

VASTGOEDRECHT

Vastgoedrecht

Dorothy GRUYAERT
Vincent SAGAERT
(eds.)

Evita ANTHONI
Ghijsbrecht DEGEEST
Marie-Laure DEGROOTE
Kato DE SCHEPPER
Dorothy GRUYAERT
Laura NEVEN
Vincent SAGAERT
Flore VAVOURAKIS
Benjamin VERHEYE

 INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Vastgoedrecht

Dorothy Gruyaert en Vincent Sagaert (eds.)
Evita Anthoni, Ghijsbrecht Degeest,
Marie-Laure Degroote, Kato De Schepper,
Dorothy Gruyaert, Laura Neven,
Vincent Sagaert, Flore Vavourakis en
Benjamin Verheye

© 2023 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1578-4
D/2023/7849/58
NUR 822
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV
Lay-out: Crius Group, Hulshout
Omslagontwerp: Danny Juchtman / 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.stradalex.com en www.jurisquare.be.

INHOUD

Actuele ontwikkelingen inzake privaot vastgoedrecht (2019-2022)

Vincent SAGAERT, Flore VAVOURAKIS en Evita ANTHONI.....	1
I. Onderscheid der goederen	2
II. Eigendom.....	5
A. Afpaling	5
B. Verkrijgende verjaring	7
C. Afsluiting en ladderrecht	7
III. Mede-eigendom	8
A. Toevallige mede-eigendom	9
B. Vrijwillige mede-eigendom	12
C. Appartementsmede-eigendom	14
1. Toepassingsdomein: groepen van gebouwen	14
2. Rechtspersoonlijkheid van de VME-deelverenigingen.....	15
3. Statuten: basisakte en reglement van mede-eigendom	17
4. Reglement van interne orde	21
5. Gemene lasten in de mede-eigendom.....	22
6. De algemene vergadering.....	25
7. De syndicus.....	30
8. De voorlopige bewindvoerder	32
9. De raad van mede-eigendom.....	33
10. Procedure	33
IV. Erfpacht	33
V. Opstal	35
A. Begrip	35
B. Ontstaan van het opstalrecht	36
C. Regime van het opstalrecht	37
D. Einde van het opstalrecht.....	39
VI. Hypothecaire publiciteit	41
A. Nieuwe over te schrijven akten	41
1. Wettelijke verkrijging van onroerende zakelijke rechten	41
2. Voorkeur-, voorkoop- en optierechten.....	42
3. Lange huurovereenkomsten.....	44
4. Verkrijging ter zake des doods	45
5. In kracht van gewijsde gegane vonnissen of arresten die gelden als titel.....	48
B. Rechtmatig vertrouwen in de hypothecaire registers	48

Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed

Ghijsbrecht DEGEEST en Marie-Laure DEGROOTE	51
I. Inleiding	51
II. Inwerkingtreding en overgangsrecht	52
III. Definitie	54
IV. Voorwerp	56
V. Duurtijd	58
VI. Rechten van partijen	66
A. Rechten ten aanzien van het zakelijk recht	66
1. Rechten van de vruchtgebruiker	66
2. Rechten van de blote eigenaar	67
B. Rechten ten aanzien van het bezwaarde goed	68
1. Rechten van de vruchtgebruiker	68
a. Beschikking (<i>abusus</i>)	68
(1) Beschikkingsbevoegdheid binnen de grenzen van zijn recht	68
(2) Beschikkingsbevoegdheid buiten de grenzen van zijn recht	70
b. Gebruik	72
c. Genot	79
2. Rechten van de blote eigenaar	80
VII. Verplichtingen van partijen	83
A. Verplichtingen van de vruchtgebruiker	83
B. Verplichtingen van de blote eigenaar	88
VIII. Einde van het vruchtgebruik	94
A. Beëindigingswijzen	94
1. Omzetting	95
2. Afstand van het recht van vruchtgebruik	97
B. Gevolgen verbonden aan de beëindiging van het recht van vruchtgebruik	102

