

HET NIEUWE GOEDERENRECHT

Het nieuwe goederenrecht

Vincent SAGAERT
Joke BAECK
Nicolas CARETTE
Pascale LECOCQ
Mathieu MUYLLE
Annelies WYLLEMAN
(eds.)

 INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Het nieuwe goederenrecht
Vincent Sagaert, Joke Baeck, Nicolas Carette, Pascale Lecocq, Mathieu Muylle en
Annelies Wylleman (eds.)

© 2021 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1195-3
D/2021/7849/28
NUR 822
Gedrukt in de Europese Unie



Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV
Lay-out: Crius Group, Hulshout
Omslagontwerp: Danny Juchtmans / www.dsigngraphics.be

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

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

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com en www.jurisquare.be.

VOORWOORD

Op 1 september 2021 nemen wij voorgoed afscheid van Boek II van het Burgerlijk Wetboek. In de plaats hiervan treedt Boek 3 “Goederen” van het nieuw BW in werking. Na Boek 8 (Bewijs), dat reeds op 1 november 2020 van kracht ging, krijgt met dit nieuwe boek de hercodificatie die in 2016 door minister van Justitie Koen Geens werd opgestart, steeds vastere vorm. Inmiddels werden ook de Boeken 2 (Personen, familie en relatievermogensrecht) en 4 (Nalatenschappen, schenkingen en testamenten) neergelegd en wordt binnenkort een aanvang genomen met de parlementaire bespreking van de Boeken 1 (Algemene bepalingen) en 5 (Verbintenissen).

In het nieuwe Boek 3 komen de doelstellingen van de hercodificatie voortreffelijk tot hun recht. Het geheel van het goederenrecht wordt gemoderniseerd, geharmoniseerd en geordend in een overzichtelijke structuur. Zo werden delen van de Hypotheekwet en diverse andere wetten zoals die over het opstalrecht en het recht van erfpacht geïntegreerd in het nieuwe wetboek en werd de hele problematiek van de relaties van nabuurschap (burenhinder, mandeligheid, afstanden, erfdiensbaarheden) samengebracht in een afzonderlijk onderdeel “Burenrecht”. De nieuwe structuur is helder en doordacht en het aantal wetsartikelen werd verminderd. Dit alles zonder de band met het verleden door te knippen of afbreuk te doen aan de continuïteit met het wetboek van 1804 en daardoor ook met de bronnen uit een nog verder verleden. Deze gigantische onderneming werd voorbereid door prof. Vincent Sagaert (KU Leuven) en prof. Pascale Lecocq (ULiège), die hiervoor voor altijd een ereplaats zullen bekleden in de juridische geschiedenis van ons land.

Lange tijd gold dit onderdeel van ons Burgerlijk Wetboek als een ‘vertrouwd huis’ of als een ‘rustig bezit’. Door de sterke conceptuele benadering werd het zelfs omschreven als een ‘feilloos leerstuk’. Een leerstuk dat inderdaad niet veel ruimte liet voor flexibiliteit en waar met haast mathematische zekerheid de antwoorden zich voor de rechter opdroegen. Inmiddels heeft de tand des tijds zijn werk gedaan. Een grondige hervorming werd dringend noodzakelijk. Mogelijk zullen sommigen heimwee hebben naar de idyllische beelden die worden opgeroepen door bepalingen waarin er sprake is van duiventillen en konijnenwaranden, van distilleerkolven, kuipen en tonnen, van stallen en smidsen of van poorten en wallen van versterkte plaatsen. Maar voor onze sterk verstedelijkte 21ste-eeuwse

samenleving is het model van een agrarische maatschappij van het begin van de 19de eeuw niet langer zinvol. De bevolkingsgroei, de verstedelijking en de klimaatproblematiek stellen het goederenrecht bovendien voor nieuwe uitdagingen, namelijk bij te dragen tot een duurzame samenleving.

