijk verbonden voor de door een of meer appartementseigenaars verschuldigde canon of retributie.

1. Where a right of emphyteusis or of superficies is involved in the division, the *canon* or *retribution* which becomes exigible, after the division, is divided among the apartment rights according to the ratio referred to in article 113 paragraph 2.

1. Lorsque la division porte sur un droit d'emphytéose ou de superficie, la redevance qui devient exigible subséquentement est répartie sur les droits d'appartement selon le rapport visé à l'article 113, paragraphe 2.

2. The association of owners is solidarily liable with one or more apartment owners for the *canon* or *retribution* owed by the latter.

2. L'association des propriétaires est tenue solidairement avec le ou les propriétaires concernés de la redevance que doivent ceux-ci.

Art. 116. (5.10.1.8a) - 1. Wanneer een recht van erfpacht of opstal in de splitsing betrokken is, geldt ter aanvulling van de artikelen 87 leden 2 en 3 en 88 het in de volgende leden bepaalde.

- 2. Opzegging van het recht wegens verzuim in de betaling van de canon of retributie kan slechts geschieden, wanneer de gehele canon of retributie over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven.

- 3. Rust op een of meer appartementsrechten een beperkt recht of een beslag dan zijn artikel 87 lid 2, tweede zin, en artikel 88 lid 2 mede van overeenkomstige toepassing met betrekking tot dit beperkte recht of dit beslag.

- 4. Is het voor een appartementsrecht verschuldigde deel van de canon of retributie over de twee achtereenvolgende jaren onbetaald gebleven, dan kan het appartementsrecht door de rechter op vordering van de grondeigenaar aan deze worden toegewezen. De dagvaarding moet op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het appartementsrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

- 5. Door inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken, gaat het appartementsrecht op de grondeigenaar over en gaan de daarop rustende beperkte rechten en beslagen teniet. Deze inschrijving geschiedt niet, voordat het vonnis in kracht van gewijsde is gegaan. Na deze inschrijving is de grondeigenaar verplicht de waarde die het appartementsrecht heeft op het tijdstip van de inschrijving aan de gewezen appartementseigenaar te

vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de gewezen appartementseigenaar te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

- 6. In de akte van vestiging kan worden aangegeven op welke wijze de waarde als bedoeld in het vorige lid zal worden bepaald.

- 7. Ieder beding dat ten nadele van een appartementseigenaar van dit artikel afwijkt, is nietig.

1. Where a right of emphyteusis or of superficies is involved in the division, the provisions of the following paragraphs apply to supplement articles 87, paragraphs 2 and 3, and 88.

2. Resiliation of this right for failure to pay the *canon* or *retribution* cannot be demanded, unless the whole *canon* or *retribution* has remained unpaid for two consecutive years.

3. Where one or more apartment rights have been seized or are encumbered with a dismembered right, article 87, paragraph 2, second sentence, and article 88, paragraph 2 also apply *mutatis mutandis* to this dismembered right or seizure.

4. Where the part of the *canon* or *retribution* owed for an apartment right has remained unpaid for two consecutive years, the judge may adjudge the apartment right to the owner of the land upon his demand. On pain of disallowance, the summons must be served, within eight days, on the persons who appear in the public registers as holder of a dismembered right or as seizer of the apartment right.

1. Lorsqu'un droit d'emphytéose ou de superficie fait l'objet d'une division, les dispositions contenues dans les paragraphes suivants s'appliquent pour compléter les articles 87, paragraphes 2 et 3, et 88.

2. La résiliation de ce droit pour défaut de payer la redevance peut avoir lieu seulement lorsque celle-ci est restée entièrement impayée durant deux années consécutives.

3. Lorsqu'un ou plusieurs droits d'appartement sont grevés d'un droit démembré ou d'une saisie, la deuxième phrase du paragraphe 2 de l'article 87 et le paragraphe 2 de l'article 88 s'appliquent également, par analogie, à ce droit ou à cette saisie.

4. Lorsque la partie de la redevance qui est due sur un droit d'appartement est restée impayée durant deux années consécutives, le juge peut, à la demande du propriétaire du fonds, adjuger le droit d'appartement à ce dernier. L'assignation doit, à peine d'irrecevabilité, être signifiée dans les huit jours à ceux qui sont inscrits sur les registres publics comme titulaires de droit démembré sur le droit d'appartement ou comme saisissant de celui-ci.

5. Entry in the public registers of the judgment which has pronounced the attribution transfers the apartment right to the owner of the land, and extinguishes the dismembered rights encumbering the apartment right and the seizures against it. Registration does not take place until the judgment has become final. After registration, the owner of the land must reimburse the former apartment owner for the value which the apartment right has at the time of registration minus his claims against the latter pursuant to the emphyteusis, including claims for expenses.

6. The deed of establishment may specify how the value referred to in the preceding paragraph will be determined.

7. Every stipulation which derogates from this article to the detriment of the apartment owner is null.

5. L'inscription sur les registres publics du jugement prononçant l'attribution fait passer le droit d'appartement au propriétaire du fonds et éteint les droits démembreés et les saisies qui le grèvent. Cette inscription n'a pas lieu avant que le jugement n'ait acquis force de chose jugée. Après cette inscription, le propriétaire du fonds est tenu de rembourser à l'ancien propriétaire d'appartement la valeur du droit d'appartement au moment de l'inscription, déduction faite de ce qu'il peut lui réclamer en raison de l'emphytéose, dépens compris.

6. L'acte constitutif peut déterminer la façon dont sera établie la valeur visée au paragraphe précédent.

7. Est nulle toute stipulation dérogeant au présent article au détriment du propriétaire d'appartement.

Art. 117. (5.10.1.9) - 1. Een appartementsrecht kan als een zelfstandig registergoed worden overgedragen, toegedeeld, bezwaard en uitgewonnen.

- 2. Onverminderd het in artikel 114 lid 2 bepaalde kunnen goederen die in de splitsing betrokken zijn niet geheel of voor een deel worden overgedragen, verdeeld, bezwaard of uitgewonnen.

- 3. Beëindiging van de splitsing met betrekking tot een gedeelte van de in de splitsing betrokken registergoederen kan slechts geschieden door wijziging van de akte van splitsing.

- 4. In afwijking van lid 2 kunnen in de splitsing betrokken onroerende zaken door de gezamenlijke appartementseigenaars belast worden met een erfdiensbaarheid.

1. An apartment right can be transferred, attributed, encumbered and executed against as independent registered property.

2. Without prejudice to the provisions of article 114 paragraph 2, property which is involved in the division cannot be wholly or partially transferred, attributed, encumbered or executed.

1. Le droit d'appartement peut être transféré, attribué, grevé, ou saisi et exécuté comme un bien immatriculé autonome.

2. Sans préjudice des dispositions de l'article 114, paragraphe 2, les biens faisant l'objet d'une division ne peuvent être transférés, partagés, grevés ou saisis et exécutés en tout ou en partie.

3. Termination of the division in respect of a part of the registered property involved in the division cannot take place except by modification of the deed of division.

4. Contrary to paragraph 2, the joint apartment owners can encumber immovable things involved in the division with a servitude.

3. Il ne peut être mis fin à la division relative à une partie des biens immatriculés en faisant l'objet que par la modification de l'acte de division.

4. Par dérogation au paragraphe 2, les propriétaires d'appartement peuvent conjointement grever d'une servitude des immeubles faisant l'objet de la division.

Art. 118. (5.10.1.9a) - 1. Een appartementseigenaar kan, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars op het gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, een erfdienstbaarheid vestigen ten behoeve van een ander gedeelte van die zaken of van een andere onroerende zaak.

- 2. Een appartementseigenaar kan, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars de vestiging van een erfdienstbaarheid die uitsluitend strekt ten behoeve van een gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, aannemen en van zodanige erfdienstbaarheid afstand doen.

- 3. De in dit artikel bedoelde erfdiensbaarheden gaan teniet, wanneer de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van het gedeelte dat met de erfdienstbaarheid is belast of ten behoeve waarvan de erfdienstbaarheid is bedongen eindigt.

1. To the extent that the deed of division does not provide otherwise, an apartment owner may, without the cooperation of the other apartment owners, establish a servitude on that portion of the immovable things which is intended to be used by him as a separate unit, in favour of another portion of those things or of another immovable thing.

