

# Inhoud

	p.
<b>Lijst van gebruikte afkortingen</b> . . . . .	XXV
<b>Literatuur</b> . . . . .	XXVII
<b>Titel I. Algemeen deel</b> . . . . .	1
<b>Hoofdstuk I. Algemene begrippen van het goederenrecht</b> . . . . .	3
Afdeling I. Onderscheid tussen persoonlijke en zakelijke rechten .	3
A. Inleiding . . . . .	3
B. De klassieke leer: een scherpe tweedeling . . . . .	5
C. De leer van het personalisme: naar een subjectivering van zakelijke rechten . . . . .	7
D. De leer van het neo-personalisme: een zakelijk recht is een (kwalitatieve) verbintenis . . . . .	9
E. Synthese van de verschillende theorieën . . . . .	11
Afdeling II. Het gesloten stelsel van zakelijke rechten ( <i>numerus clausus</i> -beginsel) . . . . .	13
A. Algemeen uitgangspunt . . . . .	13
B. Nuancering van het <i>numerus clausus</i> -beginsel . . . . .	16
C. Categorisering binnen de zakelijke rechten . . . . .	20
1. Klassieke indeling van de zakelijke rechten . . . . .	20
a. Autonome zakelijke rechten . . . . .	20
b. Accessoire zakelijke rechten . . . . .	21
c. De demembratietheorie: beperkt zakelijke rechten als afsplitsing van het eigendomsrecht? . . . . .	23
2. Een alternatieve typologie van de vermogensrechten .	24
D. Kwalitatieve verbintenissen en kettingsbedingen als uitzondering op het <i>numerus clausus</i> -beginsel? . . . . .	25
Afdeling III. Algemene kenmerken van de zakelijke rechten . . . . .	31
A. Samenloopbestendigheid van zakelijke rechten . . . . .	32
B. Volgrecht . . . . .	34
C. Zakelijke subrogatie . . . . .	38
Afdeling IV. Zakelijke en persoonlijke rechtsvorderingen . . . . .	43
A. Onderscheidingscriterium tussen persoonlijke en zakelijke vorderingen . . . . .	43
B. Samenloop tussen persoonlijke en zakelijke rechtsvorderingen . . . . .	47
Afdeling V. Herkwalificatie en conversie van zakelijke rechten . . .	50
Afdeling VI. De vermogensleer . . . . .	52

## Inhoud

A. Het begrip vermogen . . . . .	52
B. De vermogensleer . . . . .	53
1. Algemene uitgangspunten . . . . .	53
2. De eenheid en ondeelbaarheid van het vermogen ge- relativeerd . . . . .	54
Afdeling VII. Naar een internationaal en Europees goederenrecht? .	59
A. De internationalisering en europeanisering van het goe- derenrecht . . . . .	59
B. Goederenrecht in het internationaal privaatrecht . . . . .	63
1. Bevoegdheidsregels . . . . .	64
2. Materiële verwijzingsregels . . . . .	64
Afdeling VIII. De constitutionalisering van het goederenrecht . . . . .	71
<b>Hoofdstuk II. Indeling van de goederen. . . . .</b>	<b>73</b>
Afdeling I. Zaken en goederen – kwalificatie . . . . .	73
Afdeling II. Algemene beginselen op het niveau van het onderpand van zakelijke rechten . . . . .	75
A. Zakenrechtelijk eenheidsbeginsel: autonome goederen, accessoria en bestanddelen . . . . .	75
B. Zakenrechtelijk specialiteitsbeginsel . . . . .	77
Afdeling III. Roerende en onroerende goederen . . . . .	82
A. Algemeen . . . . .	83
B. Onroerende goederen . . . . .	86
1. Onroerende goederen uit hun aard . . . . .	86
2. Onroerende goederen door bestemming . . . . .	94
a. Begrip en toepassingen . . . . .	94
b. Voorwaarden . . . . .	96
i. Eigendomsvereiste bij onroerendmaking door bestemming . . . . .	96
ii. Dienstbaarheid voor de uitbating van of blij- vende verbinding aan een onroerend goed . . . . .	99
iii. Bijzondere inrichting van het onroerend goed . . . . .	101
c. Gevolgen . . . . .	101
d. Einde van de onroerendmaking . . . . .	106
e. Evaluatie . . . . .	107
3. Onroerende goederen door het voorwerp waarop ze betrekking hebben . . . . .	107
C. Roerende goederen . . . . .	110
1. Lichamelijke roerende goederen . . . . .	110
2. Onlichamelijke roerende goederen . . . . .	113
Afdeling IV. Lichamelijke en onlichamelijke goederen . . . . .	114
Afdeling V. Openbare domeingoederen en private domeingoederen	118
A. Private domeingoederen . . . . .	119
B. Openbare domeingoederen . . . . .	123
1. Begrip . . . . .	123
2. Affectatie en desaffectatie . . . . .	126
3. Vestiging van vermogensrechten op openbare domein- goederen . . . . .	128