Hiermee zijn we aanbeland bij het zwaartepunt van de hervorming. In het oude wetboek was het eigendomsrecht het centrale thema. De onevenwichtige structuur van het wetboek was er het gevolg van. De eigendom werd wel eens beschreven als de vuurtoren van waaruit het gehele juridische landschap wordt beschenen (J. Lokin) en het wetboek zelf als ‘*le code des propriétaires*’ (G. Ripert). Ook nu behoudt het eigendomsrecht zijn centrale plaats in de privaatrechtelijke ordening. Het eigendomsrecht is echter niet meer een doel op zich, maar moet rekenschap geven van het doelmatig gebruik ervan en het goederenrecht is niet langer louter conceptueel, maar wordt een meer open systeem. Aldus werd een nieuwe koers uitgezet: een meer flexibel goederenrecht dat in staat moet zijn om te voldoen aan de noden van de huidige samenleving. Het eigendomsrecht, dat voorheen gefixeerd was op onroerende eigendom, wordt gedematerialiseerd; het kan zowel betrekking hebben op lichamelijke als op onlichamelijke voorwerpen (art. 3.7). Dat men eigenaar kan zijn van een schuldvordering betekent overigens nog niet dat het verbintennisrecht onderuitgehaald wordt. In dezelfde geest voorzag het oorspronkelijke ontwerp ook in de invoering van de ‘fiducie’, een ‘lightversie’ van de Engelse trust. Het Engelse recht laat zien met welk gemak een dergelijke rechtsfiguur kan worden ingezet als oplossing in de meest uiteenlopende situaties. Jammer genoeg diende deze kostbare lading tijdens de parlementaire bespreking overboord te worden gegooid opdat het schip veilig de haven kon bereiken.

Deze nieuwe benadering komt tot uitdrukking in talrijke bepalingen. Het nieuwe wetboek houdt vast aan het *numerus clausus*-beginsel (art. 3.3). Het gesloten systeem van zakelijke rechten wordt niet verlaten. Wel wordt aan de partijen meer speelruimte gegeven bij de invulling van deze rechten, voor zover er geen afbreuk wordt gedaan aan de wezenskenmerken ervan. Volgens de sleutelbepaling van artikel 3.1 is het goederenrecht voortaan in beginsel van aanvullend recht, behoudens wanneer het gaat om definities of indien de wet anders bepaalt. Meer contractvrijheid draagt bij tot meer duurzaamheid. Een circulaire vastgoedeconomie heeft nood aan flexibiliteit. Dit geldt ook voor het streven naar een optimale benutting van het grondoppervlak vanuit een driedimensionale benadering. Zo kan de grondeigenaar zich niet verzetten tegen het gebruik van de ondergrond door derden wanneer hij daar zelf geen last van heeft (art. 3.63) en is een eeuwigdurend opstalrecht mogelijk voor opeengestapelde onderdelen in een heterogeen complex (art. 3.180, tweede lid, 2°). Ook het gebruik van het openbaar domein wordt geoptimaliseerd. In de

mate dat de publieke bestemming niet in gevaar komt, kunnen er persoonlijke of zakelijke gebruiksrechten op gevestigd worden (art. 3.45). Aldus kan ook een recht van opstal worden gevestigd op een grondstuk dat tot het publiek domein behoort.

De klemtoon van de duurzaamheid blijkt ook uit de aandacht voor de ‘*tragedy of the commons*’. Zo dienen gemene goederen te worden gebruikt “*in het algemeen belang, met inbegrip van het belang van toekomstige generaties*” (art. 3.43) en krijgt het publiek een recht van toegang tot niet-afgesloten onroerende goederen (art. 3.67, § 3). Hiervan getuigt ook de bepaling over de dieren (art. 3.39). Dieren zijn immers geen zaken, maar “*levende wezens met gevoelens*” (Cass. 18 juni 2020, AR C.19.0332.N). Sommigen zullen dit wellicht afdoen als symboolwetgeving. Het tegendeel is waar. Met deze bepaling worden de bakens uitgezet voor verder wetgevend optreden gebaseerd op onze toenemende wetenschappelijke kennis over de cognitieve eigenschappen van dieren en de technische mogelijkheden om hun leed te verzachten.

Deze nieuwe koers is geen toeval en de nieuwe bepalingen zijn niet uit de lucht komen vallen. Men moet immers vaststellen dat het goederenrecht de jongste jaren het voorwerp was van een ongeziene wetenschappelijke bedrijvigheid. Dankzij het werk van talrijke jonge onderzoekers en onderzoeksters werd het goederenrecht uit zijn diepe slaap gewekt, waarin het – volgens sommigen meteen na 1804 – was geraakt. Talrijke doctoraatsproefschriften over fundamentele goederenrechtelijke onderwerpen werden aan onze rechtsfaculteiten verdedigd en nieuwe thema’s werden op de agenda geplaatst. Internationale netwerken werden opgezet zoals de *Young Property Lawyers Forum*. Talrijk waren de studiedagen waar de rechtspractici niet enkel werden bijgepraat over de jongste rechtspraak, maar waar ook het geldende recht werd afgetast naar mogelijke openingen en toekomstige perspectieven werden ontvouwd. Deze wetenschappelijke bloei ondersteunde ook de pogingen van de rechtspraak om zich aan het knellende conceptuele juk te onttrekken. Tegen deze achtergrond konden nieuwe ideeën tot volle wasdom komen en worden voorgelegd aan het juridische forum. Kortom, de tijd was rijp om deze rijke oogst binnen te halen.