2. To the extent that the deed of division does not provide otherwise, an apartment owner may, without the cooperation of the other apartment owners, accept the establishment of a servitude exclusively in favour of a portion of the immovable things which is intended to be used by him as a separate unit. He may also, without their cooperation, abandon such a servitude.

1. Dans la mesure où il n'a pas été disposé autrement dans l'acte de division, le propriétaire d'appartement peut établir sur la partie des immeubles destinée à son usage comme entité distincte, sans le concours des autres propriétaires, une servitude au profit d'une autre partie de ces immeubles ou d'un autre immeuble.

2. Dans la mesure où il n'a pas été disposé autrement dans l'acte de division, le propriétaire d'appartement peut, sans le concours des autres propriétaires, accepter que soit établie une servitude au seul profit de la partie des immeubles destinée à son usage comme entité distincte; il peut également sans leur concours abandonner une telle servitude.

3. The servitudes referred to in this article are extinguished when the right to exclusive use of the portion which is encumbered with the servitude, or in favour of which the servitude has been stipulated, is terminated.

3. Les servitudes visées au présent article s'éteignent lorsque prend fin le droit à l'usage exclusif de la partie qui est grevée de la servitude ou au profit de laquelle elle a été stipulée.

Art. 119. (5.10.1.12) - 1. Een appartementseigenaar mag zonder toestemming van de overige appartementseigenaars in een gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, veranderingen aanbrengen, mits deze geen nadeel aan een ander gedeelte toebrengen. Van hetgeen hij bij een geoorloofde verandering wegneemt wordt hij enig eigenaar.

- 2. Hij is verplicht de vereniging van eigenaars onverwijld van een verandering kennis te geven. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie, dan komt het verschil voor rekening van hem en zijn rechtsopvolgers.

- 3. Blijkt ten gevolge van een verandering de waarde van de in de splitsing betrokken goederen bij de opheffing van de splitsing te zijn verminderd, dan wordt hiermede, ook al was de verandering geoorloofd, bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van hem die de verandering heeft aangebracht of zijn rechtsopvolger.

- 4. Bij het reglement kan van dit artikel worden afgeweken en kunnen voor de toepassing van lid 2 wijzigingen in de wijze van gebruik met veranderingen worden gelijkgesteld.

1. An apartment owner may, without the consent of the other apartment owners, alter a portion intended to be used by him as a separate unit, provided that the alterations do not cause harm to another portion. He becomes sole owner of anything removed on the occasion of a permissible alteration.

2. He must without delay notify the association of owners of any alteration. Where the alteration results in a modification of the insurance premium, he and his successors must bear the difference.

3. When the value of the property involved in the division proves, upon termination of the division, to have been diminished as a result of an alteration, even though permissible, this fact will be imputed in the division of the community to the person who has made the alteration or to his successor.

1. Le propriétaire d'appartement peut, sans le consentement des autres propriétaires, apporter des modifications à une partie destinée à son usage comme entité distincte, pourvu qu'il n'en résulte pas de préjudice pour une autre partie. Il devient seul propriétaire de ce qu'il enlève lors d'une modification permise.

2. Il est tenu de donner sans tarder à l'association des propriétaires avis d'une modification. Si la modification entraîne un changement de la prime d'assurance, la différence lui incombe ainsi qu'à ses ayants cause.

3. Lorsqu'il apparaît, au moment où il est mis fin à la division, que la valeur des biens qui en font l'objet a diminué par suite d'une modification, même permise, il en est tenu compte lors du partage de la communauté, en diminuant la part de celui qui a apporté la modification ou de son ayant cause.

4. The by-laws may derogate from this article and may, for the application of paragraph 2, assimilate modifications in the way of use to alterations.

4. Dans le règlement, on peut déroger à cet article et, aux fins du paragraphe 2, assimiler à des modifications les changements dans le mode d'usage.

Art. 120. (5.10.1.13) - 1. Onverminderd het in artikel 112 lid 4 bepaalde is een appartementseigenaar bevoegd het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, zelf te gebruiken of aan een ander in gebruik te geven, met inbegrip van het hem toekomende medegebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

- 2. Voorschriften van het reglement omtrent gebruik, beheer en onderhoud zijn ook van toepassing op degenen die het gebruik verkrijgt. Andere bepalingen van het reglement kunnen in het reglement op de gebruiker van toepassing worden verklaard.

- 3. Ten aanzien van een huurder geldt een na het tot stand komen van de huurovereenkomst ingeschreven reglementsbeeping niet, tenzij hij daarin heeft toegestemd. Weigert hij zijn toestemming of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste deel daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de reglementsbeeping ten aanzien van de huurder komt te gelden.

- 4. Na opheffing van de splitsing zijn de gerechtigden tot de goederen die in de splitsing waren betrokken, verplicht een verhuur gestand te doen, mits de tijd van de verhuur in overeenstemming is met het plaatselijk gebruik en de verhuur niet op ongewone, voor hem bezwarende voorwaarden is geschied.

1. Without prejudice to the provisions of article 112 paragraph 4, an apartment owner is entitled to use himself, or to give to another person to use, the portion which is intended to be used by him as a separate unit, including the common use to which he is entitled in respect of the portions which are not intended to be used as separate units.

1. Sans préjudice des dispositions de l'article 112, paragraphe 4, le propriétaire d'appartement peut utiliser lui-même ou permettre à un autre d'utiliser la partie destinée à son usage comme entité distincte; ce droit s'étend à l'usage commun qui lui revient des parties qui ne sont pas destinées à être utilisées comme entités distinctes.

2. Provisions in the by-laws regarding use, management and maintenance also apply to the person who acquires the right of use. Other provisions in the by-laws may be declared applicable to him by those by-laws.

2. Les dispositions du règlement relatives à l'usage, à la gestion et à l'entretien s'appliquent également à celui qui obtient le droit d'utilisation. Dans le règlement, on peut déclarer applicables à ce dernier d'autres dispositions du règlement.

3. A provision in the by-laws, registered after a contract of lease and hire has been entered into, does not bind the lessee, unless he has consented to it. If he refuses to give his consent or remains silent, the judge of the subdistrict court in whose jurisdiction the building, or the larger part of it, is situated may,

upon the request of each apartment owner, decide that the provision in the by-laws will bind the lessee.

4. After termination of the division, those who are entitled to the property which was involved in the division must respect a lease, provided that its agreed duration is in accordance with local usage and that the lease does not contain unusual conditions onerous for them.

3. Une disposition du règlement inscrite après la conclusion du bail ne produit pas effet à l'égard du locataire, à moins que celui-ci n'y ait consenti. S'il refuse son consentement ou ne se déclare pas, le juge d'instance dans le ressort duquel est situé l'édifice ou la plus grande partie de celui-ci peut décider, à la requête de tout propriétaire

d'appartement, que la disposition produit effet à l'égard du locataire.

4. Après la levée de la division, les titulaires des biens qui en faisaient l'objet sont tenus de respecter le bail, pourvu que sa durée soit conforme à l'usage local et qu'il ne comporte pas de conditions inhabituelles et onéreuses pour eux.

Art. 121. (5.10.1.15) - 1. In alle gevallen waarin een appartementseigenaar voor het verrichten van een bepaalde handeling met betrekking tot de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden en, in het geval van een beding als bedoeld in artikel 112 lid 4, met betrekking tot gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden, medewerking of toestemming behoeft van een of meer andere appartementseigenaars, van de vereniging van eigenaars of van haar organen, of waarin de vereniging of haar organen voor het verrichten van zodanige handeling toestemming behoeven van een of meer appartementseigenaars, kan die medewerking of toestemming op verzoek van degenen die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. De machtiging kan worden verleend, indien de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of degene die haar moet geven zich niet verklaart.

- 2. Gaat de handeling met kosten gepaard, dan kan de kantonrechter op verzoek van een appartementseigenaar of van de vereniging van eigenaars tevens bepalen in welke verhouding alle of bepaalde appartementseigenaars of de vereniging van eigenaars in de kosten moeten bijdragen.