4. Toestaan van administratieve gebruiksrechten op openbare domeingoederen . . . . .	135
C. Kritische benadering van de domeinleer . . . . .	140
Afdeling VI. Vervangbare en niet-vervangbare goederen, soortgoederen en species-goederen . . . . .	143
Afdeling VII. Verbruikbare en niet-verbruikbare goederen . . . . .	146
Afdeling VIII. Goederen buiten de handel en gemene goederen . . . . .	148
Afdeling IX. Goederen die aan niemand toebehoren ( <i>res nullius</i> ) . . . . .	150
Afdeling X. Cultuurgoederen . . . . .	151
Afdeling XI. Dieren als goederen? . . . . .	156
Afdeling XII. Goederen met negatieve waarde . . . . .	157
<b>Titel II. Zakelijke rechten . . . . .</b>	<b>159</b>
<b>Hoofdstuk III. Eigendomsrecht . . . . .</b>	<b>161</b>
Afdeling I. Omschrijving . . . . .	161
Afdeling II. Kenmerken van het eigendomsrecht . . . . .	163
§ 1. Het eeuwigdurende karakter van het eigendomsrecht . . . . .	164
§ 2. Het omvattende karakter van het eigendomsrecht . . . . .	167
§ 3. De exclusiviteit (ondeelbaarheid) van het eigendomsrecht . . . . .	170
Afdeling III. Evoluties binnen het eigendomsrecht . . . . .	175
§ 1. Socialisering van het eigendomsrecht . . . . .	175
§ 2. Dematerialisering van het eigendomsrecht . . . . .	177
§ 3. Instrumentalisering van het eigendomsrecht: het ontstaan van fiduciaire eigendomsvormen . . . . .	180
§ 4. Conclusie . . . . .	186
Afdeling IV. De bevoegdheden en beperkingen van de eigenaar . . . . .	187
§ 1. De gebruiksbevoegdheid van de eigenaar . . . . .	188
§ 2. De genotsbevoegdheid van de eigenaar . . . . .	189
§ 3. De beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar . . . . .	191
Afdeling V. Vorderingen ter bescherming van het eigendomsrecht . . . . .	199
§ 1. De revindicatie als eigendomsremedie . . . . .	200
§ 2. De verklaring voor recht . . . . .	207
§ 3. De vordering tot afpaling . . . . .	208
Afdeling VI. De horizontale uitgestrektheid van (onroerende) eigendom . . . . .	208
§ 1. Algemeen – afsluiting van onroerende goederen . . . . .	208
§ 2. Afpaling . . . . .	210
A. Algemeen . . . . .	210
B. Minnelijke afpaling . . . . .	211
C. Gerechtelijke afpaling . . . . .	212
D. Afpaling en revindicatie . . . . .	214
Afdeling VII. De verticale uitgestrektheid van (onroerende) eigendom . . . . .	215
§ 1. Algemeen . . . . .	216
§ 2. De ruimte boven de grondoppervlakte . . . . .	218
§ 3. De ruimte onder het grondoppervlak . . . . .	220
§ 4. Uitzonderingen op de verticale uitgestrektheid van de eigendom: “volume-eigendom” . . . . .	222