Deze rijkdom blijkt ook uit de bijdragen in dit boek, waarin de auteurs, vooraanstaande academici en praktijkjuristen, de hoofdthema’s van het nieuwe goederenrecht voor ons ontsluiten. Dit boek is het resultaat van een vruchtbaar interuniversitair initiatief dat aanleiding gaf tot verschillende studiedagen in nauwe samenwerking met de Franstalige collega’s in het “*droit des biens*”.

Weldra moet de rechtspraktijk met Boek 3 aan de slag. Ook zullen van dan af de nieuwe wetbepalingen een eigen bestaan gaan leiden. Moge dit boek ertoe

bijdragen dat het nieuwe goederenrecht de vuurdoop goed doorstaat en door de rechtspraak op constructieve wijze wordt uitgelegd die ten volle beantwoordt aan de nobele doelstellingen van de wetgever.

Eric DIRIX

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
------------------------	---

Het nieuwe goederenrecht: totstandkoming, krachtlijnen en overgangsrecht

Vincent SAGAERT en Pascale LECOCQ	1
I. Inleiding: opzet van de bijdrage	1
II. Achtergrond van de Wet: waarom een nieuw goederenrecht?.....	2
III. Totstandkoming van de Wet	4
IV. Algemene krachtlijnen van de Wet	6
A. Integratie van het goederenrecht	6
B. Intrumentalisering van het goederenrecht	9
C. Modernisering van het goederenrecht	11
D. Flexibilisering: de rol van wilsautonomie in het nieuwe goederenrecht	15
1. Balans tussen autonomie en gebondenheid	15
2. Gesloten stelsel van zakelijke rechten	16
3. Wilsautonomie in het nieuwe goederenrecht	18
V. Duurzaamheid en het nieuwe goederenrecht	20
VI. Inwerkingtreding en overgangsrecht van Boek 3	23
A. Inwerkingtreding van de nieuwe Wet	23
B. Algemene regel inzake overgangsrecht: eerbiedigende werking ...	23
C. Uitzonderingen op de eerbiedigende werking	24
1. Contractuele afwijking van de eerbiedigende werking	24
2. Bijzondere overgangsregel voor verkrijgende verjaring	25
3. Declaratieve werking van de nieuwe Wet voor eigendomsplitsingen	26

Algemene regels inzake het voorwerp van zakelijke rechten

Joke BAECK	29
I. Voorwerp van zakelijke rechten (art. 3.7 BW)	29
II. Specialiteitsbeginsel (art. 3.8, § 1 BW).....	35
III. Eenheidsbeginsel (art. 3.8, § 2 BW)	37
IV. Accessoriteitsregel (art. 3.9 BW).....	42
V. Zakelijke subrogatie (art. 3.10 BW)	45

VI.	Verwerking (art. 3.11 BW)	47
VII.	Vermenging (art. 3.12 BW)	48

Onderscheid tussen roerende en onroerende goederen

	Ann APERS	51
I.	Inleiding: <i>Le roi est mort, vive le roi!</i>	51
II.	Systematiek en knelpunten in de Code Napoléon	52
	A. Functie en indeling in roerende en onroerende goederen in de Code Napoléon	52
	B. Twee eeuwen aan rechtspraak en rechtsleer resulteren in een duidelijkere systematiek	54
	1. Onroerende goederen	54
	a. Onroerend uit de aard	54
	b. Onroerend door bestemming	57
	c. Onroerend door het voorwerp	61
	2. Roerende goederen	62
	C. Knelpunten van het onderscheid in het oud Burgerlijk Wetboek ..	63
III.	Roerende en onroerende goederen in het nieuwe goederenrecht	65
	A. Een spectaculaire vereenvoudiging van de bepalingen	65
	1. Onroerend uit de aard	66
	2. Onroerend door incorporatie	67
	3. Onroerend door bestemming	70
	4. Onroerend door hun voorwerp	71
	5. Bijzondere regels	72
	B. Functie van roerende en onroerende goederen	74
	C. Beoordeling van de nieuwe bepalingen	74
IV.	Besluit	76

Juridisch statuut van het dier (art. 3.38-3.39 BW)