- 3. Betreft het de aanbrenging van een nieuw werk of nieuwe installatie, dan kan de kantonrechter desverzocht ook een regeling vaststellen, bepalende dat en in welke verhouding de appartementseigenaars van alle of bepaalde appartementsrechten de kosten van onderhoud van het werk of de installatie in de toekomst zullen dragen.

1. In all cases where an apartment owner needs the cooperation or the consent of one or more other apartment owners, of the association of owners or of its organs in order to perform a certain act in respect of the portions which are not intended to be used as separate units and, in the event of a stipulation as referred to in article 112, paragraph 4, in respect of the portions which are intended to be used as separate units, that cooperation or consent can, upon the request of the person who needs it, be replaced by an authorization of the judge of the subdistrict court in whose jurisdiction the building, or the larger part of it, is situated. The foregoing also applies to cases where the association or

its organs need the consent of one or more apartment owners in order to perform such an act. The authorization may be granted if the cooperation or consent is refused without reasonable grounds, or the person who must give it remains silent.

2. Where the act involves expenses, the judge of the subdistrict court may also determine, upon the request of an apartment owner or the association of owners, the proportion in which all or certain apartment owners or the association of owners must contribute to the expenses.

3. Where the construction of a new work or a new installation is concerned, the judge of the subdistrict court may, upon request, also make rules providing that, and in which proportion the apartment owners of all or certain apartment rights will in the future bear the costs of maintenance of the work or installation.

1. Dans tous les cas où le propriétaire d'appartement requiert, pour accomplir un acte déterminé relatif à des parties qui ne sont pas destinées à être utilisées comme entités distinctes ou, dans le cas de la stipulation visée à l'article 112, paragraphe 4, relatif à des parties destinées à être utilisées comme entités distinctes, le concours ou le consentement d'un ou de plusieurs propriétaires d'appartement, de l'association des propriétaires ou de ses organes, l'autorisation du juge d'instance dans le ressort duquel est situé l'édifice ou la plus grande partie de celui-ci, accordée à la requête de celui qui requiert le concours ou le consentement, peut tenir lieu de ce concours ou de ce consentement. Il en est de même lorsque l'association ou ses organes

requièrent pour un tel acte le consentement d'un ou de plusieurs propriétaires d'appartement. L'autorisation peut être accordée si celui qui doit le donner refuse sans motif valable ou ne se déclare pas.

2. Lorsque l'acte occasionne des frais, le juge d'instance peut décider, en outre, à la requête d'un propriétaire d'appartement ou de l'association des propriétaires, dans quelle proportion tous les propriétaires d'appartement ou certains d'entre eux, ou encore l'association des propriétaires, doivent contribuer à ces frais.

3. Lorsqu'il s'agit d'ériger un nouvel ouvrage ou de poser une nouvelle installation, le juge d'instance peut également, sur requête, établir des règles portant que les propriétaires de tous les droits d'appartement ou de certains de ceux-ci assumeront à l'avenir les frais d'entretien de cet ouvrage ou de cette installation et fixant leurs contributions respectives.

Art. 122. (5.10.1.15a) - 1. Overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht omvat, voor zover niet anders is bepaald, mede de als appartementseigenaar verkregen rechten.

- 2. Na de overgang of toedeling moet de verkrijger onverwijld schriftelijk aan de vereniging van eigenaars mededeling doen van zijn verkrijging.

- 3. Voor de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

- 4. In het reglement kan worden bepaald in hoeverre voor bijdragen, genoemd in het vorige lid, alleen de vroegere eigenaar of alleen de verkrijger aansprakelijk zal zijn. In het reglement kan ook worden bepaald dat voor bepaalde bijdragen die later opeisbaar worden de vroegere appartementseigenaar in plaats van de verkrijger verbonden zal zijn.

1. To the extent not otherwise provided, transfer by particular title or attribution of an apartment right also includes the rights acquired as apartment owner.

2. After transfer or attribution, the acquirer must without delay give written notice to the association of owners of his acquisition.

3. The acquirer and the former apartment owner are solidarily liable for the contributions which are owed in respect of the acquired thing and which

have become exigible, or will as yet become exigible in the current or preceding financial year.

4. The by-laws may provide for the extent to which either the former owner or the acquirer will be liable for contributions mentioned in the preceding paragraph. They may also provide that the former apartment owner instead of the acquirer will be bound for certain contributions which become exigible at a later date.

1. La transmission à titre particulier et l'attribution d'un droit d'appartement s'étendent, dans la mesure où il n'est pas disposé autrement, aux droits acquis à titre de propriétaire d'appartement.

2. Après la transmission ou l'attribution, l'acquéreur doit, sans tarder et par écrit, aviser l'association des propriétaires de son acquisition.

3. L'acquéreur et l'ancien propriétaire d'appartement sont solidairement responsables des contributions qui sont dues sur ce qui a été acquis et qui sont échues ou

le seront durant l'exercice financier en cours ou le précédent.

4. Le règlement peut prévoir dans quelle mesure les contributions visées au paragraphe précédent sont à la seule charge de l'ancien propriétaire ou de l'acquéreur. Il peut également prévoir que l'ancien propriétaire sera tenu à la place de l'acquéreur de certaines contributions qui deviendront exigibles ultérieurement.

Art. 123. (5.10.1.15b) - 1. In geval van vruchtgebruik van een appartementsrecht treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaars en de vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen. De vruchtgebruiker is echter bevoegd de door hem betaalde bedragen, voor zover zij niet betrekking hebben op de gewone lasten en herstellingen, bij het einde van het vruchtgebruik van de appartementseigenaar terug te vorderen.

- 2. Wanneer de appartementseigenaar schulden of bijdragen als bedoeld in lid 1 heeft voldaan, kan hij van de vruchtgebruiker vorderen dat deze hem de betaalde bedragen, vermeerderd met de rente vanaf de dag der betaling, teruggeeft voor zover zij op gewone lasten en herstellingen betrekking hebben. Van de andere door de appartementseigenaar betaalde bedragen is de vruchtgebruiker slechts de rente van de dag der betaling tot het einde van het vruchtgebruik verschuldigd.

-3. Tenzij bij de instelling van het vruchtgebruik anders wordt bepaald wordt het aan een appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van eigenaars uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

- 4. Artikel 122 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, bij overdracht en bij het einde van het vruchtgebruik van een appartementsrecht.

1. The usufructuary of an apartment right, and not the apartment owner, is liable for the joint debts and the contributions owed to the joint apartment owners and the association of owners. Upon the termination of the usufruct, however, the usufructuary is entitled to reclaim from the apartment owner the amounts which he has paid, other than those for ordinary charges and repairs.

2. The apartment owner who has paid debts or contributions referred to in paragraph 1 can require the usufructuary to return to him the amounts paid plus interest as of the day of payment, to the extent that these amounts concern ordinary charges and repairs. The usufructuary only owes interest from the

day of payment until the termination of the usufruct with respect to other amounts paid by the apartment owner.

3. Unless otherwise provided upon the establishment of the usufruct, the usufructuary exercises, in the association of owners, the right to vote which is attached to an apartment right.

4. Article 122 applies *mutatis mutandis* to the establishment, transfer and termination of the usufruct of an apartment right.

1. L'usufruitier d'un droit d'appartement prend la place du propriétaire pour ce qui est de la responsabilité des dettes conjointes et des contributions qui sont dues aux propriétaires d'appartement conjointement ou à leur association. L'usufruitier peut cependant demander au propriétaire d'appartement, à la fin de l'usufruit, le remboursement des sommes qu'il a payées, dans la mesure où elles ne concernent pas les charges et réparations ordinaires.

2. Le propriétaire d'appartement qui a payé les dettes ou contributions visées au paragraphe 1^{er} peut demander à l'usufruitier de lui rembourser les sommes payées, majorées de l'intérêt à compter du jour du paiement, dans la mesure où elles concernent les charges et réparations ordinaires. Sur les autres sommes payées par le propriétaire

d'appartement, l'usufruitier ne doit que l'intérêt à compter du jour du paiement jusqu'à la fin de l'usufruit.

3. À moins qu'il ne soit disposé autrement lors de l'établissement de l'usufruit, l'usufruitier exerce le droit de vote dans l'assemblée des propriétaires afférent au droit d'appartement.