Afdeling VIII. Privaatrechtelijke beperkingen op de uitoefening van het eigendomsrecht: rechtsmisbruik en verbod van bovenmatige burenhinder . . . . .	224
§ 1. Algemeen: een incoherente eigendomsaansprakelijkheid . . . . .	224
§ 2. De diverse vormen van eigendomsaansprakelijkheid . . . . .	226
A. De toenemende rol van het rechtsmisbruik in het eigendomsrecht . . . . .	226
B. De objectieve aansprakelijkheid van de bewaarder voor een gebrekkige zaak of eigenaar van een ingestort gebouw . . . . .	229
C. De leer van burenhinder . . . . .	230
1. Grondslag en afbakening van een foutloze aansprakelijkheidsvorm . . . . .	230
2. Preventieve en repressieve functie van de evenwichtsleer . . . . .	232
3. Verjaring van de vordering uit bovenmatige burenhinder . . . . .	233
4. Verhouding tussen artikel 544 BW en artikel 1382 BW . . . . .	233
5. Burenhinder en contractuele regelingen . . . . .	235
6. Voorwaarden voor de evenwichtsleer . . . . .	236
a. Bovenmatigheid van de hinder . . . . .	236
b. Nabuurschap . . . . .	239
c. Toerekenbaarheid van de hinder aan de buur . . . . .	244
7. Partijen in geval van overdracht . . . . .	245
8. Procedurele regelen bij een vordering wegens bovenmatige burenhinder . . . . .	246
9. Hinder veroorzaakt door de overheid . . . . .	248
10. De invloed van het vergunningstelsel op de evenwichtsleer . . . . .	251
11. Sanctie in geval van bovenmatige burenhinder . . . . .	251
Afdeling IX. De bescherming van het eigendomsrecht als mensenrecht tegen eigendomsinbreuken (art. 1 Eerste Protocol bij het EVRM) . . . . .	254
§ 1. Overzicht van de relevante nationale en internationale bepalingen . . . . .	254
§ 2. De structuur van artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM . . . . .	256
§ 3. Reikwijdte van de eigendomsbescherming als grondrecht . . . . .	258
§ 4. De uitdeining van het onteigeningsbegrip . . . . .	260
§ 5. Grondrechtelijke voorwaarden voor een geoorloofde onteigening . . . . .	263
A. De onteigening moet een wettelijke grondslag hebben . . . . .	263
B. De onteigening moet het algemeen nut dienen . . . . .	264
C. De onteigening moet sporen met het evenredigheidsbeginsel . . . . .	266
Afdeling X. De bescherming van het eigendomsrecht als mensenrecht tegen publiekrechtelijke eigendomsbeperkingen (“wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut”) . . . . .	269
Afdeling XI. De bescherming van het eigendomsrecht in de Europese Unie . . . . .	273

<b>Hoofdstuk IV. Mede-eigendom en onverdeeldheid</b> . . . . .	277
Afdeling I. Meervoudige eigendom en mede-eigendom . . . . .	277
Afdeling II. Algemeen: begripsomschrijving van mede-eigendom en onverdeeldheden . . . . .	278
Afdeling III. Toevallige mede-eigendom (“gewone mede-eigendom”). . . . .	281
§ 1. Algemeen . . . . .	281
§ 2. Bevoegdheden van de deelgenoten . . . . .	282
A. Bevoegdheden van de deelgenoten op hun aandeel . . . . .	282
B. Bevoegdheden van de deelgenoten op het onverdeeld goed . . . . .	284
§ 3. Verplichtingen van de deelgenoten . . . . .	289
§ 4. Einde van de toevallige mede-eigendom . . . . .	289
A. Verdeling . . . . .	289
B. Andere wijzen van beëindiging . . . . .	294
Afdeling IV. Vrijwillige mede-eigendom . . . . .	295
§ 1. Algemene regels . . . . .	295
A. Begripsomschrijving en toepassingen . . . . .	295
B. Verdelingsmogelijkheid bij vrijwillige mede-eigendom . . . . .	298
§ 2. Bijzondere toepassing: multi-eigendom ( <i>timesharing</i> ) . . . . .	300
§ 3. Tontine: “quasi mede-eigendom”? . . . . .	302
Afdeling V. Gedwongen mede-eigendom . . . . .	307
§ 1. Algemeen . . . . .	307
§ 2. Rechten en plichten van de deelgenoten . . . . .	308
§ 3. Einde van gedwongen mede-eigendom . . . . .	309
Afdeling VI. Appartementrecht . . . . .	311
§ 1. Situering en historiek . . . . .	311
§ 2. Algemene uitgangspunten van het appartementrecht . . . . .	312
A. Dualistisch stelsel van appartementsmede-eigendom . . . . .	312
B. Dwingend karakter van de appartementsregels . . . . .	313
C. Uitschakeling van de natrekking (omkering van de accessoriteitsregel) . . . . .	314
§ 3. Het ruime toepassingsdomein van de appartementsbepalingen . . . . .	315
A. Een gebouw of groep van gebouwen . . . . .	315
B. Het eigendomsrecht tussen de diverse delen van het gebouw of de groep is opgesplitst tussen meerdere personen . . . . .	316
C. Een onderverdeling tussen privatieve delen en gemeenschappelijke delen . . . . .	317
D. Afwijking op het dwingende toepassingsdomein . . . . .	319
§ 4. Complexe vastgoedprojecten tussen autonomie en unitarisme – de ondersplitsing of erfdienstbaarheden . . . . .	320
§ 5. Akten van de appartementsmede-eigendom . . . . .	325
A. Basisakte . . . . .	326
B. Reglement van mede-eigendom . . . . .	329
C. Reglement van orde . . . . .	333
§ 6. De werking en organisatie van de vereniging van mede-eigenaars . . . . .	334
A. Algemeen: afzonderlijke rechtspersoonlijkheid . . . . .	334