	Johan VAN DE VOORDE	77
I.	Inleiding	77
II.	Het dier in het oude recht	78
III.	Het dier in het nieuwe recht	80
	A. Welke dieren?	80
	B. Dieren als niet-personen	81
	C. Dieren als quasi-voorwerpen (quasi-goederen)	82
	1. Voorwerpen en goederen	82
	2. De ontwikkeling van quasi-voorwerpen en quasi-goederen ..	83
	D. De normatieve gevolgen van dieren als quasi-voorwerpen	86
	1. Welke normatieve waarde van dieren als quasi-voorwerpen? ..	86
	2. Enkele mogelijke gevolgen van het nieuwe statuut	88

	a.	Het belang van dieren in hun betrekkingen tot mensen . . .	88
	b.	Het belang van het geschade en te ‘herstellen’ dier	90
	3.	Een overgebleven pijnpunt: het legaat aan dieren	94
	E.	Kritische appreciatie van de quasi-voorwerpen	97
IV.		Besluit	99

Openbaar domein

		Alexis LEMMERLING	101
I.		Inleiding	101
II.		Openbaar domein als uitzonderingsregime	104
	A.	De overheid: een contractpartij met prerogatieven	104
	B.	Wie is die overheid precies?	106
III.		Openbaar domein onder het oud BW	107
	A.	Begrip	107
		1. Openbaar domein	107
		2. Privaat domein	109
		3. Affectatie – desaffectatie	109
	B.	Gevolgen	110
		1. Voor het openbaar domein: onvervreemdbaar	110
		2. Voor het privaat domein	111
		3. Publiekrechtelijk instrumentarium voor openbaar domein	113
		a. Domeinvergunning	114
		b. Domeinconcessie	115
		4. Privaatrechtelijk instrumentarium voor openbaar domein	116
IV.		Openbaar domein in het nieuwe goederenrecht	118
	A.	Het nieuwe artikel 3.45 BW	118
		1. De wettekst die de finish haalde	118
		2. Wat het (helaas) niet geworden is	119
		3. De keuze voor de term “publieke goederen”	121
		4. Welke artikelen uit het oud BW zijn er geschrapt?	121
	B.	Bedoeling van de wetgever	122
	C.	Krachtlijnen van het nieuwe artikel 3.45 BW	122
		1. Behoud van de opdeling privaat versus openbaar domein	123
		2. Openbaar domein als uitzondering voor publieke goederen, privaat domein als regel	123
		3. Bevestiging van de onvervreemdbaarheid van het openbaar domein	124
		a. Focus op verkrijgende verjaring en natrekking	124
		b. Ook voor eigendomsoverdrachten onder bijzondere titel?	125
		c. Quid eigendomsoverdrachten tussen publiekrechtelijke rechtspersonen?	126

4.	Uniform instrumentarium voor gebruiksrechten op openbaar domein	127
a.	Formulering	128
b.	Concrete bestemming van het domeingoed telt	128
c.	Doorbraak voor persoonlijke gebruiksrechten	129
d.	Geen zakelijke zekerheidsrechten	129
D.	Quid openbaar domein op private goederen?	129
1.	Gebruiksrechten van de overheid op private goederen	130
2.	Openbaar domein als deel van een appartementsmede-eigendom?	131
V.	Evaluatie	132
A.	Algemeen	132
B.	Publiekrechtelijke versus privaatrechtelijke gebruiksrechten: een discussie over het geslacht der engelen?	133
C.	Hoe omgaan met precariteit op openbaar domein?	134

Kwalitatieve verbintenissen

	Siel DEMEYERE	137
I.	Inleiding	137
II.	Toepassingen van kwalitatieve verbintenissen	140
A.	Uitdrukkelijk in de wet genoemd bij specifieke zakelijke rechten	141
B.	Andere kwalitatieve verbintenissen	143
III.	Aansprakelijkheid na overdracht	147
A.	Overdracht van een zakelijk gebruiksrecht	149
B.	Overdracht van een eigendomsrecht en mede-eigendom	156
IV.	Afstand en aansprakelijkheid	157
V.	Besluit	161

Bezit en verkrijgende verjaring

	Johan VAN DE VOORDE	163
I.	Inleiding	163
II.	Enkele algemene beschouwingen	163
III.	Algemene bepalingen (art. 3.18-3.22 BW)	165
A.	Definitie en voorwerp van het bezit	165
B.	Andere vormen van macht over goederen (houderschap/detentie, daden van eenvoudig gedogen, daden van louter vermogen)	166
C.	Wijzigingen in de bezitstoestand (verkrijging, overgang, verlies)	167
1.	Algemeen	167
2.	Bezitsvoeging	167
3.	Wijzigingen bij het verlies	168

