

HANDBOEK GOEDERENRECHT

Handboek Goederenrecht

Nicolas CARETTE
Ruud JANSEN



INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Handboek Goederenrecht
Nicolas Carette en Ruud Jansen

© 2022 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1412-1 (gebonden)
ISBN 978-94-000-1414-5 (paperback)
D/2022/7849/123
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 verveelvoudigd, 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.jurisquare.be.

VOORWOORD

Dit boek is gegroeid vanuit onze jarenlange lesopdrachten aan de Universiteit Antwerpen resp. VUB, in het goederenrecht resp. het notarieel vermogensrecht en verrijkt door onze praktijk als advocaat resp. notaris.

Het boek bouwt ten dele ook voort op het *Handboek Burgerlijk Recht*, deel II, van René DEKKERS, zoals bijgewerkt door Eric DIRIX¹, dat jarenlang als cursus werd gebruikt voor de studenten goederenrecht in de derde bachelor aan de Universiteit Antwerpen, zonder dat dit systematisch via voetnoten wordt aangegeven. Een update van dat boek was immers in voorbereiding toen de wet van 4 februari 2020 tot invoering van het nieuwe boek 3 van het Burgerlijk Wetboek werd gestemd. Gelet op de ingrijpende en systematische wijzigingen in het nieuwe goederenrecht, werd ervoor geopteerd om in de eerste plaats een handboek uit te brengen, met een grotere vrijheid om de structuur van het werk te bepalen en met de mogelijkheid om enkele kernleerstukken grondiger uit te werken, die in beknopte werken (onvermijdelijk) slechts beperkt worden toegelicht (bv. de afgeleide en oorspronkelijke wijze van verkrijging van zakelijke rechten, het onderscheid tussen persoonlijke en zakelijke rechten). Het biedt tevens meer ruimte om de brug te leggen tussen het oude en het nieuwe goederenrecht.

Deze eerste editie biedt een beginselmatig overzicht van het goederenrecht. Om die reden blijft het voetnotenapparaat beperkt. Het boek beoogt daarmee zowel een leidraad te zijn voor onze studenten, als een betrouwbare partner voor de rechtspraktijk.

In dit boek wordt het ‘nieuwe goederenrecht’, zoals dat geldt vanaf 1 september 2021, als uitgangspunt genomen. Niettemin wordt gewezen op de belangrijkste verschillen met het goederenrecht onder het oud Burgerlijk Wetboek, dat door de principieel eerbiedigende werking van het nieuwe goederenrecht nog lange tijd kan doorwerken, en wordt aangegeven in welke mate de opvattingen en rechtspraak verder gelding kunnen hebben.

Een bijzonder woord van dank gaat in de eerste plaats naar dr. Johan Van de Voorde, voor zijn bijstand bij passages van dit werk (i.h.b. inzake bezit, verjaring en burendrecht), en Beatrijs De Raeymaecker (aspirant onderzoeker UAntwerpen), die geholpen heeft met de laatste update van het manuscript en het trefwoordenregister. Daarnaast danken wij uitgeverij Intersentia, in de perso-

¹ DEKKERS-DIRIX, *Handboek*, II, 2005.

nen van Charlotte De Belie en Isabelle Van Dongen, die met toewijding en groot professionalisme de publicatie van dit werk hebben verzorgd.

Het manuscript werd afgesloten op 31 augustus 2021. De hoogste rechtspraak werd verwerkt tot 1 januari 2022.

Prof. dr. Nicolas CARETTE

Prof. dr. Ruud JANSEN

Voorjaar 2022

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
<i>Lijst van vaak aangehaalde werken</i>	xxiii
DEEL 1.	
ALGEMEEN DEEL	1
Titel 1.	
Situering van het goederenrecht	3
Titel 2.	
Temporeel toepassingsgebied Boek 3 BW	9
Hoofdstuk 1. Principe: eerbiedigende werking per 1 september 2021	9
Hoofdstuk 2. Bijzondere regimes inzake overgangsrecht	11
Afdeling 1. Bijzondere regeling voor verkrijgende verjaring	11
Afdeling 2. Bijzondere regeling voor horizontale eigendomssplitsin- gen (opstal).....	12
Hoofdstuk 3. Anticipatieve toepassing voor inwerkingtreding	15
Titel 3.	
Vermogensleer	17
Hoofdstuk 1. Begrip en samenstelling van vermogen	17
Hoofdstuk 2. Kenmerken en functies van het vermogen	18
Hoofdstuk 3. Overdracht van het vermogen	19
Hoofdstuk 4. Gehoudenheid met het volledige vermogen en eenheid van vermogen.....	21
Afdeling 1. Gehoudenheid met het volledige vermogen.....	21
Onderafdeling 1. Algemeen	21
Onderafdeling 2. Uitzonderingen	23
Afdeling 2. Eenheid van vermogen en doelvermogens.....	27
Titel 4.	
Algemene principes van zakelijke rechten	31
Hoofdstuk 1. Onderscheid tussen zakelijke en persoonlijke rechten	31
Afdeling 1. Klassieke zienswijze	32