B. Bevoegdheden van de vereniging van mede-eigenaars op private kavels. . . . .	337
C. Organen van de vereniging van mede-eigenaars. . . . .	337
1. De algemene vergadering van mede-eigenaars . . . . .	338
2. De syndicus . . . . .	344
3. De raad van mede-eigendom . . . . .	350
4. De commissaris der rekeningen . . . . .	351
§ 7. Rechtsvorderingen met betrekking tot appartementsmede-eigendom . . . . .	351
§ 8. Eigendomsoverdracht van een kavel . . . . .	355
Afdeling VII. Muurgemeenschap (“mandeligheid”) . . . . .	359
§ 1. Algemeenheden. . . . .	359
§ 2. Ontstaan van een gemene muur. . . . .	360
A. Vrijwillige muurgemeenschap . . . . .	361
B. Gedwongen verkoop van een aandeel in de muur . . . . .	361
C. Gedwongen aankoop van een aandeel in de muur. . . . .	364
D. Verkrijgende verjaring . . . . .	365
§ 3. Subsidiar: wettelijk vermoeden van gemeenschap en niet-gemeenschap . . . . .	366
A. Wettelijke vermoedens voor muren. . . . .	366
B. Wettelijke vermoedens voor grachten, hagen en bomen. . . . .	368
§ 4. Rechten en plichten van de mede-eigenaars t.a.v. een gemene muur . . . . .	369
A. Rechten en verplichtingen ten gevolge van de gemeenschap. . . . .	369
B. Rechten tijdens de muurgemeenschap . . . . .	370
C. Verplichtingen tijdens de muurgemeenschap . . . . .	372
§ 5. Einde van de muurgemeenschap . . . . .	373
<b>Hoofdstuk V. Vruchtgebruik. . . . .</b>	<b>375</b>
Afdeling I. Begripsomschrijving, maatschappelijke actualiteit en wezenskenmerken . . . . .	375
§ 1. Begrip “vruchtgebruik”. . . . .	375
§ 2. Maatschappelijke betekenis van het vruchtgebruik. . . . .	377
§ 3. Tijdelijk karakter van het recht van vruchtgebruik. . . . .	379
A. Algemeen. . . . .	379
B. Vruchtgebruik op het hoofd van een derde. . . . .	381
C. Gezamenlijk vruchtgebruik. . . . .	383
D. Opvolgend en terugvallend vruchtgebruik. . . . .	385
E. Eventueel vruchtgebruik. . . . .	387
§ 4. Afbakening van het vruchtgebruik tegenover andere algemene gebruiksrechten . . . . .	389
A. Algemene problematiek van herkwalificatie: divergentie tussen het burgerlijk recht en het fiscaal recht. . . . .	389
B. Herkwalificatie van vruchtgebruik in huur . . . . .	390
C. Herkwalificatie van vruchtgebruik in erfpacht of opstal (verwijzing) . . . . .	392
Afdeling II. Vestiging van het recht van vruchtgebruik . . . . .	392
§ 1. Conventioneel vruchtgebruik: voorbehoud of overdracht . . . . .	393

A. Eenzijdige rechtshandelingen tot vestiging van een vruchtgebruik . . . . .	393
B. Meerzijdige rechtshandelingen tot het vestigen, overdragen of voorbehoud van een vruchtgebruik . . . . .	394
§ 2. Wettelijk vruchtgebruik . . . . .	398
§ 3. Vruchtgebruik door verkrijgende verjaring . . . . .	399
Afdeling III. Rechten en verplichtingen van de partijen . . . . .	400
§ 1. Rechten en verplichtingen bij aanvang van het vruchtgebruik . . . . .	400
A. Afgifte van het goed aan de vruchtgebruiker . . . . .	400
B. Opstellen van een staat en inventaris door de vruchtgebruiker . . . . .	401
C. Zekerheidstelling door de vruchtgebruiker . . . . .	402
§ 2. Rechten en verplichtingen van de partijen tijdens de duur van het vruchtgebruik . . . . .	403
A. Rechten van de vruchtgebruiker t.a.v. het recht van vruchtgebruik . . . . .	403
B. Gebruiksbevoegdheden van de vruchtgebruiker . . . . .	405
1. Algemeen overzicht . . . . .	405
2. Oprichten van een gebouw door de vruchtgebruiker . . . . .	408
3. Huurcontracten en -hernieuwingen toegestaan door de vruchtgebruiker . . . . .	409
C. Genotsbevoegdheden van de vruchtgebruiker t.a.v. het bezwaarde goed . . . . .	412
D. Beschikkingsrecht van de vruchtgebruiker t.a.v. het bezwaarde goed . . . . .	413
E. Rechten van de blote eigenaar op het bezwaarde goed . . . . .	417
F. Verplichtingen van de vruchtgebruiker en blote eigenaar t.a.v. het bezwaarde goed . . . . .	419
Afdeling IV. Vruchtgebruik op bijzondere goederen . . . . .	424
§ 1. Vruchtgebruik op verbruikbare zaken: oneigenlijk vruchtgebruik (“quasi-vruchtgebruik”) . . . . .	425
A. Regime van quasi-vruchtgebruik . . . . .	425
B. Conventionele modulering van quasi-vruchtgebruik . . . . .	428
§ 2. Vruchtgebruik op een juridische of feitelijke algemeenheid . . . . .	429
§ 3. Vruchtgebruik op een schuldvordering . . . . .	433
§ 4. Vruchtgebruik op deelbewijzen in een maatschap . . . . .	434
§ 5. Vruchtgebruik op aandelen . . . . .	436
§ 6. Vruchtgebruik op intellectuele eigendomsrechten . . . . .	438
Afdeling V. Einde van het vruchtgebruik . . . . .	438
§ 1. Gronden van beëindiging . . . . .	438
§ 2. Gevolgen van de beëindiging . . . . .	445
Afdeling VI. De rechten van gebruik en bewoning als variante op het vruchtgebruik . . . . .	446
<b>Hoofdstuk VI. Erfdienstbaarheden . . . . .</b>	<b>449</b>
Afdeling I. Privaatrechtelijke erfdienstbaarheden . . . . .	449
§ 1. Algemene situering van erfdienstbaarheden in het gesloten systeem van het goederenrecht . . . . .	449