	D. Goede en kwade trouw	169
IV.	Bewijsfunctie van bezit (art. 3.23-3.24 BW)	171
	A. Bezit als vermoeden van titularisschap van het bezeten recht	171
	1. Herkomst	171
	2. Regime	171
	B. Versterkte bewijsfunctie bij roerende goederen	172
V.	Beschermende functie van bezit (art. 3.25 BW)	173
	A. Begripsbepaling	173
	B. Welke bezitsvorderingen in het nieuwe recht?	173
	C. Vereisten	174
	1. De partijen	174
	2. Openbaar en ongestoord bezit	175
	3. Vereisten in verband met de bezitsstoornis	175
	4. De termijn om een bezitsvordering in te stellen	177
	5. Rechtspleging	177
	D. Gevolgen	178
	E. Bezitsstoornissen die niet beteugeld worden door een bezitsvordering	178
VI.	Verkrijgende functie van bezit (art. 3.26-3.29 BW)	178
	A. Verkrijgende verjaring (art. 3.26-3.27 BW)	178
	1. Termijn	178
	a. De termijn in het algemeen	178
	b. De natuurlijke stuiting	179
	2. Vaststelling en publiciteit van de verkrijgende verjaring	180
	a. Vaststelling	180
	b. Publiciteit	181
	3. De verkrijgende verjaring, onderdeel van de openbare orde?	183
	B. Verkrijging door de bezitter te goeder trouw (art. 3.28 BW)	184
	1. Vereisten	185
	a. Vereisten in de persoon van de overdrager	185
	b. Vereisten in de persoon van de verkrijger	185
	1. Bezit of kennisgeving	185
	1° Bezit als gemeenrechtelijke vereiste	185
	2° Kennisgeving bij schuldvorderingen	186
	2. Verkrijging te goeder trouw en onder bezwarende titel	188
	c. Relevante goederen	189
	1. Lichamelijke goederen (§ 1)	189
	2. Onlichamelijke roerende goederen in het algemeen (§ 1)	189
	3. Schuldvorderingen (§ 2)	192
	4. Uitgesloten goederen	193

2.	Gevolgen	193
3.	Modulering van de gevolgen met betrekking tot verloren of gestolen goederen.....	195
a.	De revindicatiemogelijkheid.....	195
b.	Wettelijke betaalinstrumenten.....	196
C.	Verkrijging van vruchten en opbrengsten (art. 3.29 BW).....	197
1.	Verkrijging van vruchten en opbrengsten te goeder trouw... ..	197
a.	Het recht van de bezitter	197
b.	Toepassingsgebied.....	197
c.	Goede trouw	198
2.	Verkrijging van opbrengsten te kwader trouw	199
VII.	Besluit	202

Onroerende publiciteit

	Benjamin VERHEYE	203
I.	Inleiding	203
II.	Inhoud van de hypothecaire registers	204
A.	Overschrijving – inschrijving – kantmelding als instrument	204
B.	Aan overschrijving onderworpen rechtsfeiten	208
C.	Aan inschrijving onderworpen rechtsfeiten	213
D.	Aan kantmelding onderworpen rechtsfeiten.....	215
E.	Nieuwe gevallen van onroerende publiciteit	222
F.	Belang	224
III.	Gevolgen van de onroerende publiciteit	226
A.	Ten geleide.....	226
B.	Basisgevolg: informatie.....	226
C.	Tegenstelbaarheid	230
1.	De essentie van tegenstelbaarheid	230
2.	Toepassingsgebied van het oude artikel 1 Hyp.W. c.q. artikel 3.30, § 2 BW	231
3.	Uitbreiding Wet Hervorming Goederenrecht	236
IV.	Enkele suggesties voor verdere reflectie.....	241
V.	Conclusie.....	247

Eigendom

	Dorothy GRUYAERT	249
I.	Algemene beschouwingen bij de hervorming van het eigendomsrecht ..	249
A.	Doelstellingen van de wetgever.....	249
1.	Integratie	250
2.	Instrumentalisering	250
3.	Modernisering	252
4.	Flexibilisering.....	253