Afdeling 2. Kritiek op klassieke zienswijze	33
Afdeling 3. Nieuwe indeling van Ginossar	36
Afdeling 4. Synthese	38
Hoofdstuk 2. <i>Numerus clausus</i> en ‘gecontroleerde’ wilsautonomie	40
Afdeling 1. <i>Numerus clausus</i>	40
Onderafdeling 1. Begrip en opsomming zakelijke rechten	40
Onderafdeling 2. Grondslagen voor <i>numerus clausus</i>	44
Onderafdeling 3. Nuanceringen	46
Afdeling 2. ‘Gecontroleerde wilsautonomie’	48
Hoofdstuk 3. Kenmerken van zakelijke rechten	51
Afdeling 1. Volgrecht	51
§ 1. Principe	51
§ 2. Uitzonderingen	53
Afdeling 2. Bescherming tegen insolventie	56
Afdeling 3. Bijzondere vereisten inzake het voorwerp van zakelijke rechten	57
Onderafdeling 1. Specialiteitsbeginsel – Zakelijke subrogatie – Vermenging	57
§ 1. Principe	57
§ 2. Zakelijke subrogatie	59
§ 3. Vermenging	61
Onderafdeling 2. Eenheidsbeginsel – accessoriteitsbeginsel	65
Hoofdstuk 4. Rechtsvorderingen ter bescherming van zakelijke rechten	70
Afdeling 1. Bezitsvorderingen	70
Onderafdeling 1. Begrip	70
Onderafdeling 2. Welke bezitsvorderingen zijn er?	70
Onderafdeling 3. Vereisten	71
§ 1. Openbaar en ongestoord bezit van een onroerend zakelijk recht	71
§ 2. Vereisten in verband met de bezitsstoornis	72
§ 3. De termijn om een bezitsvordering in te stellen	74
Onderafdeling 4. Rechtspleging	74
Onderafdeling 5. Gevolgen	75
Onderafdeling 6. Bezitsstoornissen die niet (meer) beteugeld worden door een bezitsvordering	76
Afdeling 2. Zakelijke rechtsvorderingen	76
Onderafdeling 1. Inleiding	76
Onderafdeling 2. Welke zakelijke rechtsvorderingen (ter bescherming van een zakelijk recht) zijn er?	78
Onderafdeling 3. Vereisten	80
Onderafdeling 4. Gevolgen	81
§ 1. Zakenrechtelijke gevolgen	81
§ 2. Vergoedingen	82
Hoofdstuk 5. (Her)kwalificatie en conversie van zakelijke rechten	82

Titel 5.	
Verkrijging en overdracht van zakelijke rechten	85
Hoofdstuk 1. Overdraagbaarheid van goederen	85
Hoofdstuk 2. Afgeleide vs. oorspronkelijke wijze van verkrijging, algemeen ..	88
Afdeling 1. Overzicht	88
Afdeling 2. Afgeleide wijze van verkrijging	89
Afdeling 3. Oorspronkelijke wijze van verkrijging	91
Afdeling 4. Verschillen tussen afgeleide en oorspronkelijke wijze van verkrijging	92
Hoofdstuk 3. Afgeleide wijzen van verkrijging	94
Afdeling 1. Algemeen	94
Afdeling 2. Titel tot overdracht of vestiging	95
Afdeling 3. Beschikkingsbevoegdheid	105
Onderafdeling 1. Principes	105
Onderafdeling 2. Uitzonderingen op de beschikkingsbevoegdheid. ..	109
§ 1. Beschikkingsonbevoegdheid	109
§ 2. Remedies tegen onbevoegd handelen	112
§ 3. Een werkzame overdracht ondanks onbevoegdheid (bekrachtiging en derdenbescherming)	114
§ 4. Contractuele inperking van beschikkingsbevoegdheid.	121
§ 5. Gevolgen bij miskenning	123
Onderafdeling 3. Bevoegdheid toekomend aan derden	124
§ 1. Bevoegdheid op grond van het eigen zakelijk recht	124
§ 2. Bevoegdheid wegens de aard van de goederen	126
§ 3. Conventionele toekenning van bevoegdheid	129
§ 4. Algemeen regime van bevoegdheid over andermans goederen	131
Afdeling 4. Juridische levering	132
Hoofdstuk 4. Oorspronkelijke wijzen van verkrijging	135
Afdeling 1. Begripsbepaling en algemene gevolgen	135
Afdeling 2. Verkrijgende verjaring	137
Onderafdeling 1. Definitie	137
Onderafdeling 2. Vereisten van de verkrijgende verjaring	137
§ 1. Vereisten in verband met het voorwerp van de verkrij- gende verjaring	137
§ 2. Bezit dat deugdelijk is	140
§ 3. Verjaringstermijn	140
A. Duur van verkrijgende verjaringstermijnen	140
B. Berekening van verkrijgende verjaringstermijnen	141
C. Schorsing en stuiting van de verkrijgende verjaring.	143
1. Burgerlijke stuiting	143