Inhoud

§ 2. Afbakening van erfdiensbaaerheden tegenover andere ge- bruiks- en genotsrechten . . . . .	451
A. Het bijzondere en niet-exclusieve karakter van erfdiens- baaerheden als onderscheidingscriterium met andere ge- bruiksrechten . . . . .	451
B. Erfdiensbaaerheden als alternatief voor het apparte- mentsrecht: een instrument voor de compartimentering van gebouwencomplexen . . . . .	454
C. Erfdiensbaaerheden als alternatief voor opstalrechten in overbouwsituaties . . . . .	456
§ 3. Wezenskenmerken van erfdiensbaaerheden . . . . .	458
A. Eerste wezenskenmerk: een last op een onroerend goed ("lijdend erf") . . . . .	458
B. Tweede wezenskenmerk: een last ten voordele van een ander onroerend goed . . . . .	463
C. Derde wezenskenmerk: heersend erf en lijdend erf beho- ren toe aan een verschillende eigenaar. . . . .	467
D. Gevolg indien aan één van de kenmerken niet is voldaan. Herkwalficatie als persoonlijk recht . . . . .	469
§ 4. Indeling van de erfdiensbaaerheden: voortdurend of niet- voortdurend, zichtbaar of niet-zichtbaar . . . . .	471
A. Algemeen. . . . .	471
B. Voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaaerheden . . . . .	471
C. Zichtbare en niet-zichtbare erfdiensbaaerheden . . . . .	474
Afdeling II. Erfdiensbaaerheden door rechtshandeling of feitelijke handeling . . . . .	475
§ 1. Ontstaan van erfdiensbaaerheden. . . . .	475
A. Erfdiensbaaerheden door verkrijgende verjaring . . . . .	475
B. Contractuele erfdiensbaaerheden. . . . .	478
C. Erfdiensbaaerheden ontstaan door bestemming door de huisvader. . . . .	482
§ 2. Het uitoefenen van de erfdiensbaaerheden . . . . .	486
A. Bijkomende lasten . . . . .	486
B. Onderhouds-, herstellings- en verbeteringswerken . . . . .	487
C. Verzwarringsverbod voor de eigenaar van het lijdende erf . . . . .	489
D. Verzwarringsverbod voor de eigenaar van het heersende erf . . . . .	491
§ 3. Procedurele actiemogelijkheden van de partijen . . . . .	497
Afdeling III. De wettelijke en natuurlijke erfdiensbaaerheden . . . . .	499
§ 1. Algemeen . . . . .	499
§ 2. Wettelijke erfdiensbaaerheidswegen . . . . .	500
A. Terminologie: overgang, uitweg, buurtweg, losweg, jaag- pad en voetweg . . . . .	500
B. Wettelijke erfdiensbaaerheid van uitweg (art. 682-685 BW). . . . .	501
1. Algemeen – begrip . . . . .	501
2. Voorwaarde voor een wettelijk recht van uitweg: inge- slotenheid . . . . .	504
3. Procedure voor het bekomen van een wettelijke uitweg . . . . .	508