4. L'article 122 s'applique par analogie à l'établissement, au transfert et à la fin de l'usufruit d'un droit d'appartement.

AFDELING 2 *De vereniging van eigenaars*

Section 2
The association of owners

Section deuxième
De l'association de propriétaires

Art. 124. (5.10.2.0) - 1. De vereniging van eigenaars is een rechtspersoon.

- 2. Titel 1 van Boek 2 is slechts van toepassing behoudens de artikelen 4, 6, 13 lid 2, 17, 18, 19 leden 1-3, lid 5, tweede zin, en lid 6, 20, 21 en 22 en met inachtneming van de in de volgende artikelen van de onderhavige titel aangegeven afwijkingen.

- 3. Titel 2 van Boek 2 is slechts van toepassing voor zover de onderhavige afdeling daarnaar verwijst.

1. The association of owners is a legal person.

2. Title 1 of Book 2 applies except for articles 4, 6, 13, paragraph 2, 17, 18, 19, paragraphs 1 - 3, paragraph 5 second sentence, and paragraph 6, 20, 21 and 22, and in accordance with the following modifications contained in the following articles of this title.

3. Title 2 of Book 2 only applies to the extent that this title refers to it.

1. L'association des propriétaires constitue une personne morale.

2. Le titre premier du Livre deuxième ne s'applique que sous réserve des articles 4, 6, 13, paragraphe 2, 17, 18, 19, paragraphes 1^{er} à 3, paragraphe 5, deuxième phrase, et paragraphe 6, 20, 21 et 22 et compte tenu des dérogations à ce titre indiquées aux articles qui suivent.

3. Le deuxième titre du Livre deuxième ne s'applique que dans la mesure où la présente section y renvoie.

Art. 125. (5.10.2.1) - 1. Aan de vergadering van eigenaars komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door wet of statuten aan andere organen zijn opgedragen.

- 2. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars. Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.

- 3. Behoren op het tijdstip van de inschrijving van de akte van splitsing alle appartementsrechten nog aan één persoon of dezelfde personen toe, dan ontstaat de vereniging eerst zodra de appartementsrechten aan verschillende personen toebehoren.

- 4. Artikel 40 lid 2 van Boek 2 is van toepassing.

1. The meeting of owners possesses all powers in the association except those which have been attributed to other organs by law or by the statutes.

2. *De iure* every apartment owner is a member of the association of owners. Membership is terminated *de iure* where a member ceases to be an apartment owner.

1. Tout pouvoir non confié à d'autres organes par la loi ou par les statuts revient dans l'association à l'assemblée des propriétaires.

2. Tout propriétaire d'appartement est de plein droit membre de l'association des propriétaires. Lorsqu'un membre cesse d'être propriétaire d'appartement, sa qualité de membre prend fin de plein droit.

3. Where, at the time of registration of the deed of division, all apartment rights still belong to a single person or to the same persons, the association does not come into existence until the apartment rights belong to different persons.

4. Article 40 paragraph 2 of Book 2 applies.

3. Lorsque, à l'inscription de l'acte de division, une seule personne ou un seul groupe de personnes est titulaire de tous les droits d'appartement, l'association ne naît qu'au moment où les droits d'appartement appartiennent à des personnes distinctes.

4. L'article 40, paragraphe 2, du Livre deuxième s'applique.

Art. 126. (5.10.2.1a) - 1. De vereniging van eigenaars voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

- 2. De vereniging kan binnen de grenzen van haar bevoegdheid de gezamenlijke appartementseigenaars in en buiten rechte vertegenwoordigen.

- 3. De vereniging ziet toe op de nakoming van de verplichtingen die voor de appartementseigenaars uit het bij of krachtens de wet en het reglement bepaalde jegens elkander voortvloeien en kan te dien einde in rechte tegen hen optreden. Onder appartementseigenaars wordt hier begrepen hij die een gebruiksrecht aan een appartementseigenaar ontleent.

1. The association of owners manages the community except for the portions which are intended to be used as separate units.

2. Within the limits of its powers, the association can represent the joint apartment owners judicially and extra-judicially.

3. The association supervises the performance of the obligations which the apartment owners owe another as a result of the provisions of the law and the by-laws; for that purpose, it can act in justice against them. In this context an apartment owner includes the person who derives a right of use from an apartment owner.

1. L'association des propriétaires gère la communauté, à l'exception des parties destinées à être utilisées comme entités distinctes.

2. L'association peut, dans les limites de ses pouvoirs, représenter les propriétaires d'appartement conjoints dans les actes civils et en justice.

3. L'association surveille l'exécution des obligations réciproques incombant aux propriétaires en vertu des dispositions de la loi ou du règlement; à cette fin, elle peut agir en justice contre eux. Par propriétaire d'appartement, on entend à cette fin également celui qui tient d'un propriétaire d'appartement un droit d'utilisation.

Art. 127. (5.10.2.1b) - 1. Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars. De besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen.

- 2. Tenzij de statuten anders bepalen, wordt de voorzitter van de vergadering van eigenaars door de vergadering uit de leden der vereniging benoemd. Zowel de voorzitter als het bestuur van de vereniging zijn bevoegd de vergadering bijeen te roepen.

1. All apartment owners have access to the meeting of owners. Unless otherwise provided by the statutes, decisions are taken by an absolute majority of the votes cast.

2. Unless otherwise provided by the statutes, the chairman of the meeting of owners is appointed from amongst the members of the association. Both the chairman and the board of directors of the association have the power to convene the meeting.

1. Tout propriétaire d'appartement a accès à l'assemblée des propriétaires. Dans la mesure où les statuts ne disposent pas autrement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix exprimées.

2. À moins de disposition contraire dans les statuts, le président de l'assemblée des propriétaires est nommé par celle-ci parmi les membres de l'association. Le président, comme le conseil d'administration de l'association, a le pouvoir de convoquer l'assemblée.

Art. 128. (5.10.2.1c) - 1. De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.

- 2. Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.

1. In the absence of provisions to that effect in the by-laws, the meeting of owners has the power to make rules for the use of the portions which are not intended to be used as separate units.

2. Every apartment owner can ask a user to declare whether he is willing to comply with a rule as mentioned in the preceding paragraph. Where the user is not willing to do so, or remains silent, the judge of the subdistrict court in whose jurisdiction the building, or the larger part of it, is situated may, upon the request of any apartment owner, decide that the rule will bind the user.

1. Dans la mesure où le règlement ne comporte pas de disposition à ce sujet, l'assemblée des propriétaires peut établir des règles relatives à l'usage des parties qui ne sont pas destinées à être utilisées comme entités distinctes.

2. Tout propriétaire d'appartement peut demander à un utilisateur de déclarer s'il consent à respecter une règle visée au paragraphe précédent. Lorsque l'utilisateur n'y consent pas ou ne se déclare pas, le juge d'instance dans le ressort duquel est situé l'édifice ou la plus grande partie de celui-ci, peut décider, à la requête de tout propriétaire d'appartement, que la règle produit effet à l'égard de l'utilisateur.

Art. 129. (5.10.2.1ca) - 1. Voor de toepassing van artikel 14 van Boek 2 wordt de akte van splitsing gelijkgesteld met de statuten.

- 2. Voor de toepassing van artikel 15 lid 1 onder c van Boek 2 geldt het reglement dat krachtens artikel 111 onder d deel van de akte van splitsing uitmaakt, niet als een reglement.

1. In applying article 14 of Book 2, the deed of division is assimilated to the statutes.
2. In applying article 15, paragraph 1 *sub c* of Book 2, the by-laws which, pursuant to article 111 *sub d*, form part of the deed of division, are not considered as such.

1. Pour l'application de l'article 14 du Livre deuxième, l'acte de division est assimilé aux statuts.
2. Pour l'application de l'article 15, paragraphe 1^{er}, point c., du Livre deuxième, n'est pas réputé être un règlement celui qui, conformément à l'article 111, point d., fait partie de l'acte de division .

Art. 130. (5.10.2.1d) - 1. In afwijking van artikel 15 lid 3 van Boek 2 geschiedt de vernietiging van een besluit van een orgaan van de vereniging van eigenaars door een uitspraak van de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van degene die de vernietiging krachtens dit lid kan vorderen.