2. Natuurlijke stuiting (art. 2243 oud BW) wordt schorsing bij onroerende goederen.	147
Onderafdeling 3. Gevolgen van de verkrijgende verjaring	148
§ 1. Eigendomsverkrijging of verkrijging van een zakelijk gebruiksrecht.	148
A. Algemene beginselen	148
B. Enkele bijzonderheden voor de verkrijging van een zakelijk gebruiksrecht	152
§ 2. Vaststelling van de verkrijgende verjaring.	153
§ 3. Bekendmaking (publiciteit) van de verkrijgende verjaring.	155
A. Beginsel.	155
B. Registergoederen.	155
Onderafdeling 4. Ongedaanmaking van de verkrijgende verjaring.	157
§ 1. Afstand van de verkrijgende verjaring	157
§ 2. Verjaringsvergoeding.	158
Onderafdeling 5. De verkrijgende verjaring van dwingend recht?	159
Afdeling 3. Onmiddellijke verkrijging te goeder trouw van roerende zakelijke rechten	159
Onderafdeling 1. Inleiding	159
Onderafdeling 2. Vereisten	160
§ 1. Roerende zakelijke rechten	160
§ 2. Beperkt deugdelijk bezit (kennisgeving bij schuldverdringen)	163
§ 3. Verkrijging te goeder trouw en onder bezwarende titel.	164
§ 4. Geldige titel?	165
Onderafdeling 3. Gevolgen	166
Afdeling 4. Verkrijging van vruchten en opbrengsten (art. 3.29 BW)	168
Onderafdeling 1. Algemeen	168
Onderafdeling 2. Verkrijging van de vruchten en opbrengsten door de bezitter te goeder trouw (art. 3.29, eerste lid BW)	169
§ 1. Bezitter te goeder trouw van een zakelijk recht.	169
§ 2. Bezitter die tot teruggave van het goed gehouden is.	171
§ 3. Behoud van vruchten én opbrengsten, zonder vergoeding	172
Onderafdeling 3. Bezitter te kwader trouw na een oorspronkelijke verkrijging (art. 3.29, tweede lid BW): voordeelsafdracht van de opbrengsten	173
§ 1. Bezitter te kwader trouw	174
§ 2. Bezitter die op oorspronkelijke wijze heeft verkregen	174
§ 3. Teruggave van opbrengsten, eventueel vergoedingsplicht.	174
Afdeling 5. Toe-eigening (<i>occupatio</i>) van heerloze goederen (<i>res nullius</i>).	176
Onderafdeling 1. Verkrijging van roerende heerloze goederen	176
Onderafdeling 2. Verkrijging van onroerende heerloze goederen	177

Afdeling 6. Natrekking	177
Onderafdeling 1. Algemeen	177
Onderafdeling 2. Onroerende natrekking	179
§ 1. Kunstmatige onroerende natrekking	179
A. Vermoedens ten gunste van de grondeigenaar	179
B. Gebruik van andermans materialen voor bouwwer- ken of beplantingen	181
C. Bouwen met eigen materiaal op andermans grond.	182
1. Algemeen	182
2. Bouwer te kwader trouw.	185
3. Bouwer te goeder trouw	186
D. Vergoedingsregels: de verrijking zonder oorzaak (en kostenleer?)	186
§ 2. Natuurlijke onroerende natrekking.	191
Onderafdeling 3. Roerende natrekking	192
Afdeling 7. Verwerking (<i>specificatio</i>)	193
Afdeling 8. Vondst van roerende goederen.	194
§ 1. De vondst in het algemeen	194
§ 2. Schatvondst	196
Titel 6.	
Tenietgaan van zakelijke rechten.	197
Hoofdstuk 1. Algemene wijzen van tenietgaan van zakelijke rechten (art. 3.15 BW)	197
Afdeling 1. Tenietgaan van het recht van een rechtsvoorganger (art. 3.15, 1° BW)	197
Afdeling 2. Tenietgaan van het voorwerp van het zakelijk recht (art. 3.15, 2° BW)	198
Afdeling 3. Tenietgaan van de titel van vestiging of overdracht (art. 3.15, 3° BW)	198
Afdeling 4. Gerechtelijke onteigening (art. 3.15, 4° BW)	199
Afdeling 5. Afstand van het zakelijk recht (art. 3.15, 5° BW).	201
Hoofdstuk 2. Bijzondere wijzen van tenietgaan van zakelijke gebruiks- rechten (art. 3.16 BW)	202
Afdeling 1. Verstrijken van de duurtijd (art. 3.16, 1° BW)	202
Afdeling 2. Bevrijdende verjaring (onbruik) (art. 3.16, 2° BW).	203
Afdeling 3. Vermenging van hoedanigheden (art. 3.16, 3° BW)	204
Afdeling 4. Vervallenverklaring (art. 3.16, 4° BW)	205
Hoofdstuk 3. Bescherming van derden tegen het tenietgaan van zakelijke rechten – relatieve wijzen van tenietgaan (art. 3.17 BW).	207