	5. Rechtsvergelijking	254
	B. Structuur van de nieuwe bepalingen omtrent eigendom	254
II.	Het eigendomsbegrip	256
	A. Functionele eigendomsdefinitie (art. 3.50 BW)	256
	B. Kenmerken van het eigendomsrecht.	257
	1. Eigendom is niet langer een absoluut recht	258
	2. Nieuwe invulling van het exclusieve karakter van het eigendomsrecht.	262
	3. Nog steeds een eeuwigdurend recht	265
III.	De leer van de natrekking als oorspronkelijke vorm van eigendomsverkrijging.	265
	A. Algemene natrekkingsregel	265
	B. Roerende natrekking	267
	C. Onroerende natrekking	269
	1. Kunstmatige onroerende natrekking	269
	2. Natuurlijke onroerende natrekking	270
IV.	Verwerking als oorspronkelijke vorm van roerende eigendom.	271
V.	Eigendomstheorie voor verloren, verborgen en niet-opgehaalde zaken en voor zaken zonder eigenaar	273
	A. Het vinden van roerende zaken als vorm van eigendomsverkrijging.	273
	B. Niet-opgehaalde roerende zaken.	277
	C. Onroerende goederen zonder eigenaar	278
VI.	Omvang van grondeigendom	279
	A. Horizontale omvang	279
	1. Perceelsgrenzen.	279
	2. Afpaling.	280
	3. Grensoverschrijding.	282
	B. Verticale omvang.	284
VII.	Bescherming van het eigendomsrecht	284
	A. Eigendomsvorderingen.	284
	B. Bewijs van eigendom	285
VIII.	Besluit	286
 Mede-eigendom		
	Ruud JANSEN	287
I.	Typologie	288
	A. Mede-eigendom en onverdeeldheid	288
	B. Verschillende soorten mede-eigendom	288
	1. Gedwongen en niet-gedwongen mede-eigendom	289
	2. Toevallige of vrijwillige mede-eigendom	290
	3. Zaakgemeenschap of boedelgemeenschap	294

II.	Het regime van de mede-eigendom	297
A.	Het gemeen recht: de toevallige mede-eigendom	297
1.	Algemeen principe	297
2.	De verdeling van de aandelen onder de deelgenoten	298
3.	Bevoegdheden met betrekking tot het recht van mede-eigendom	298
4.	Bevoegdheden met betrekking tot het onverdeelde goed	299
a.	Daden van (materieel) gebruik en genot	299
b.	Daden van behoud en voorlopig beheer	302
c.	Daden van beheer	304
d.	Daden van beschikking	306
5.	Verplichtingen met betrekking tot het onverdeelde goed	308
6.	De beëindiging van de onverdeeldheid door de verdeling.	309
a.	Inleiding: wat is verdelen?	309
b.	Het principiële recht om uit onverdeeldheid te treden	309
c.	Uitzonderingen op het principiële recht om de verdeling te vorderen	310
d.	De positie van de schuldeisers	311
e.	Rechtsgevolgen van de verdeling	313
B.	Vrijwillige mede-eigendom	313
1.	Conventionele regeling	313
2.	Duurtijd en verdelingsrechten	314
3.	De rechten van de schuldeisers	317
C.	Boedelgemeenschap.	318
1.	Inleiding en typologie	318
2.	Bijzondere regels met betrekking tot boedelgemeenschappen	320
a.	Een deelgenoot kan niet beschikken over zijn aandeel in een singulier goed van de boedel.	320
b.	Beperking van de rechten van de schuldeisers – boedelschuldeisers	321
D.	Gedwongen mede-eigendom	322
1.	Algemeen	322
2.	Bijzondere regels van dwingend recht met betrekking tot gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak	323
a.	Versterkte accessoriteit.	323
b.	Versterkte beheersbevoegdheden met betrekking tot het onverdeelde goed	324
c.	Omvang van de aandelen in de gedwongen mede-eigendom	325
d.	De verdeling van de lasten.	325
e.	Beperking aan het recht om de verdeling te vorderen.	326

Burenhinder

	Bart VAN BAEVEGHEM.	329
I.	Inleiding	329
II.	Van rechtsvinding naar wettelijke grondslag	329
III.	De evenwichtsleer in burenrelaties wettelijk verankerd	333
	A. Het geschapen evenwicht	333
	B. Het bovenmatig karakter van de hinder	335
	1. Wettelijke beoordelingscriteria van abnormaliteit	335
	2. Technische beoordeling en objectivering	337
	3. Cruciale stap naar vergoedingsplicht	338
	C. De plicht tot herstel	338
	1. Het opleggen van passende maatregelen	338
	2. Een vergoeding in geld (art. 3.101, § 2, 1°)	339
	3. Een vergoeding van de kosten verbonden aan compenserende maatregelen op het gehinderde goed (art. 3.101, § 2, 2°)	339
	4. Maatregelen opgelegd aan de hinderverwekker (art. 3.101, § 2, 3°)	339
	D. De evenwichtsleer vereist een burenrelatie	340
	E. Alleen toerekenbare hinder kan leiden tot compensatie	346
	F. De nuance tussen de toerekenbaarheid van de hinder en het causaal verband tussen de hinder en de schade	349
IV.	Procedurele aspecten van de burenhinderleer	350
	A. Bijzondere bevoegdheid van de vrederechter	350
	B. Verjaring	352
V.	Het voorkomen van bovenmatige hinder	353
VI.	Besluit	354