4. Modaliteiten, rechten en plichten van de partijen bij een wettelijke uitweg . . . . .	510
§ 3. Wettelijke afstanden voor beplantingen, takken en wortels.	512
§ 4. Wettelijke afstanden voor lichten en uitzichten . . . . .	514
A. Wettelijke uitgangspunten . . . . .	515
B. Afwijkingen van de wettelijke afstanden . . . . .	517
§ 5. Erfdienstbaarheden in verband met de waterregeling . . . . .	519
Afdeling IV. Beëindiging van de erfdienstbaarheden . . . . .	521
§ 1. Duurtijd en conventionele beëindigingsgronden . . . . .	521
§ 2. Vermenging . . . . .	523
§ 3. Verlies van enig nut. . . . .	524
§ 4. Bevrijdende verjaring (“onbruik”). . . . .	526
§ 5. Materiële onmogelijkheid . . . . .	529
§ 6. Afstand. . . . .	529
§ 7. Gerechtelijke onteigening . . . . .	530
Afdeling V. Wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut . . . . .	531
§ 1. Begrip. . . . .	531
§ 2. Toepassingen van openbare erfdienstbaarheden. . . . .	533
§ 3. Co-existentie tussen private erfdienstbaarheden en publiek-rechtelijke eigendomsbependingen . . . . .	534
§ 4. Analyse van frequente openbare erfdienstbaarheden . . . . .	537
A. Buurtwegen en openbare erfdienstbaarheden van doorgang . . . . .	537
1. Algemeen regime. . . . .	537
2. Ontstaan van een buurtweg. . . . .	538
3. Bestaan van een buurtweg. . . . .	540
4. Uitdoving van een buurtweg . . . . .	541
B. Nutsleidingen. . . . .	543
<b>Hoofdstuk VII. Erfpacht . . . . .</b>	<b>551</b>
Afdeling I. Begripsomschrijving en wezenskenmerken . . . . .	551
§ 1. Begripsomschrijving . . . . .	551
§ 2. Actuele betekenis van het erfpachtrecht . . . . .	552
A. Gebruik van erfpacht bij publiek-private samenwerking	552
B. Fiscale aantrekkingskracht van het erfpachtrecht . . . . .	553
C. Erfpacht als zekerheidsinstrument . . . . .	554
§ 3. Wezenskenmerken van het erfpachtrecht . . . . .	556
A. Duurtijd van het recht van erfpacht . . . . .	556
B. Betaling van de canon . . . . .	560
Afdeling II. Afbakening van een recht van erfpacht . . . . .	560
§ 1. Erfpacht en huur. . . . .	560
§ 2. Erfpacht en verkoop . . . . .	563
§ 3. Erfpacht en vruchtgebruik. . . . .	564
§ 4. Erfpacht en opstal (verwijzing) . . . . .	565
Afdeling III. Vestiging van een recht van erfpacht: voorbehoud of vestiging . . . . .	566
Afdeling IV. Voorwerp van het recht van erfpacht: lichamelijke of onlichamelijke onroerende goederen . . . . .	567
Afdeling V. Bevoegdheden van de erfpachter . . . . .	568

§ 1. Beschikkingsrechten over het recht van erfpacht . . . . .	568
§ 2. Gebruiks- en genotsrechten op het bezwaarde goed . . . . .	571
§ 3. Beschikkingsrechten met betrekking tot het bezwaarde goed . . . . .	573
Afdeling VI. Verplichtingen van de erfpachter . . . . .	573
§ 1. Gehoudenheid tot canon . . . . .	573
§ 2. Herstellingsplicht van de erfpachter . . . . .	577
§ 3. Lasten van het onroerend goed . . . . .	577
Afdeling VII. Einde van het recht van erfpacht . . . . .	578
§ 1. Beëindigingsgronden: algemeen . . . . .	578
§ 2. Afstand . . . . .	578
§ 3. Vermenging . . . . .	579
§ 4. Opzegging . . . . .	579
§ 5. Onteigening van het bezwaarde goed . . . . .	579
§ 6. Vervallenverklaring . . . . .	580
§ 7. Minnelijke beëindiging van de erfpachtovereenkomst . . . . .	582
§ 8. Ontbinding van het erfpachtcontract . . . . .	583
§ 9. Gevolgen van de beëindiging van de erfpacht . . . . .	586
A. Gevolgen in de verhouding tussen erfpachter en erfpachtgever . . . . .	586
B. Gevolgen in de verhouding tot derden . . . . .	588
<b>Hoofdstuk VIII. Recht van opstal . . . . .</b>	<b>591</b>
Afdeling I. Het opstalrecht als verzaking aan de natrekking . . . . .	591
§ 1. Begrip en evolutie van het opstalrecht . . . . .	591
§ 2. Het opstalrecht als uitsluitende mogelijkheid om te verzaken aan de natrekking . . . . .	593
Afdeling II. Zelfstandige en accessoire opstalrechten . . . . .	595
§ 1. Zelfstandig opstalrecht . . . . .	595
§ 2. Accessoir opstalrecht . . . . .	595
Afdeling III. Wezenskenmerken . . . . .	600
§ 1. Onroerend recht . . . . .	600
§ 2. Termijnbeperking tot vijftig jaar . . . . .	600
Afdeling IV. Voorwerp van het opstalrecht . . . . .	602
§ 1. Het onderpand van opstal: gebouwen, grond of onroerende zakelijke rechten . . . . .	603
§ 2. De goederen die afgesplitst worden . . . . .	606
Afdeling V. Vestiging van een recht van opstal . . . . .	609
§ 1. Opstalrecht door overeenkomst . . . . .	609
§ 2. Opstalrecht door verkrijgende verjaring . . . . .	611
§ 3. Wettelijk opstalrecht . . . . .	612
Afdeling VI. Bevoegdheden en verplichtingen van de opstalhouder . . . . .	613
Afdeling VII. Einde van het recht van opstal . . . . .	616
§ 1. Beëindigingsgronden . . . . .	616
§ 2. Gevolgen van beëindiging . . . . .	618
Afdeling VIII. Afbakening van opstal t.o.v. vruchtgebruik, erfpacht en huur . . . . .	620
§ 1. Vergelijking tussen erfpacht en opstal . . . . .	620
§ 2. Vergelijking tussen opstal en vruchtgebruik . . . . .	621
§ 3. Vergelijking tussen opstal en huur . . . . .	622