Titel 7.	
Publiciteit en derdenwerking	211
Hoofdstuk 1. Algemeen	211
Hoofdstuk 2. Bezit	213
Afdeling 1. Begrip en afgrenzing met detentie en daden van een- voudig gedogen	213
Onderafdeling 1. Begrip bezit.	213
Onderafdeling 2. Afgrenzing met detentie en daden van een- voudig gedogen	214
§ 1. Detentie (of houderschap)	214
A. Algemeen	214
B. Titelomzetting.	216
§ 2. Daden van eenvoudig gedogen.	219
Afdeling 2. Voorwerp van bezit	220
Afdeling 3. Bewijs van het bezit (met bezitsvermoeden)	220
Afdeling 4. Verkrijging en tenietgaan van bezit.	221
Onderafdeling 1. Verkrijging van bezit.	221
Onderafdeling 2. Bezitsopvolging en bezitsvoeging.	222
Onderafdeling 3. Verlies (en behoud) van bezit.	223
§ 1. Behoud van bezit	224
§ 2. Verlies van bezit	224
Afdeling 5. Hoedanigheden van het bezit.	225
Onderafdeling 1. Goede of kwade trouw van de bezitter.	225
Onderafdeling 2. Deugdelijkheid van bezit (bezitsgebreken)	228
§ 1. Algemeen	228
§ 2. Overzicht van de deugdelijkheidsvereisten en de bezits- gebreken	229
A. Voortdurend bezit (bezitsgebrek: onderbroken bezit of discontinuïteit)	229
B. Ongestoord bezit (bezitsgebrek: geweld)	230
C. Openbaar bezit (bezitsgebrek: heimelijkheid)	231
D. Ondubbelzinnig bezit (bezitsgebrek: dubbelzinnigheid) ...	232
§ 3. Gevolgen van gebrekkig bezit.	233
§ 4. Gevallen waarin de wet slechts een ‘beperkt deugdelijk’ bezit vereist	234
Afdeling 6. Functies van het bezit	234
§ 1. Algemene bewijsfunctie	235
§ 2. Versterkte bewijsfunctie bij roerende goederen: vermoeden van titel.	236
Hoofdstuk 3. Onroerende publiciteit	237
Afdeling 1. Registerpubliciteit.	237
Afdeling 2. Overschrijving	241

Onderafdeling 1. Overschrijving	241
§ 1. Algemeen	241
§ 2. Over te schrijven akten	241
Onderafdeling 2. Inschrijving	250
Onderafdeling 3. Gevolgen	252
§ 1. Doel: tegenwerpelijkheid	252
§ 2. Ten aanzien van derden te goeder trouw met concurrente rechten	254
A. Derden met concurrente rechten	254
B. Derden te goeder trouw	256
§ 3. Uitwerking derdenbescherming	257
Afdeling 3. Kantmelding	260

Titel 8.

Begrense uitoefening van zakelijke rechten: publiekrechtelijke beperkingen, rechtsmisbruik, burenhinder en aansprakelijkheid

Hoofdstuk 1. Rechtsmisbruik	266
Hoofdstuk 2. Hinder uit nabuurschap en aansprakelijkheid	268
Afdeling 1. Onrechtmatige daad	269
Afdeling 2. Foutloze burenhinder	270
§ 1. Algemeen	270
§ 2. Voorwaarden	271
A. Nabuurschap	271
B. Bovenmatige hinder	273
C. Toerekenbaarheid	275
D. Oorzakelijk verband	277
§ 3. Remedies	277

DEEL 2.

GOEDEREN 281

Titel 1.

Algemene categorieën 283

Hoofdstuk 1. Algemene driedeling	283
Hoofdstuk 2. Voorwerpen – goederen – zaken	284
Hoofdstuk 3. Vruchten en opbrengsten	288
Afdeling 1. Vruchten	289
Afdeling 2. Opbrengsten	291