Gemene afsluiting

	Ruud JANSEN.	357
I.	Inleiding – definitie en juridische aard	357
II.	Omvang van de aandelen in onverdeeldheid	359
III.	Bewijs van de mandeligheid	359
IV.	Bijzondere wijzen van ontstaan van de mandeligheid	362
	A. Gedwongen wijze van ontstaan	363
	B. Gedwongen verkoop van een privatieve afsluiting	364
	C. Gedwongen aankoop van een privatieve afsluiting	365
	D. Vergoedingsregeling bij verplichte aankoop of verkoop	367
V.	Rechten en verplichtingen met betrekking tot de mandeligheid.	367
	A. Bevoegdheden van de mede-eigenaars	367
	1. Algemene regels	367

2.	Bijzondere bevoegdheden met betrekking tot de gemene muur	368
B.	Verplichtingen met betrekking tot de mandeligheid	370
VI.	Beperking op de verdeling	371

Erfdienstbaarheden

	Koen SWINNEN	373
	Inleiding	373
I.	Plaatsing en structuur van Ondertitel 3.	374
II.	Algemene kenmerken van erfdiensbaarheden	375
A.	Inleiding	375
B.	Een last.	376
1.	Enkel negatieve (hoofd)verplichtingen	376
2.	Wel positieve nevenverplichtingen	377
C.	Op een onroerend goed.	378
1.	Onroerend goed aan de passiefzijde	378
2.	Niet op een persoon	378
3.	Niet op andere goederen dan onroerende goederen	379
D.	Tot gebruik en tot nut van een onroerend goed	381
1.	Onroerend goed aan de actiefzijde	381
2.	Niet voor een persoon	381
3.	Niet voor andere goederen dan onroerende goederen	382
E.	Andermans onroerend goed	383
1.	Twee vereisten	383
2.	Een ander onroerend goed	383
3.	Een andere eigenaar	384
F.	Een zakelijk, accessoir en potentieel eeuwigdurend recht.	385
III.	Het ontstaan van erfdiensbaarheden	387
A.	Twee ontstaansgronden	387
B.	Menselijk handelen	387
1.	Drie ontstaanswijzen	387
2.	Rechtshandeling	387
3.	Verkrijgende verjaring	388
4.	Bestemming door de eigenaar	389
C.	De wet	389
1.	Ontstaan van rechtswege	389
2.	Uitzondering: recht van uitweg	390
a.	Ontstaat bij rechterlijke beslissing	390
b.	Ingeslotenheid als vereiste	390
c.	Uitsluitingsgronden voor de toekenning van een recht van uitweg	391

IV.	De uitoefening van erfdiensbaarheden.	394
A.	Wettelijke gedragsregels voor de eigenaars van het heersend en lijdend erf.	394
B.	Gedragsregels aan de actiefzijde	394
1.	Het gebruik en de omvang van erfdiensbaarheden	394
2.	Wijzigingen rekening houdend met technische en maatschappelijke evoluties.	396
C.	Gedragsregels aan de passiefzijde	397
V.	Het tenietgaan van erfdiensbaarheden.	398
A.	Algemene en specifieke wijzen van tenietgaan	398
B.	Specifieke wijzen van tenietgaan.	399
1.	Bevrijdende verjaring	399
2.	Vermenging.	401
3.	Verlies van ieder nut.	402
VI.	Wettelijke erfdiensbaarheden.	403
A.	Water	403
1.	Waterafvloeiing	403
2.	Bronnen en waterlopen	403
3.	Dakdrop.	404
B.	Afstanden	405
1.	Vensters, muuropeningen en soortgelijke werken	405
2.	Beplantingen	406
C.	Ingeslotenheid	407
1.	Inleiding.	407
2.	Verkrijging en vaststelling van het recht van uitweg	407
3.	Verplaatsing en afschaffing van het recht van uitweg	408
	Conclusie.	410

Vruchtgebruik

	Annelies WYLLEMAN.	411
I.	Inleiding	411
II.	Een nieuwe definitie van het vruchtgebruik.	412
III.	Het voorwerp van het vruchtgebruik.	413
IV.	De hoedanigheid van de vestiger	413
V.	De duurtijd van het vruchtgebruik.	414
VI.	De rechten van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar	415
A.	Rechten op het recht van vruchtgebruik	416
B.	Gebruik van het goed	418
C.	Behoud van het goed	418
D.	Beheer van het goed.	419
E.	Het genot van het goed	422