- 2. Het verzoek tot vernietiging moet worden gedaan binnen een maand na de dag waarop de verzoeker van het besluit heeft kennis genomen of heeft kunnen kennis nemen.

- 3. De verzoeker, alle andere stemgerechtigden en de vereniging van eigenaars worden bij name opgeroepen om op het verzoek te worden gehoord. Hoger beroep kan slechts worden ingesteld binnen een maand na de dagtekening der eindbeschikking.

- 4. De rechter voor wie het verzoek aanhangig is, is bevoegd het besluit te schorsen totdat op het verzoek onherroepelijk is beslist.

1. Contrary to article 15 paragraph 3 of Book 2, the annulment of a decision of an organ of the association of owners takes place by a decision of the judge of the subdistrict court in whose jurisdiction the building, or the larger part of it, is situated, upon the request of the person who can demand such annulment pursuant to that paragraph.

2. The request to annul must be made within one month following the day when the person so requesting has become aware of the decision or has been able to become aware of it.

3. The person who makes the request, all other persons entitled to vote and the association of owners are individually summoned in order to be heard. Any appeal must be taken within one month following the date of the final judicial decision.

1. Par dérogation à l'article 15, paragraphe 3, du Livre deuxième, l'annulation d'une décision d'un organe de l'association des propriétaires est prononcée par jugement du juge d'instance dans le ressort duquel est situé l'édifice ou la plus grande partie de celui-ci, à la requête de celui qui peut demander l'annulation en application de ce paragraphe.

2. La requête en annulation est présentée dans le mois suivant le jour où le requérant a eu ou a pu avoir connaissance de la décision.

3. Le requérant, toutes autres personnes ayant droit de vote à l'assemblée des propriétaires et l'association des propriétaires sont nommément appelés en cause afin d'être entendus sur la requête. L'appel ne peut être formé que dans le délai d'un mois suivant la date de la décision judiciaire définitive.

4. The judge seized of the request may suspend the decision until the request has been irrevocably decided upon.

4. Le juge saisi de la requête peut suspendre la décision de l'assemblée jusqu'à ce qu'une décision irrévocable ait été prise sur la requête.

Art. 131. (5.10.2.1e) - 1. Het bestuur van de vereniging wordt gevormd door één bestuurder, tenzij de statuten bepalen dat er twee of meer zullen zijn. In het laatste geval wordt de vereniging, voor zover in de statuten niet anders is bepaald, tegenover derden door ieder der bestuurders vertegenwoordigd.

- 2. Het bestuur wordt door de vergadering van eigenaars, al dan niet uit de leden, benoemd en kan te allen tijde door haar worden geschorst of ontslagen. Een veroordeling tot herstel van de dienstbetrekking tussen de vereniging en een bestuurder kan door de rechter niet worden uitgesproken.

- 3. Voor zover de statuten niet anders bepalen, beheert het bestuur de middelen der vereniging en draagt het zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering van eigenaars.

- 4. Bij besluit van de vergadering van eigenaars kan van het vorige lid worden afgeweken en kunnen aan het bestuur aanwijzingen met betrekking tot de uitoefening van zijn taak worden gegeven. Deze besluiten kunnen niet worden ingeroepen tegen de wederpartij, tenzij zij haar bekend waren of behoorden te zijn.

1. Unless the statutes provide that there shall be two or more directors, the board of directors of the association is composed of one director. Where there is more than one director, each director represents the association with respect to third parties, unless the statutes provide otherwise.

1. Le conseil d'administration de l'association se compose d'un syndic¹, à moins que les statuts n'en prévoient deux ou plus. Dans ce dernier cas, chacun des syndics représente l'association envers les tiers, dans la mesure où les statuts ne disposent pas autrement.

2. The meeting of owners appoints the board of directors, the members of which may or may not be members of the association; at all times the meeting can suspend or dismiss the board. The judge cannot pronounce judgment against the association to reinstate a director.

2. Le conseil est nommé par l'assemblée des propriétaires et choisi parmi ceux-ci ou à l'extérieur; l'assemblée peut en tout temps le suspendre ou le révoquer. Le juge ne peut condamner l'association à réintégrer le syndic.

3. To the extent that the statutes do not provide otherwise, the board of directors administers the funds of the association and ensures the execution of the decisions of the meeting of owners.

3. Dans la mesure où les statuts ne disposent pas autrement, le conseil gère les fonds de l'association et exécute les décisions de l'assemblée des propriétaires.

¹ Le néerlandais emploie le terme *bestuurder*, qui se traduit littéralement par dirigeant.

4. A decision of the meeting of owners may derogate from the preceding paragraph and give directives to the board of directors for the performance of its duties. Such decisions cannot be invoked against the other party, unless he knew or should have known of them.

4. Par décision de l'assemblée des propriétaires, on peut déroger au paragraphe précédent et donner au conseil d'administration des directives relatives à l'exécution de ses fonctions. Ces décisions ne peuvent être invoquées à l'encontre de l'autre partie, à moins qu'elles ne soient connues d'elle ou n'aient dû l'être.

Art. 132. (5.10.2.1f) De appartementseigenaars en de gebruikers van de voor het gebruik als afzonderlijk geheel bestemde gedeelten zijn verplicht een bestuurder en door hem aan te wijzen personen toegang tot die gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.

The apartment owners and the users of the portions intended for use as separate units must give a director, or the persons to be designated by him, access to those portions where this is necessary for the fulfilment of the duties of the board of directors.

Les propriétaires d'appartement et les utilisateurs des parties destinées à être utilisées comme entités distinctes sont tenus de donner accès à ces parties au syndic et aux personnes par lui désignées, lorsque cela est nécessaire pour exécuter les fonctions du conseil d'administration.

Art. 133. (5.10.2.1g) - 1. Bij belet of ontstentenis van het bestuur wordt dit vervangen door de voorzitter van de vergadering van eigenaars, tenzij in de statuten of door de vergadering een andere voorziening is getroffen.

- 2. In gevallen waarin de vereniging of de gezamenlijke appartementseigenaars een belang hebben, tegenstrijdig met dat van een bestuurder, treedt de voorzitter van de vergadering van eigenaars bij belet of ontstentenis van andere bestuurders eveneens in de plaats van het bestuur.

1. In the event of absence or impediment of the board of directors, it is replaced by the chairman of the meeting of owners, unless the statutes or the meeting have made other arrangements.

1. À défaut de dispositions autres prévues dans les statuts ou par l'assemblée, le conseil d'administration, au cas d'empêchement ou d'absence, est remplacé par le président de l'assemblée des propriétaires.

2. In cases where there is a conflict of interest between the association or the joint apartment owners on the one hand and a director on the other, the chairman of the meeting of owners also replaces the board of directors in the event of absence or impediment of other directors.

2. Le président de l'assemblée des propriétaires remplace également le conseil d'administration lorsque l'intérêt de l'association ou de l'ensemble des propriétaires d'appartement entre en conflit avec celui d'un syndic et qu'il y a empêchement ou absence d'autres syndics.

Art. 134. (5.10.2.1h) - 1. Exploiten en kennisgevingen, gericht tot de gezamenlijke appartementseigenaars, kunnen aan de persoon of de woonplaats van een

bestuurder van de vereniging worden gedaan; zij behoeven dan niet de namen en de woonplaatsen van de appartementseigenaars te bevatten.

- 2. De bestuurder deelt de appartementseigenaars onverwijld de inhoud van het exploit of de kennisgeving mede.

1. Summons or notices addressed to the joint apartment owners may be delivered to a director of the association in person or to his domicile, in which case they need not contain the names and domiciles of the apartment owners.

2. The director must notify the apartment owners forthwith of the contents of the summons or notice.

1. Les exploits et avis adressés aux propriétaires d'appartement conjoints peuvent être remis à un syndic de l'association en personne ou à son domicile; il n'est pas alors nécessaire qu'ils contiennent les nom et domicile des propriétaires d'appartement.

2. Le syndic avise sans tarder les propriétaires d'appartement du contenu de l'exploit ou de l'avis.

Art. 135. (5.10.2.1i) De artikelen 45 lid 4, 47, 48 en 49 van Boek 2 zijn van toepassing.

Articles 45, paragraph 4, 47, 48 and 49 of Book 2 apply.