Titel 2.	
Onderscheid der goederen	293
Hoofdstuk 1. Roerende vs. onroerende goederen	297
Afdeling 1. Onroerende goederen	298
§ 1. Onroerend uit de aard	299
§ 2. Onroerend door incorporatie	300
§ 3. Onroerend door bestemming	305
§ 4. Onroerend door het voorwerp	311
Afdeling 2. Roerende goederen	313
§ 1. Algemeen	313
§ 2. Roerende goederen door anticipatie	314
Hoofdstuk 2. Publieke goederen (domeingoederen)	316
Afdeling 1. Inleiding	316
Afdeling 2. Privaat domein	318
A. Wanneer behoren goederen tot het privaat domein?	318
B. Samenstelling van privaat domein	319
C. Statuut van het privaat domein	320
Afdeling 3. Openbaar domein	321
A. Wanneer behoren goederen tot het openbaar domein?	321
B. Samenstelling van openbaar domein	325
C. Statuut van het openbaar domein	326
DEEL 3.	
ZAKELIJKE RECHTEN	333
Titel 1.	
Eigendom	335
Hoofdstuk 1. Begrip en situering	335
Hoofdstuk 2. Bevoegdheden	336
Afdeling 1. Gebruik en genot	337
Afdeling 2. Beschikking	339
Hoofdstuk 3. Kenmerken	341
Afdeling 1. Het eigendomsrecht is omvattend	341
Onderafdeling 1. Algemeen	341
Onderafdeling 2. Fiduciaire eigendom	344
Afdeling 2. Het eigendomsrecht is eeuwigdurend	349
Afdeling 3. Het eigendomsrecht is exclusief	351
Hoofdstuk 4. Bijzondere bepalingen inzake roerende eigendom	352
Hoofdstuk 5. Bijzondere bepalingen inzake onroerende eigendom	352
Afdeling 1. Omvang van onroerende eigendom	353
Afdeling 2. Horizontale omvang van onroerende eigendom	353

Onderafdeling 1. Afpaling	353
§ 1. Algemeen	353
§ 2. Voorwaarden	357
§ 3. Wie kan de afpaling vorderen en tegen wie?	360
§ 4. Hoe bepaalt men de grens?	362
§ 5. Wijze van afpalen	366
§ 6. Kosten van afpaling	369
Onderafdeling 2. Afsluiting	370
Onderafdeling 3. Grensoverschrijding	372
§ 1. Inleiding	372
§ 2. Het principiële verwijderingsrecht	372
§ 3. Beperkingen op het verwijderingsrecht: rechtsmisbruik.	374
§ 4. Beperkingen op het verwijderingsrecht: een wettelijke of contractuele titel	378
Afdeling 3. Verticale omvang van onroerende eigendom	380
Afdeling 4. Wettelijk gedogen door eigenaar van onroerende eigendom ...	381
Onderafdeling 1. Terugnamerecht	381
Onderafdeling 2. Het ladderrecht	382
Onderafdeling 3. Het betredingsrecht	383
Hoofdstuk 6. Bescherming van het eigendomsrecht	385
Titel 2.	
Mede-eigendom (m.i.v. appartementsmede-eigendom)	389
Hoofdstuk 1. Juridische aard van mede-eigendom	390
Hoofdstuk 2. Typologie	393
Afdeling 1. Mede-eigendom en onverdeeldheid	393
Afdeling 2. Verschillende soorten mede-eigendom	394
Onderafdeling 1. Gedwongen en niet-gedwongen mede-eigendom... 394	
Onderafdeling 2. Toevallige of vrijwillige mede-eigendom	397
Onderafdeling 3. Zaakgemeenschap of boedelgemeenschap	403
Hoofdstuk 3. Regime van de mede-eigendom	407
Afdeling 1. Toevallige mede-eigendom (gemeenrechtelijk regime)	407
Onderafdeling 1. Algemeen principe	407
Onderafdeling 2. De verdeling van de aandelen onder de deelgenoten	408
Onderafdeling 3. Bevoegdheden met betrekking tot het recht van mede-eigendom	409
Onderafdeling 4. Bevoegdheden met betrekking tot het onverdeelde goed	411
§ 1. Daden van (materieel) gebruik en genot	411
§ 2. Daden van behoud en voorlopig beheer	414
§ 3. Daden van beheer	419

§ 4. Daden van beschikking	422
Onderafdeling 5. Verplichtingen met betrekking tot het onverdeelde goed	424
Onderafdeling 6. Beëindiging van de onverdeeldheid door de verdeling	425
§ 1. Inleiding: wat is verdelen?	425
§ 2. Het principiële recht om uit onverdeeldheid te treden	426
§ 3. Uitzonderingen op het principiële recht om de verdeling te vorderen	429
§ 4. De positie van de schuldeisers	431
§ 5. Rechtsgevolgen van de verdeling	432
Afdeling 2. Vrijwillige mede-eigendom	435
Onderafdeling 1. Conventionele regeling	435
Onderafdeling 2. Duurtijd en verdelingsrechten	436
Onderafdeling 3. De rechten van de schuldeisers	439
Afdeling 3. Afwijkende regels voor boedelgemeenschappen	441
Onderafdeling 1. Inleiding en typologie	441
Onderafdeling 2. Bijzondere regels met betrekking tot boedelgemeenschappen	443
§ 1. Een deelgenoot kan niet beschikken over zijn aandeel in een singulier goed van de boedel	443
§ 2. Positie van de schuldeisers	445
Afdeling 4. Gedwongen mede-eigendom	446
Onderafdeling 1. Algemeen	446
Onderafdeling 2. Bijzondere regels van dwingend recht met betrekking tot gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak	447
§ 1. Versterkte accessoriteit	447
§ 2. Versterkte beheersbevoegdheden met betrekking tot het onverdeelde goed	448
§ 3. Omvang van de aandelen in de gedwongen mede-eigendom	449
§ 4. De verdeling van de lasten	449
§ 5. Beperking aan het recht om de verdeling te vorderen	450
Onderafdeling 3. Appartementsmede-eigendom	452
§ 1. Algemeen	452
§ 2. Toepassingsgebied	455
A. Toepassingsvoorwaarden	455
B. Uitsluiting van toepassingsgebied	458
§ 3. Akten van appartementsmede-eigendom	463
A. Statuten: basisakte en reglement van mede-eigendom	464
1. Basisakte	464
2. Reglement van mede-eigendom	470
3. Statutenwijziging	484
B. Reglement van interne orde	491