Afdeling IX. Opstalrecht in familiaal-vermogensrechtelijke context	623
<b>Titel III. Ontstaan, overdracht en tenietgaan van zakelijke rechten .</b>	<b>627</b>
<b>Hoofdstuk IX. Ontstaan van zakelijke rechten . . . . .</b>	<b>629</b>
Afdeling I. Algemeen: oorspronkelijke en afgeleide wijze van verkrijging . . . . .	629
Afdeling II. Verkrijgende verjaring: de algemene bezitsleer . . . . .	631
§ 1. Het juridische begrip van bezit . . . . .	632
A. Wezenskenmerken van bezit . . . . .	633
B. Juridische kwalificatie van het bezit . . . . .	635
C. Onderscheid tussen bezit en detentie . . . . .	635
§ 2. Niet-wezenlijke kenmerken van bezit . . . . .	638
A. Goede trouw of kwade trouw van de bezitter . . . . .	638
B. Deugdelijkheid van het bezit . . . . .	641
§ 3. Voorwerp van bezit . . . . .	645
§ 4. Bezitsverkrijging . . . . .	647
Afdeling III. Verkrijgende verjaring van roerende en onroerende goederen . . . . .	650
§ 1. Algemene omschrijving . . . . .	650
§ 2. Grondslag voor de regels inzake verkrijgende verjaring . . . . .	650
§ 3. Functies van verkrijgende verjaring in het Belgische recht . . . . .	651
A. Verkrijgende functie . . . . .	652
B. Bewijsfunctie . . . . .	652
§ 4. Verkrijgende verjaring van onroerende goederen . . . . .	653
A. Band tussen de verkrijgende verjaring en het hypotheekstelsel . . . . .	653
B. De grondwettelijkheid van de regels inzake verkrijgende verjaring . . . . .	655
C. Voorwaarden en termijn voor verkrijgende verjaring. . . . .	656
1. Voorwaarden voor dertigjarige verkrijgende verjaring . . . . .	656
2. Voorwaarden voor verkorte verjaring (tien of twintig jaar) van onroerende goederen. . . . .	658
3. Berekening van de verjaringstermijnen: bezitsvoeging, stuiting en schorsing . . . . .	663
D. Afstand van verkrijgende verjaring . . . . .	666
E. Gevolgen van het intreden van verkrijgende verjaring . . . . .	668
§ 5. Verkrijgende verjaring van roerende goederen . . . . .	670
A. Voorwaarden voor artikel 2279 BW . . . . .	672
1. Goederen waarop artikel 2279 BW van toepassing is . . . . .	672
2. Personen die artikel 2279 BW kunnen inroepen: bezitter om niet of onder bezwarende titel. . . . .	676
3. Deugdelijk bezit . . . . .	678
4. Goede trouw van de bezitter . . . . .	678
5. Wettige titel?. . . . .	679
B. Verkrijgende werking en bewijsfunctie van artikel 2279 BW . . . . .	680
C. Werking van de verkrijgende werking van de bezitsbescherming . . . . .	681