	F. Beschikking over het goed	423
	G. Bezoekrecht van de blote eigenaar	425
VII.	De verplichtingen van de partijen	425
	A. Borgstellingsplicht afgeschaft	425
	B. Beschrijving van de goederen	426
	1. Voortaan absoluut belangrijk voor de vruchtgebruiker	426
	2. Vorm en inhoud	427
	C. Verzekeringsplicht van de vruchtgebruiker	428
	D. Vordering in rechte	429
	E. Onderhoudsherstellingen	429
	F. Grove herstellingen	430
	G. Afdwinging van de herstellingsplicht	432
	H. Lasten van het bezwaarde goed	433
	I. Correlatieve schulden	434
VIII.	Specifieke bepalingen inzake het tenietgaan	434
	A. Voorwerp van restitutie bij het einde van het vruchtgebruik	434
	B. Teruggaveplicht na bevoegde vervreemding	435
	C. Natrekking en vergoeding	435
	D. Omzetting van het vruchtgebruik	437
IX.	Specifieke bepalingen betreffende bijzondere goederen	438
	A. Vruchtgebruik op soortgoederen	438
	B. Vruchtgebruik op financiële instrumenten/lidmaatschaps- rechten	438
	C. Vruchtgebruik op schuldvorderingen	439
	D. Vruchtgebruik op een geheel van goederen	440
	E. Vruchtgebruik op intellectuele rechten	440
X.	Slotbeschouwing	441

Erfpacht

	Mathieu MUYLLE	443
I.	Inleiding	443
II.	Begrip en vestiging	444
	A. Begrip	444
	B. Vestiging	444
III.	De essentiële kenmerken van het recht van erfpacht	446
	A. Erfpacht heeft betrekking op onroerende goederen uit de aard of door incorporatie	446
	1. Aard van de goederen	446
	2. Openbaar domein	447
	B. Wie kan een recht van erfpacht vestigen of overdragen?	447
	C. Het recht van erfpacht is een tijdelijk recht met een mini- mumduur van 15 jaar en een maximumduur van 99 jaar	449

1.	Maximumduur	449
2.	Sanctie	451
3.	Minimumduur	452
4.	Sanctie	454
5.	Conventioneel bepaalde duur	457
6.	Hernieuwing of verlenging van het recht van erfpacht	458
D.	Een bezwarend karakter?	462
E.	De uitoefening van het recht van erfpacht	465
1.	Rechten en plichten van de erfpachter op het onroerend goed	465
a.	Genot en gebruik maar geen waardevermindering	465
b.	Bevoegdheid om zakelijke gebruiksrechten te vestigen	468
c.	Verbetering van het goed en vergoeding van de verbeteringen	468
d.	Hypothekering, verhuring en recht op de vruchten van het in erfpacht gegeven goed	469
e.	Lasten en belastingen op het goed	470
f.	Recht op verborgen zaken	470
g.	Gemene afsluiting, afpaling	471
h.	Onderhoud	471
2.	Rechten en plichten van de erfpachter ten aanzien van het erfpachtrecht	473
3.	Rechten en plichten van de erfpachtgever ten aanzien van het in erfpacht gegeven goed	474
IV.	Einde van het recht van erfpacht	475
A.	Algemene wijzen van tenietgaan van zakelijke rechten	475
1.	Tenietgaan van het recht van de rechtsvoorganger van de titularis	475
2.	Tenietgaan van het voorwerp van het zakelijk recht	475
3.	Tenietgaan van de titel waardoor het zakelijk recht is verkregen	477
4.	Gerechtelijke onteigening	482
5.	Afstand van recht	482
B.	Bijzondere wijzen van tenietgaan van zakelijke gebruiksrechten	482
1.	Verstrijken van de wettelijke of contractuele duur	482
2.	De niet-uitoefening van het recht gedurende dertig jaar	482
3.	Vermenging	483
4.	Vervallenverklaring	484
C.	Bijzondere wijze van tenietgaan van erfpacht op het openbaar domein	484
D.	Bijzondere wijze van tenietgaan van erfpacht ex artikel XX.139, § 1 WER	485
E.	Gevolgen van het tenietgaan	486

Opstalrecht

Nicolas CARETTE	489
I. Inleiding	489
II. Definitie en kenmerken	490
III. Voorwerp	494
IV. Duur	498
V. Verkrijging van opstalrecht	507
A. Door rechtshandeling	507
B. Door verkrijgende verjaring	511
C. Accessoir opstalrecht	512
VI. Bevoegdheden en verplichtingen	513
VII. Tenietgaan van opstalrecht	517
A. Tenietgaanswijzen	517
B. Gevolgen van tenietgaan	518

Concordantietabel

Pascale LECOCQ en Vincent SAGAERT	521
---	-----