C.	Taal	492
D.	Afdwingbaarheid	493
§ 4.	Vereniging van mede-eigenaars	496
A.	Rechtspersoonlijkheid	496
B.	Vermogen van de vereniging van mede-eigenaars	500
1.	Algemeen	500
2.	Bijdragen in gemeenschappelijke lasten	501
C.	Deelverenigingen	508
1.	Algemeen	508
2.	Oprichtingsvoorwaarden	513
3.	Bevoegdheidsverdeling	518
D.	Aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars	520
E.	Ontbinding en vereffening van de vereniging van mede-eigenaars	522
1.	Algemeen	522
2.	Deelverenigingen	526
F.	Organen	529
1.	Algemene vergadering	529
2.	Syndicus	551
3.	Commissaris van de rekeningen	560
4.	Raad van mede-eigendom	561
5.	Voorlopig bewindvoerder	563
§ 5.	Overgang van een kavel	564
A.	Informatieplichten	564
1.	Informatieplichten t.a.v. de nieuwe mede-eigenaar ..	565
2.	Informatieplicht t.a.v. syndicus	575
B.	Notariële inhoudingsplicht	576
C.	Verdeling van de lasten en het lot van het aandeel in het reserve- en werkkapitaal	578
§ 6.	Procedurele aspecten	580
	Onderafdeling 4. (Gemene) afsluiting	588
§ 1.	Definitie en juridische aard	588
§ 2.	Omvang van de aandelen in onverdeeldheid	591
§ 3.	Ontstaan van mandeligheid	591
§ 4.	Bewijs van mandeligheid	592
§ 5.	Bijzondere wijzen van ontstaan van de mandeligheid	595
A.	Gedwongen wijze van ontstaan	595
B.	Gedwongen verkoop van een privaatieve afsluiting	598
C.	Gedwongen aankoop van een privaatieve afsluiting	599
§ 7.	De gevolgen van gemeenmaking	601
§ 8.	Rechten en verplichtingen met betrekking tot de mandeligheid	602

A.	Bevoegdheden van de mede-eigenaars	602
1.	Algemene regels	602
2.	Bijzondere bevoegdheden met betrekking tot de gemene muur	603
B.	Verplichtingen met betrekking tot de mandeligheid	604
C.	Beperking op de verdeling	606
Titel 3.		
Erfdienstbaarheden		607
Hoofdstuk 1. Begrip, kenmerken en indeling van erfdienstbaarheden		607
Afdeling 1. Definitie		607
Afdeling 2. Wezenskenmerken		608
Onderafdeling 1. Wezenskenmerk 1: een last voor een onroerend goed		608
Onderafdeling 2. Wezenskenmerk 2: tot gebruik en nut van een onroerend goed		610
Onderafdeling 3. Wezenskenmerk 3: de onroerende goederen behoren toe aan verschillende eigenaars		611
Afdeling 3. Kenmerken		612
Afdeling 4. Indeling van erfdienstbaarheden		613
Hoofdstuk 2. Duur		615
Hoofdstuk 3. Verkrijging van erfdienstbaarheden		616
Afdeling 1. Wettelijke erfdienstbaarheden		616
Onderafdeling 1. Wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut		617
Onderafdeling 2. Wettelijke erfdienstbaarheden van privaat nut		623
§ 1. Wettelijke erfdienstbaarheden inzake water		625
A. Waterafvloeiing tussen naburige percelen		625
B. Regeling voor bronnen en waterlopen		629
C. Dakdrop		630
§ 2. Wettelijke erfdienstbaarheden inzake afstanden		632
A. Afstanden voor vensters, muuropeningen en soortgelijke werken		632
B. Afstanden voor beplantingen		635
C. Overhangende takken en wortels		638
§ 3. Wettelijke erfdienstbaarheid inzake ingeslotenheid		639
Afdeling 2. Erfdienstbaarheden door menselijk handelen		647
Onderafdeling 1. Titel/rechtshandeling		647
Onderafdeling 2. Verjaring		649
Onderafdeling 3. Bestemming door de eigenaar		649
Hoofdstuk 4. Bevoegdheden en verplichtingen		651
Afdeling 1. Toestand van de titularis van de erfdienstbaarheid (heersend erf)		651