1. Vrijwillig bezitsverlies door de eigenaar . . . . .	681
2. Onvrijwillig bezitsverlies door de eigenaar . . . . .	684
§ 6. Andere gevolgen van bezit. . . . .	686
A. Bezitsvorderingen voor onroerende goederen . . . . .	686
1. Ontvankelijkheids- en gegrondheidsvereisten . . . . .	687
2. Procedurele aspecten voor bezitsvorderingen . . . . .	691
B. Bezit te goeder trouw verleent recht op de vruchten van een goed . . . . .	692
Afdeling IV. Zaakvorming of <i>specificatio</i> . . . . .	694
Afdeling V. Het “vinden” van goederen als oorspronkelijke wijze van eigendomsverkrijging?. . . . .	699
§ 1. Het vinden van goederen die aan niemand toebehoren of waarop niemand zijn eigendomsrecht kan bewijzen . . . . .	699
A. Gemeenrechtelijk regime . . . . .	699
B. Schatvinding . . . . .	701
§ 2. Het vinden van goederen die gestolen of verloren zijn door de eigenaar . . . . .	703
<b>Hoofdstuk X. Overdracht van zakelijke rechten . . . . .</b>	<b>705</b>
Afdeling I. Algemene voorwaarden inzake overdracht van zakelijke rechten . . . . .	705
§ 1. Algemeen . . . . .	705
§ 2. Eerste voorwaarde: geldige verbintenisrechtelijke titel . . . . .	705
§ 3. Tweede voorwaarde: beschikkingsbevoegdheid van de overdrager. . . . .	706
§ 4. Derde voorwaarde: zakenrechtelijke overdraagbaarheid. . . . .	708
Afdeling II. Uitgangspunten voor het overdrachtsstelsel in het Belgische recht. . . . .	709
§ 1. Eerste algemeen uitgangspunt: causaal stelsel van overdracht . . . . .	709
§ 2. Tweede algemeen uitgangspunt: monistisch (“fictief dualistisch”) stelsel van overdracht . . . . .	710
A. Klassiek uitgangspunt: consensualisme van het overdrachtsstelsel . . . . .	710
B. Consensualisme als verdoken leveringssysteem . . . . .	715
C. Toepassingsgevallen van de juridische leveringsplicht naar Belgisch recht. . . . .	717
Afdeling III. Derdenbescherming als uitzondering op het vereiste van consensualisme . . . . .	719
§ 1. Derdenbescherming bij de overdracht van roerende goederen . . . . .	720
§ 2. Derdenbescherming bij de overdracht van onroerende goederen . . . . .	723
A. Algemeen. . . . .	723
B. Welke akten moeten in de hypothecaire registers worden overgeschreven? . . . . .	724
C. Negatieve werking van de hypothecaire publiciteit – bescherming van rechtmatig vertrouwen? . . . . .	728

1. Uitgangspunt: geen bescherming van het rechtmatig vertrouwen in de hypothecaire registers . . . . .	728
2. De kantmelding in de registers van overschrijving biedt geen bescherming aan het rechtmatig vertrouwen van derden . . . . .	731
3. Uitzonderlijke gevallen waarin het rechtmatig vertrouwen van derden in de hypothecaire registers wordt beschermd. . . . .	732
D. Wie wordt beschermd door het vereiste van hypothecaire publiciteit? . . . . .	735
§ 3. Derdenbescherming bij de overdracht van schuldvorderingen op naam . . . . .	739
§ 4. Derdenbescherming bij de overdracht van aandelen op naam . . . . .	741
<b>Hoofdstuk XI. Tenietgaan van zakelijke rechten . . . . .</b>	<b>743</b>
Afdeling I. Natrekking . . . . .	743
§ 1. Algemeen: roerende en onroerende natrekking. . . . .	743
§ 2. Onroerende natrekking . . . . .	745
A. Algemeen: het dubbele eigendomsvermoeden van natrekking. . . . .	745
B. De horizontale natrekking . . . . .	746
C. Werking van de (verticale) onroerende natrekking . . . . .	747
D. Weerlegging van het vermoeden dat de grondeigenaar de werken op eigen kosten heeft aangebracht . . . . .	751
1. Hypothesen. . . . .	751
2. Toepassingsdomein van artikelen 554-555 BW . . . . .	755
E. Natrekking en openbaar domein . . . . .	757
F. Weerlegging van het vermoeden dat de gebouwen, werken en beplantingen aan de grondeigenaar toebehoren . . . . .	759
§ 3. Roerende natrekking. . . . .	760
Afdeling II. Afstand van zakelijke rechten . . . . .	761
Afdeling III. Bevrijdende verjaring van zakelijke rechten . . . . .	763
Afdeling IV. Vermenging . . . . .	763
Afdeling V. Tenietgaan van het object . . . . .	764
<b>Trefwoordenregister . . . . .</b>	<b>767</b>