Les articles 45, paragraphe 4, 47, 48 et 49 du Livre deuxième s'appliquent.

AFDELING 3 Rechten uit verzekeringsovereenkomsten

Section 3

Rights resulting from insurance contracts

Section troisième

Des droits découlant des contrats d'assurance

Art. 136. (5.10.3.1) - 1. Hij, die krachtens het reglement verplicht is het gebouw te doen verzekeren, vertegenwoordigt de gezamenlijke appartementseigenaars bij de uitoefening van de rechten die uit de verzekeringsovereenkomst voortvloeien, en voert voor hen het beheer over de ontvangen verzekeringspenningen.

- 2. Zodra tot herstel is besloten, worden de verzekeringspenningen tot dit doel aangewend, met dien verstande dat de verhouding van de waarde van de appartementsrechten na het herstel dezelfde moet zijn als tevoren. Bij de berekening van die waarde mag echter geen rekening worden gehouden met hetgeen een appartementseigenaar in het gedeelte dat hij als afzonderlijk geheel gebruikt, heeft aangebracht, tenzij hij hiervan tijdig aan de vereniging van eigenaars had kennis gegeven.

- 3. Herstel van schade aan gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, geschiedt zoveel mogelijk volgens de aanwijzingen van de appartementseigenaars die het aangaat.

- 4. Uitkering aan ieder der appartementseigenaars van het hem toekomende aandeel in de assurantiepenningen geschiedt slechts:

- a. indien na het herstel van de schade een overschot aanwezig blijkt te zijn;
- b. indien drie maanden zijn verlopen nadat de vergadering van eigenaars heeft besloten van herstel of verder herstel af te zien;

c. in geval van opheffing van de splitsing.**- 5. Van het bepaalde in dit artikel kan in het reglement worden afgeweken.**

1. The person who, pursuant to the by-laws, must have the building insured represents the joint apartment owners in the exercise of the rights resulting from the insurance contract; he administers for them the insurance proceeds received.

2. As soon as a decision has been taken to make repairs, the insurance proceeds are used for this purpose, in which case the relationship between the values of the apartment rights must be the same after the repairs as before. In calculating that value, however, account may not be taken of the additions which an apartment owner has made to the portion which he uses as a separate unit, unless he had timely notified the association of owners of this fact.

3. Repairs of damage done to portions which are intended to be used as separate units are made, as much as possible, according to the directives of the apartment owners concerned.

4. Payment to each apartment owner of his share in the insurance proceeds is only made:

- a. if, after the damage has been repaired, there proves to be a surplus;
- b. if three months have passed after a decision of the association of owners to abandon repairs or further repairs;
- c. in the event of termination of the division.

5. The by-laws may derogate from the provisions of this article.

1. Celui qui, en vertu du règlement, est tenu de faire assurer l'édifice représente les propriétaires d'appartement conjoints dans l'exercice des droits résultant du contrat d'assurance et gère pour eux l'indemnité d'assurance reçue.

2. Dès que la réparation a été décidée, l'indemnité d'assurance est employée à cette fin, étant entendu que le rapport de valeur des droits d'appartement après la réparation doit être le même qu'auparavant. Dans le calcul de la valeur, il n'est cependant pas tenu compte des ajouts que le propriétaire d'appartement a apportés à la partie qu'il utilise comme entité distincte, à moins qu'il n'en ait avisé l'association des propriétaires en temps utile.

3. La réparation du dommage subi par les parties destinées à être utilisées comme entités distinctes s'effectue autant que possible suivant les directives des propriétaires d'appartement concernés.

4. La remise, à chacun des propriétaires d'appartement, de la part lui revenant de l'indemnité d'assurance a lieu seulement:

- a. Si, après la réparation du préjudice, il apparaît un solde positif;
- b. Si trois mois se sont écoulés depuis que l'assemblée des propriétaires a décidé de renoncer à la réparation ou à la continuation de celle-ci;
- c. Dans le cas de la levée de la division.

5. Le règlement peut déroger aux dispositions du présent article.

Art. 137. Gereserveerd.

Reserved.

Réservé.

Art. 138. (5.10.3.1b) Geschillen over herstel of de wijze van herstel beslist de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van de meest gereede partij. Hoger beroep kan slechts worden ingesteld binnen een maand na de dagtekening van de eindbeschikking.

Upon the request of a directly interested party, the judge of the subdistrict court in whose jurisdiction the building, or the larger part of it, is situated, decides upon disputes regarding repairs or the manner of effectuating them. Any appeal must be taken within one month from the date of the final decision.

Les conflits relatifs à la réparation ou à ses modalités relèvent du juge d'instance dans le ressort duquel est situé l'édifice ou la plus grande partie de celui-ci, saisi par requête de la partie la plus diligente. L'appel ne peut être formé que dans le délai d'un mois suivant la date de la décision définitive.

AFDELING 4 Wijziging van de akte van splitsing en opheffing van de splitsing

*Section 4
Modification of the deed of
division and termination of the
division*

*Section quatrième
Des manières de modifier l'acte de
division et de lever la division*

Art. 139. (5.10.4.1) - 1. Wijziging van de akte van splitsing kan slechts geschieden met medewerking van alle appartementseigenaars. Zij behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, alsmede van hen die daarop beslag hebben gelegd. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

- 2. Indien de wijziging uitsluitend betrekking heeft op het reglement, is de toestemming van de beslagleggers niet nodig.

- 3. De wijziging geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers. Indien de wijziging betrekking heeft op de begrenzing van gedeelten van het gebouw of de daarbij behorende grond die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is artikel 109 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

1. A modification of the deed of division may only take place with the cooperation of all apartment owners. The permission of holders of a dismembered right to an apartment right as well as of seizers of that apartment right is required. The permission of persons entitled to a servitude is also necessary if their right is to be limited as a result of the modification.

1. La modification de l'acte de division ne peut avoir lieu qu'avec le concours de tous les propriétaires d'appartement. Elle requiert le consentement des personnes qui ont un droit démembré sur un droit d'appartement ainsi que des personnes qui ont saisi celui-ci. Elle requiert également le consentement de ceux qui ont une servitude, si la modification a pour effet de restreindre leur droit.

2. The permission of seizers is unnecessary if the modification exclusively concerns the by-laws.

3. The modification is made by a notarial deed intended for that purpose, followed by its entry in the public registers. Article 109 paragraph 2 applies *mutatis mutandis* if the modification relates to the boundary of portions of the building or the land belonging to it which are intended to be used as separate units.

2. La modification qui porte exclusivement sur le règlement ne requiert pas le consentement des saisissants.

3. La modification est effectuée par acte notarié à cette fin, suivi de l'inscription de celui-ci sur les registres publics. Si la modification porte sur les limites de parties de l'édifice ou du fonds afférent, qui sont destinées à être utilisées comme entités distinctes, l'article 109, paragraphe 2, s'applique par analogie.

Art. 140. (5.10.4.2) - 1. Indien een of meer der in het eerste lid van het vorige artikel genoemden zich niet verklaren of zonder redelijke grond weigeren hun medewerking of toestemming te verlenen, kan deze worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

- 2. De machtiging kan slechts worden verleend op verzoek van een of meer appartementseigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt.

- 3. De machtiging kan ook op verzoek van twee appartementseigenaars, of op verzoek van een appartementseigenaar aan wie verschillende appartementsrechten toebehoren worden verleend, wanneer de wijziging uitsluitend strekt tot een verandering van de onderlinge begrenzing der gedeelten die bestemd zijn door hen als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, al dan niet gepaard gaande met een verandering in de onderlinge verhouding van hun aandelen in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, of van hun bijdragen in de schulden en kosten die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen.

- 4. Alle personen wier medewerking of toestemming ingevolge artikel 139 is vereist, worden bij name opgeroepen om op een verzoek als in de vorige leden bedoeld te worden gehoord.

1. If one or more persons mentioned in the first paragraph of the preceding article remain silent or refuse to cooperate or consent without reasonable ground, this cooperation or permission may be replaced by an authorization of the judge of the subdistrict court in whose jurisdiction the building, or the larger part of it, is situated.