Actuele ontwikkelingen inzake publiek vastgoedrecht

Dorothy GRUYAERT en Laura NEVEN	105
I. Inleiding	105
II. Publiek vastgoed: definitie en onderscheidende kenmerken	105
A. Indeling publiek-privaat: waar ligt de grens?	105
1. Nieuwe wettelijke indeling van de publieke goederen	106
2. Affectatie en desaffectatie als scheidingslijn tussen private en openbare domeingooderen	109
3. Kunnen ook private goederen deel uitmaken van het openbare domein?	111

B.	Zakelijke rechten op openbaar domein: hoe publiek zijn deze publieke goederen nog?	114
1.	Nieuwe wettelijke en verruimde mogelijkheid	114
2.	Vervaging van het onderscheid tussen administratiefrechtelijke en privaatrechtelijke gebruiksrechten.	116
C.	Aanbestedingsregels voor publiek vastgoed: een spel van vele grenzen	117
1.	Uitvoering van werken of vestigen van een gebruiksrecht: een vage grens.	117
2.	Ultieme begrenzing van vrije toekenning: transparantie en gelijkheid bij het vestigen van gebruiksrechten	119
3.	Contouren van het juridictionele landschap: kies het juiste forum.	120
III.	Wisselwerking tussen publiek en privaat vastgoedrecht: actuele ontwikkelingen	122
A.	Regels inzake beplantingen: evenwicht tussen privaat en alge- meen belang	123
1.	Privaatrechtelijke geschillen en de kapvergunning	123
2.	Bepantingen op openbaar domein en de nieuwe bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek	125
3.	Bescherming van bos over privaat eigenaarschap heen	128
B.	Publiekrechtelijke beperkingen op private eigendom	129
1.	Algemeen: nuancering van het absolute en exclusieve eigendomsrecht	129
2.	Onteigening als meest verregaande vorm van inmenging	131
a.	Illustratie van ‘wettelijke basis’	131
b.	Illustratie van ‘legitiem doel’	132
c.	Illustratie van ‘proportionaliteit’	133
d.	Illustratie van ‘mogelijkheid tot terugvordering’	134
3.	Publiekrechtelijke erfdienstbaarheden.	135
4.	Eigendomsbeperkingen uit het omgevingsrecht.	136
a.	Nakende bouwshift en planschadevergoeding	136
b.	Herstelmaatregelen als eigendomsbeperking	140
c.	Verantwoordelijkheid voor duurzame ontwikkeling bij projectaanvragen	141
d.	Ecologische duurzaamheidsverplichtingen inzake privaat vastgoed	143
(1)	Verplichtingen inzake asbest	143
(2)	Renovatieplicht	143
e.	Sociale duurzaamheidsverplichtingen inzake privaat vastgoed	145
C.	Bescherming van vergunning als eigendomsobject	147

D.	Exceptie van onwettigheid (art. 159 GW): waar trekt men de grens?	148
IV.	Besluit	149

Recente ontwikkelingen inzake burenelaties met rechtspraak van 2018 tot en met 2022

	Benjamin VERHEYE en Kato DE SCHEPPER	151
I.	Inleiding	151
II.	Bovenmatige burenhinder	152
	A. Algemeen	152
	B. Nabuurschap	155
	C. Bovenmatigheid van de hinder	157
	D. Toerekenbaarheid	160
	E. Herstelmaatregelen	168
	F. Procedurele aspecten	171
III.	Erfdienstbaarheden	174
	A. Algemeen: het begrip erfdiensbaaheid	174
	B. Onderscheid der erfdiensbaaheid	177
	C. Erfdiensbaaheid door menselijk handelen	182
	D. Rechten en plichten van partijen	189
	E. Wettelijke erfdiensbaaheid	197
	F. Beëindiging van erfdiensbaaheid	209
	G. Publiekrechtelijke erfdiensbaaheid	213