Afdeling 2. Toestand van de titularis van het lijdend erf	657
Hoofdstuk 5. Tenietgaan van erfdiensbaarheden	661
Titel 4.	
Vruchtgebruik (en recht van bewoning).	667
Hoofdstuk 1. Begrip en kenmerken	667
Afdeling 1. Begrip	667
Afdeling 2. Kenmerken	669
Hoofdstuk 2. Voorwerp	672
Hoofdstuk 3. Duur	673
Hoofdstuk 4. Verkrijging van vruchtgebruik	682
Hoofdstuk 5. Bevoegdheden en verplichtingen	687
Afdeling 1. Bevoegdheden en plichten naar aanleiding van het ontstaan van het vruchtgebruik	687
Onderafdeling 1. Afgifte	687
Onderafdeling 2. Plichten met het oog op restitutie	689
§ 1. Beschrijving en schatting	690
§ 2. Garanties	695
Afdeling 2. De uitoefening van het vruchtgebruik	699
Onderafdeling 1. Bevoegdheden van de vruchtgebruiker met betrekking tot het recht van vruchtgebruik	699
Onderafdeling 2. Bevoegdheden van de vruchtgebruiker met betrekking tot het bezwaarde goed	703
§ 1. Algemene beginselen	703
§ 2. Gebruik van het bezwaarde goed: materiële handelingen	708
§ 3. Gebruik van het bezwaarde goed: rechtshandelingen	710
A. Algemeen	710
B. Daden van behoud en voorlopig beheer	711
C. Daden van beheer	712
D. Daden van beschikking	728
§ 4. Genot door de vruchtgebruiker	735
A. Algemeen	735
B. De vruchten	736
1. Algemeen	736
2. Enkele bijzondere gevallen	736
3. Ogenblik van de eigendomsverkrijging van de vruchten	739
C. De opbrengsten	741
Onderafdeling 3. Plichten van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar tijdens de duur van het vruchtgebruik	742
§ 1. Onderhoud van het goed	742
§ 2. Lasten	752

§ 3. Schulden.....	757
Onderafdeling 4. Bevoegdheden van de blote eigenaar	760
Hoofdstuk 6. Tenietgaan van het vruchtgebruik	767
Afdeling 1. Gronden	767
Onderafdeling 1. Algemene wijzen van tenietgaan	768
Onderafdeling 2. Bijzondere wijzen van tenietgaan	771
Afdeling 2. Gevolgen	781
Onderafdeling 1. Beëindiging van de bezwaring	781
Onderafdeling 2. Teruggave	784
Titel 5.	
Erfpacht.	791
Hoofdstuk 1. Begrip en kenmerken	791
Afdeling 1. Begrip	791
Afdeling 2. Kenmerken	793
Hoofdstuk 2. Voorwerp	796
Hoofdstuk 3. Duur.....	797
Afdeling 1. Algemeen	797
Afdeling 2. Minimumduur	798
Afdeling 3. Maximumduur	801
Hoofdstuk 4. Verkrijging van erfpacht	804
Hoofdstuk 5. Bevoegdheden en verplichtingen	808
Afdeling 1. De erfpachter.....	808
Onderafdeling 1. Bevoegdheden met betrekking tot zijn recht	808
Onderafdeling 2. Bevoegdheden met betrekking tot het goed	813
Onderafdeling 3. Verplichtingen van de erfpachter	820
§ 1. Waardebehoud	820
§ 2. Onderhoudsplicht.....	821
§ 3. Lasten en belastingen – eventueel canon	824
Onderafdeling 4. Bevoegdheden en plichten van de erfverpachter....	827
Hoofdstuk 6. Tenietgaan van erfpacht.....	828
Afdeling 1. Algemeen	828
Afdeling 2. Algemene wijzen van tenietgaan	830
Afdeling 3. Bijzondere wijzen van tenietgaan.....	833
Afdeling 4. Gevolgen van het tenietgaan.....	841
Titel 6.	
Opstalrecht.	847
Hoofdstuk 1. Begrip, kenmerken en bijzonder overgangsrecht	847
Afdeling 1. Definitie en situering	847
Afdeling 2. Wezenskenmerken	850