1. Si une ou plusieurs personnes visées au premier paragraphe de l'article précédent ne se déclarent pas ou refusent sans motif valable¹ de prêter leur concours ou de donner leur consentement, ceux-ci peuvent être remplacés par l'autorisation du juge d'instance dans le ressort duquel est situé l'édifice ou la plus grande partie de celui-ci.

¹ Le terme néerlandais *redelijk* se rend difficilement en français. La traduction littérale «raisonnable» ne convient pas ici.

2. The authorization may only be granted upon the request of one or more apartment owners holding at least one half of the number of votes in the meeting of owners.

3. The authorization may also be granted upon the request of two apartment owners, or of one apartment owner with several apartment rights, where the modification is exclusively intended to change the mutual boundary of the portions which are intended to be used by them as separate units, whether or not accompanied by a change in the mutual relationship between their shares in the property involved in the division, or their contributions to the debts and expenses which the joint apartment owners bear by virtue of the law or the by-laws.

4. All persons whose cooperation or permission is required pursuant to article 139, are individually summoned to be heard upon a request as referred to in the preceding paragraphs.

2. L'autorisation n'est accordée qu'à la requête d'un ou de plusieurs propriétaires d'appartement ayant au moins la moitié des voix à l'assemblée des propriétaires.

3. L'autorisation peut aussi être accordée à la requête de deux propriétaires d'appartement, ou d'un propriétaire d'appartement titulaire de plusieurs droits d'appartement, lorsque la modification vise exclusivement à changer la limite mutuelle des parties destinées à servir à leur usage comme entités distinctes, que cette modification comporte ou non un changement dans le rapport de leurs parts dans les biens qui font l'objet de la division ou de leurs contributions aux dettes et aux frais incombant, en vertu de la loi ou du règlement, aux propriétaires d'appartement conjointement.

4. Toutes les personnes dont le concours ou le consentement est requis en vertu de l'article 139 sont nommément appelées afin d'être entendues sur une requête visée aux paragraphes précédents.

Art. 141. (5.10.4.2a) - 1. Bij gebreke van de in de twee voorgaande artikelen bedoelde toestemming of daarvoor in de plaats tredende machtiging wordt de wijziging vernietigd bij rechterlijke uitspraak op vordering van degen wiens toestemming achterwege is gebleven.

- 2. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van een jaar, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop degen die de vernietiging kan vorderen kennis heeft genomen van de wijziging dan wel hem schriftelijk van die wijziging mededeling is gedaan.

- 3. De rechter kan de vordering afwijzen, wanneer de eiser geen schade lijdt of hem een redelijke schadeloosstelling wordt aangeboden en voor de betaling hiervan voldoende zekerheid is gesteld.

1. Failing the permission or the authorization which takes its place as referred to in the two preceding articles, the modification is annulled by judgment upon the demand of the person whose permission has not been given.

1. Faute du consentement ou de l'autorisation qui le remplace prévus aux deux articles précédents, la modification est annulée par jugement à la demande de celui dont le consentement a fait défaut.

2. The right to claim an annulment is prescribed by one year from the day following the one on which the person who can claim the annulment has become aware of the modification or has been notified of it in writing.

3. The judge may reject the action where the plaintiff suffers no damage or where reasonable compensation is offered to him for the payment of which sufficient security has been furnished.

2. Le droit de demander l'annulation se prescrit par un an à compter du lendemain du jour où la personne qui peut l'exercer a pris connaissance de la modification ou en a été avisée par écrit.

3. Le juge peut rejeter la demande lorsque le demandeur ne subit pas de préjudice ou qu'un dédommagement raisonnable lui est offert pour le paiement duquel sûreté suffisante est fournie.

Art. 142. (5.10.4.2b) - 1. Beperkte rechten en beslagen, waarmee de appartementsrechten zijn belast, rusten na de wijziging van de akte van splitsing op de gewijzigde appartementsrechten, tenzij de akte van wijziging anders bepaalt.

- 2. Voorrechten blijven na de wijziging bestaan.

1. After the modification of the deed of division, dismembered rights and seizures encumbering the apartment rights attach to the modified apartment rights, unless the deed of modification provides otherwise.

2. After modification, privileges continue to exist.

1. Après la modification de l'acte de division, les droits démembrés et les saisies grevant les droits d'appartement portent sur les droits ainsi modifiés, sauf disposition contraire dans l'acte de modification.

2. Les privilèges continuent d'exister après la modification.

Art. 143. (5.10.4.2c) - 1. De splitsing wordt van rechtswege opgeheven:

a. bij het eindigen van een in de splitsing betrokken recht van erfpacht of opstal, wanneer naast dit recht geen andere registergoederen in de splitsing betrokken zijn en de beëindiging niet gepaard gaat met de vestiging van een nieuw recht van erfpacht of opstal van de appartementseigenaars op dezelfde onroerende zaak;

b. door inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij een in de splitsing betrokken kadastraal perceel in zijn geheel is onteigend, wanneer geen andere percelen in de splitsing betrokken zijn.

- 2. In alle andere gevallen geschiedt de opheffing van de splitsing door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers. De artikelen 139 lid 1, 140 leden 1, 2 en 4 en 141 zijn van overeenkomstige toepassing.

1. The division is terminated *de iure*:
a. by the termination of a right of emphyteusis or of superficies involved in the division, unless, besides this right, other registered property is involved in the division,

1. La division est levée de plein droit:
a. À l'expiration d'un droit d'emphytéose ou de superficie faisant l'objet de la division, lorsque, en dehors de ce droit, aucun autre bien immatriculé n'a fait l'objet de la division et que l'expiration

- or the termination is accompanied by the establishment of a new right of emphyteusis or of superficies of the apartment owners on the same immoveable thing;
- b. by entry in the public registers of a judgment expropriating an entire cadastral lot involved in the division, unless other lots are also involved in it.
2. In all other cases, the termination of the division is made by a notarial deed intended for that purpose, followed by its entry in the public registers. Articles 139 paragraph 1, 140 paragraphs 1, 2 and 4, and 141 apply *mutatis mutandis*.
- ne donne pas lieu à l'établissement d'un nouveau droit d'emphytéose ou de superficie des propriétaires d'appartement sur le même immeuble;
- b. Par l'inscription sur les registres publics du jugement d'expropriation de l'ensemble d'une parcelle cadastrale faisant l'objet de la division, lorsqu'aucune autre parcelle n'en fait l'objet.
2. Dans tous les autres cas, la levée de la division a lieu par acte notarié à cette fin, suivi de l'inscription de celui-ci sur les registres publics. L'article 139, paragraphe 1^{er}, l'article 140, paragraphes 1^{er}, 2 et 4 et l'article 141 s'appliquent par analogie.

Art. 144. (5.10.4.2d) - 1. Op verzoek van een persoon wiens medewerking of toestemming tot de wijziging van de akte van splitsing of tot opheffing van de splitsing is vereist, kan de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, bevelen dat de akte van splitsing wordt gewijzigd dan wel de splitsing wordt opgeheven:

- a. wanneer de akte van splitsing niet voldoet aan de in de artikelen 111 en 112 gestelde vereisten;
 - b. wanneer uit de inrichting van de gedeelten van het gebouw die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, deze bestemming niet blijkt;
 - c. wanneer de bouw of inrichting van het gebouw dan wel de inrichting van de daarbij behorende grond niet of niet meer beantwoordt aan de omschrijving in de akte van splitsing;
 - d. in geval van splitsing met toepassing van artikel 107, wanneer de stichting of de gewijzigde inrichting van het gebouw niet binnen een termijn van drie jaren te rekenen vanaf de dag van de inschrijving is voltooid;
 - e. wanneer een recht van erfpacht of opstal dat naast een of meer andere registergoederen in de splitsing betrokken is, eindigt;
 - f. wanneer een deel der in de splitsing betrokken registergoederen is uitgewonnen, een gedeelte van de kadastrale percelen is onteigend, of degene die de splitsing verricht heeft onbevoegd was over een deel der in de splitsing betrokken registergoederen te beschikken;
 - g. wanneer het gebouw ernstig is beschadigd of geheel of gedeeltelijk is gesloopt, tenzij herstel binnen redelijke tijd is te verwachten;
 - h. wanneer alle appartementseigenaars zich bij een overeenkomst tot de wijziging of opheffing hebben verbonden.
- 2. Aan de toewijzing van het verzoek kan de rechter voorwaarden verbinden.
- 3. Artikel 140 lid 4 is van overeenkomstige toepassing.

