

Inhoud

DEEL 1: JURIDISCHE BENADERING	9
1.1. Inleidende beschouwingen	9
1.2. Het ontstaan van de mandeligheid	10
1.2.1. Ontstaan door overeenkomst	10
1.2.2. Ontstaan door verkrijgende verjaring	12
1.2.3. Ontstaan door de gedwongen verkoop/afstand	13
1.2.4. Ontstaan door gedwongen aankoop/overname	16
De inbezitneming van de muur	16
De evolutie van de bouwtechnieken	18
De recente evolutie in de rechtspraak van het Hof van Cassatie	19
De interferentie van bepaalde bouwreglementeringen en -vergunningen	21
Conclusie	22
1.2.5. Principes bij bepaling van de overnameprijs	24
De juridische principes	24
Gebreken in de over te nemen muur respectievelijk de funderingen waarop deze steunt	25
1.3. De gevolgen van de mandeligheid	26
1.3.1. De juridische situatie van de mede-eigenaars	26
1.3.2. De rechten van de onverdeelde mede-eigenaars	26
Mandeligheid door overeenkomst	26
De rechten van elke mede-eigenaar	27
1.3.3. De verplichtingen van de mede-eigenaars	29
De kosten van onderhoud en herstelling	29
De kosten van herbouwing en de afstand van de mandeligheid	30
1.4. Het bewijs van de mandeligheid	31
1.4.1. De principes in het bewijsrecht	31
Rechtshandelingen	31
Feitelijke elementen	32
1.4.2. Toepassing op de mandeligheid	32
Concrete toepassing van de algemene beginselen	32
De wettelijke vermoedens van mandeligheid	32
De wettelijke vermoedens van niet-mandeligheid	33
1.5. Het voorbehoud van rechten op de scheimuur	34

DEEL 2: TECHNISCHE BENADERING	37
2.1. Inleiding	37
2.1.1. Definitie	37
2.1.2. Technische rechten en plichten van de mede-eigenaar	38
2.2. De perceelsgrens	38
2.2.1. Het begrip perceelsgrens	38
Praktijkvoorbeeld 1	41
Praktijkvoorbeeld 2	42
Praktijkvoorbeeld 3	44
2.2.2. Hoe bepaalt men nu de juiste ligging van de perceelsgrens?	45
2.3. Onderzoek van de scheidingsmuren	46
2.3.1. Historisch onderzoek	46
2.3.2. Technisch onderzoek	47
Checklist voor de architecten en/of de verantwoordelijke voor de overname ..	52
2.3.3. Beschouwingen over de prestaties van gemene muren	53
Dragkracht en eigen stabiliteit	53
Thermische isolatie	54
Akoestische isolatie: luchtgeluid	56
Akoestische isolatie: contactgeluid	58
Brandveiligheid	58
2.4. Stabiliteit van de gemene muur	59
2.4.1. Stabiliteit vóór de werken	59
2.4.2. Stabiliteit tijdens de werken	59
2.4.3. Stabiliteit na de werken	60
Praktijkvoorbeeld 1	60
Praktijkvoorbeeld 2	63
2.5. Diverse details van aansluitingen en bekledingen	64
2.5.1. Bestaande volle gemene muren	64
2.5.2. Nieuwe ontdubbelde scheidingsmuren	66
2.6. Interessante gevallen	66
Praktijkvoorbeeld 1	67
Praktijkvoorbeeld 2	70
2.7. De muurovername: praktische aanpak	71
2.8. De ideale scheidingsmuur (geen gemene muur)	73

DEEL 3: DE PRAKTIJK	81
3.1. Voorkomen	81
3.2. Ruwbouw	91
3.3. Aansluiting	102
3.4. Afdekking	109
3.5. Tuinmuren	119
BIJLAGEN	123
Bijlage 1: Het Burgerlijk Wetboek	123
Bijlage 2: De gemene muur ten opzichte van de perceelsgrens	126
Bijlage 3: Brief aan overlater	128
Bijlage 4: Over te nemen delen van de gemene muur	129
Bijlage 5: Berekeningstabel muurovername	130
Bijlage 6: Muurovernameprijzen	131
Provincie West-Vlaanderen	131
Bijlage 7: Akte van muurovername	133
Bijlage 8: De ideale scheidingsmuur: methode 1	134
Bijlage 9: De ideale scheidingsmuur: methode 2	136
Bijlage 10: Ontwerp van overeenkomst tot overname	138
Overeenkomst met betrekking tot de scheidingsmuur	138
Overeenkomst met betrekking tot de scheidingsmuur tussen twee eigendommen ...	140
Lijst van figuren en tabellen	143
Bibliografie	144