Afdeling 3. Accessoir opstalrecht	851
Afdeling 4. Kenmerken	853
Afdeling 5. Overgangsrecht	853
Hoofdstuk 2. Voorwerp	854
Afdeling 1. Algemeen	854
Afdeling 2. Voorwerp: volume	854
Afdeling 3. Resultaat: bouwwerken of beplantingen	858
Afdeling 4. Accessoir opstalrecht	858
Afdeling 5. Openbaar domein	859
Hoofdstuk 3. Duur	859
Afdeling 1. Algemeen	859
Afdeling 2. Eeuwigdurend opstalrecht	861
Onderafdeling 1. Algemeen	861
Onderafdeling 2. Eeuwigdurend opstalrecht t.v.v. openbaar domein	864
Onderafdeling 3. Eeuwigdurend opstalrecht voor complex en heterogeen onroerend geheel	865
Afdeling 4. Accessoir opstalrecht	869
Hoofdstuk 4. Verkrijging van opstalrecht	871
Afdeling 1. Door een rechtshandeling	871
Afdeling 2. Door verkrijgende verjaring	876
Afdeling 3. Op basis van de wet	877
Afdeling 4. Accessoir opstalrecht	879
Hoofdstuk 5. Bevoegdheden en verplichtingen	880
Afdeling 1. Bevoegdheden t.a.v. het opstalrecht	880
Afdeling 2. Bevoegdheden t.a.v. het betreffende volume (met bouw- werken of beplantingen)	881
Afdeling 3. Verplichtingen	884
Afdeling 4. Accessoir opstalrecht	885
Hoofdstuk 6. Tenietgaan van opstalrecht	887
Afdeling 1. Tenietgaanswijzen	887
Afdeling 2. Gevolgen van tenietgaan	888
<i>Trefwoordenregister</i>	891

LIJST VAN VAAK AANGEHAALDE WERKEN

- CARETTE, N. *Erfpacht en opstal*, Antwerpen, Intersentia, 2018 (= N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, 2018)
- DEKKERS, R. *Handboek Burgerlijk Recht, II, Zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005 (bewerking E. DIRIX) (= DEKKERS-DIRIX, *Handboek*, II, 2005)
- DEKKERS, R. *Handboek Burgerlijk Recht, III, Verbintenissen, bewijsleer, gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007 (bewerking A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE) (= DEKKERS-VERBEKE, *Handboek*, III, 2007)
- DE PAGE, H. *Traité élémentaire de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, 1953-1975, 10 vol. (bewerking R. DEKKERS) (= H. DE PAGE, *Traité*, vol.)
- DERINE, R., VAN NESTE, F. en VANDENBERGHE, H. *Zakenrecht*, I in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, Gent, Story-Scientia, 1974, 2 vol. (= R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, I, 1974, vol.)
- DERINE, R., VAN NESTE, F. en VANDENBERGHE, H. *Zakenrecht*, II in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, Gent, Story-Scientia, 1984, 2 vol. (= R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II, 1984, vol.)
- DIRIX, E. en DE CORTE, R. *Zekerheidsrechten in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, XII, Mechelen, Kluwer, 2006 (= E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, 2006)
- DURANT, I. *Droit des biens*, Brussel, Larcier, 2017 (= I. DURANT, *Droit des biens*, 2017)
- HANSENNE, J. *Les biens, Précis*, Luik, Edition collection scientifique de la faculté de droit de Liège, 1996, 2 vol. (= J. HANSENNE, *Les biens*, 1996, vol.)
- KLUYSKENS, A. *Beginselen van burgerlijk recht*, V, *Zakenrecht*, Antwerpen, Standaard uitgeverij, 1946 (= A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 1946)

- JANSEN, R. *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009 (= R. JANSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, 2009)
- LAURENT, F. *Principes de droit civil*, Brussel, Bruylant, 1887, 33 vol. (= F. LAURENT, *Principes*, vol.)
- LECOCQ, P. *Manuel de droit des biens*, I, *Biens et propriété*, Brussel, Larcier, 2012 (= P. LECOCQ, *Manuel*, I, 2012)
- LECOCQ, P., BOUFFLETTE, S, SALVE, A. en R. POPA *Manuel de droit des biens*, II, *Droits réels principaux démembrés*, Brussel, Larcier, 2016 (= P. LECOCQ, S. BOUFFLETTE, A. SALVE en R. POPA, *Manuel*, II, 2016)
- MUYLLE, M. *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012 (= M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*)
- SAGAERT, V. *Goederenrecht in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, Mechelen, Kluwer, 2014 (= V. SAGAERT, *Goederenrecht*, 2014)
- SAGAERT, V. *Zakelijke subrogatie*, Antwerpen, Intersentia, 2003 (= V. SAGAERT, *Zakelijke subrogatie*, 2003)
- SAGAERT, V. en VERBEKE, A.-L. *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Antwerpen, Intersentia, 2012 (= V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik*, 2012)
- SAGAERT, V., J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE en A. WYLLEMAN *Het nieuwe goederenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021 (= V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE en A. WYLLEMAN (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, 2021)
- VANDENBERGHE, H. *Zakenrecht*, III, *Mede-eigendom*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, Antwerpen, Story-Scientia, 1997 (m.m.v. S. SNAET) (= H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Mede-eigendom*, 1997)
- VAN DE VOORDE, J. *Burenrecht*, Brugge, die Keure, 2021 (= J. VAN DE VOORDE, *Burenrecht*, 2021)
- VAN DE VOORDE, J. *De verkrijgende verjaring*, Brugge, die Keure, 2019 (= J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring*)
- VAN NESTE, F. *Zakenrecht*, I, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, Brussel, Story-Scientia, 1990 (= F. VAN NESTE, *Zakenrecht*, I, 1990)