1. Upon the request of a person whose cooperation or permission is required for the modification of the deed of division or for the termination of the division, the judge of the subdistrict court in whose jurisdiction the building, or the larger part

of it, is situated may order that the deed of division be modified or that the division be terminated:

- a. where the deed of division does not conform to the requirements of articles 111 and 112;
- b. where the lay-out of the portions of the building which are intended to be used as separate units does not show this destination;
- c. where the construction or lay-out of the building or the lay-out of the land belonging to it does not or does no longer conform to the description in the deed of division;
- d. in the event of division with application of article 107, where the construction or the modified lay-out of the building has not been completed within a period of three years from the day of registration;
- e. upon the termination of a right of emphyteusis or of superficies which is involved in the division in addition to other registered property;
- f. where part of the registered property involved in the division has been executed against; where part of the cadastral lots has been expropriated; or where the person who has made the division did not have the right to dispose of part of the registered property involved in the division;
- g. where the building has been seriously damaged or wholly or partially demolished, unless it is to be expected that repairs will be made within a reasonable period;

1. Le juge d'instance dans le ressort duquel est situé un édifice qui fait l'objet d'une division ou la plus grande partie de celui-ci, peut, à la requête d'une personne dont le concours ou le consentement est requis pour la modification de l'acte de

division ou pour la levée de la division, ordonner que l'acte soit modifié ou la division, levée:

- a. Lorsque l'acte de division n'est pas conforme aux conditions prévues aux articles 11 et 112;
- b. Lorsque la disposition des parties de l'édifice destinées à être utilisées comme entités distinctes ne fait pas apparaître cette destination;
- c. Lorsque la construction ou la disposition de l'édifice ou la disposition du fonds afférent ne correspond pas ou ne correspond plus à la description dans l'acte de division;
- d. Dans le cas d'une division soumise à l'article 107, lorsque la construction ou la disposition modifiée de l'édifice n'a pas été achevée dans les trois ans à compter du jour de l'inscription;
- e. Lorsque prend fin un droit d'emphytéose ou de superficie qui fait, avec d'autres biens immatriculés, l'objet de la division;
- f. Lorsqu'une partie des biens faisant l'objet de la division a été saisie et exécutée, qu'une partie des parcelles cadastrales a été expropriée ou que celui qui a accompli la division n'avait pas le pouvoir de disposer d'une partie des biens immatriculés qui en font l'objet;
- g. Lorsque l'édifice a été sérieusement endommagé ou a été démoli en tout ou en partie, à moins que l'on ne puisse prévoir la réparation dans un délai raisonnable;

- | | |
|---|--|
| <p>h. where all apartment owners have entered into a contract to modify or to terminate the division.</p> <p>2. The judge may grant the request subject to conditions.</p> <p>3. Article 140 paragraph 4 applies <i>mutatis mutandis</i>.</p> | <p>h. Lorsque tous les propriétaires d'appartement se sont engagés par contrat à la modification ou à la levée de la division.</p> <p>2. Le juge peut accueillir la requête sous conditions.</p> <p>3. L'article 140, paragraphe 4, s'applique par analogie.</p> |
|---|--|

Art. 145. (5.10.4.2e) - 1. De appartementseigenaars zijn verplicht aan een bevel als bedoeld in het vorige artikel uitvoering te geven, zodra de beschikking in kracht van gewijsde is gegaan. De in de artikelen 139 lid 1 en 143 lid 2 bedoelde toestemming is in dit geval niet vereist.

- 2. Indien de kantonrechter met toepassing van artikel 300 van Boek 3 een vertegenwoordiger heeft aangewezen, stelt hij op verzoek van de meest gerede partij of ambtshalve diens salaris vast; het salaris komt ten laste van de vertegenwoordigde.

- | | |
|--|--|
| <p>1. Once the decision has become final, the apartment owners must comply with an order as referred to in the preceding article. In this case the permission, referred to in articles 139 paragraph 1 and 143 paragraph 2, is not required.</p> <p>2. If, in applying article 300 of Book 3, the judge of the subdistrict court has appointed a representative, he determines his salary at the request of a directly interested party or <i>ex officio</i>; the salary is paid by the person who is represented.</p> | <p>1. Les propriétaires d'appartement sont tenus d'exécuter une ordonnance visée à l'article précédent dès que la décision a acquis force de chose jugée. Le consentement visé à l'article 139, paragraphe 1^{er}, et à l'article 143, paragraphe 2, n'est pas requis dans ce cas.</p> <p>2. Le juge d'instance qui, par application de l'article 300 du Livre troisième, a désigné un représentant fixe, à la requête de la partie la plus diligente ou d'office, la rémunération de celui-ci; la rémunération est à la charge du représenté.</p> |
|--|--|

Art. 146. (5.10.4.2f) Beperkte rechten, beslagen en voorrechten op een appartementsrecht rusten na opheffing van de splitsing op het aandeel van de gewezen appartementseigenaar in de goederen die in de splitsing betrokken waren.

<p>After termination of the division, dismembered rights to an apartment right, seizures against and privileges upon that right attach to the share of the former apartment owner in the property involved in the division.</p>	<p>Les droits démembrés, les saisies et les privilèges grevant un droit d'appartement portent, après la levée de la division, sur la part de l'ancien propriétaire d'appartement dans les biens qui faisaient l'objet de la division.</p>
---	---

Art. 147. (5.10.4.2g) - 1. De vereniging van eigenaars wordt door opheffing van de splitsing van rechtswege ontbonden.

- 2. De vereffening geschiedt met inachtneming van de volgende afwijkingen van de artikelen 23-24 van Boek 2.

- 3. De vereffenaar draagt hetgeen na voldoening der schuldeisers van het vermogen van de ontbonden vereniging is overgebleven, over aan hen die bij de opheffing van de splitsing appartementseigenaar waren, ieder voor een aandeel als bedoeld in artikel 113 lid 1.

- 4. De artikelen 23 lid 2, eerste zin, en lid 4 en 23c lid 4 van Boek 2 zijn niet van toepassing. De in artikel 23b lid 4 van Boek 2 bedoelde nederlegging geschiedt binnen het kanton waar het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. In plaats van de in artikel 23c lid 2 en 24 lid 2 van Boek 2 aangewezen rechter geldt als bevoegd diezelfde rechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

1. *De iure*, termination of the division dissolves the association of owners.

2. Liquidation is done in accordance with the following derogations from articles 23 - 24 of Book 2.

3. After the payment of creditors, the person who effectuates the liquidation remits the balance of the patrimony of the dissolved association to the persons who were apartment owners at the termination of the division, each for a share as referred to in article 113 paragraph 1.

4. Articles 23 paragraph 2 first sentence, and paragraph 4, and 23c paragraph 4 of Book 2 do not apply. The deposit referred to in article 23b paragraph 4 of Book 2 takes place in the subdistrict in which the building, or the larger part of it, is situated. Instead of the judge referred to in articles 23c paragraph 2 and 24 paragraph 2 of Book 2, the judge of the same level in whose jurisdiction the building, or the larger part of it, is situated, has jurisdiction.

1. L'association des propriétaires est dissoute de plein droit par la levée de la division.

2. La liquidation a lieu compte tenu des dérogations suivantes aux articles 23 et 24 du Livre deuxième.

3. Le liquidateur remet le solde du patrimoine de l'association dissoute, après paiement des créanciers, à ceux qui étaient propriétaires d'appartement lors de la levée de la division, chacun pour une part telle que visée à l'article 113, paragraphe 1^{er}.

4. Les article 23, paragraphe 2, première phrase, et paragraphe 4 ainsi que l'article 23c, paragraphe 4, du Livre deuxième ne s'appliquent pas. Le dépôt visé à l'article 23b, paragraphe 4, du Livre deuxième a lieu dans le canton où est situé l'édifice ou la plus grande partie de celui-ci. Au lieu du juge désigné aux articles 23c, paragraphe 2, et 24, paragraphe 2, du Livre deuxième, est compétent le juge de même degré dans le ressort duquel est situé l'édifice ou la plus grande partie de celui-ci.