

# INHOUDSOPGAVE

<b>VOORWOORD</b>	XIII
<b>INLEIDING</b>	1
<b>HOOFDSTUK 1. DE LEER VAN DE INDELING VAN DE GOEDEREN</b>	9
<b>Afdeling 1. De goederen volgens de graad van toe-eigeningsmogelijkheid</b>	9
1/ Belang van deze indeling	9
2/ Goederen in en buiten de handel	9
3/ Gemene voorwerpen ( <i>res communes</i> )	10
4/ Goederen zonder eigenaar	10
5/ Gevonden goederen	11
<b>Afdeling 2. De goederen volgens hun gebruik</b>	11
1/ Vervangbare en niet-vervangbare goederen	11
1.a/ Vervangbare goederen	11
1.b/ Criterium voor het onderscheid met niet-vervangbare (geïndividualiseerde) goederen	12
1.c/ Belang van dit onderscheid	12
2/ Verbruikbare en niet-verbruikbare goederen	12
2.a/ Begrippen	12
2.b/ Belang van dit onderscheid	12
3/ Soortgoederen ( <i>genera</i> ) en bepaalde goederen ( <i>species</i> )	13
3.a/ Begrippen	13
3.b/ Belang van dit onderscheid	13
<b>Afdeling 3. Roerende en onroerende goederen</b>	14
1/ Belang van deze indeling	14
2/ Onroerende goederen	15
2.a/ Onroerende goederen uit hun aard	15
2.b/ Onroerende goederen door incorporatie	16
2.c/ Onroerende goederen door bestemming	17
2.d/ Onroerende goederen door hun voorwerp	18
3/ Roerende goederen	19
<b>Afdeling 4. De publieke goederen</b>	20
1/ Situering	20
2/ Het openbaar domein	21
2.a/ Begrip	21
2.b/ Positie in het rechtsverkeer	22
2.c/ Samenstelling	23
3/ Het privaat domein	24
3.a/ Begrip	24
3.b/ Rechtsstatuut	24
3.c/ Totstandkoming van het privaat domein	24
3.d/ Samenstelling	25
4/ Beslag op publieke goederen	25

<b>HOOFDSTUK 2. DE ZAKELIJKE HOOFDRECHTEN</b>	<b>27</b>
<b>Afdeling 1. Het eigendomsrecht</b>	<b>28</b>
1/ Definitie en kenmerken	28
2/ Vorderingen tot bescherming van het eigendomsrecht	31
3/ Bewijs van eigendom	32
4/ Begrenzing van het eigendomsrecht van een grond	33
5/ Het ontstaan van eigendom: de oorspronkelijke wijzen van eigendoms- verkrijging	34
5.a/ Oorspronkelijke eigendomsverkrijging versus afgeleide eigendoms- verkrijging	34
5.b/ De verkrijgende verjaring	35
5.b.1/ Begrip	35
5.b.2/ Het maatschappelijk belang van de verkrijgende verjaring	35
5.b.3/ Bezit	36
5.b.3.1/ Begrip en betekenis	36
5.b.3.2/ Verkrijging, overdracht en tenietgaan van een bezit	39
5.b.3.3/ Bezitsgebreken – deugdelijk bezit	40
5.b.4/ Het tijdsverloop	43
5.b.4.1/ De nultermijn voor de deugdelijke bezitter te goeder trouw van lichamelijke roerende goederen	43
5.b.4.2/ De termijn van 3 jaar voor de deugdelijke bezitter te goeder trouw van verloren of gestolen roerende goederen	45
5.b.4.3/ De termijn van 30 jaar voor de bezitter te kwader trouw	46
5.b.4.4/ De termijn van 10 jaar als basistermijn voor de verkrijgende verjaring	46
5.b.4.5/ Berekening van de verjaringstermijn – bezitsvoeging – schorsing – stuiting	46
5.b.5/ Vaststelling van de verkrijgende verjaring	48
5.c/ Oorspronkelijke eigendomsverkrijging ingevolge natrekking	49
5.c.1/ Algemene regel	49
5.c.2/ Belang	49
5.c.3/ Roerende natrekking	49
5.c.4/ Onroerende natrekking	50
5.c.4.1/ Kunstmatige onroerende natrekking	50
5.c.4.2/ Natuurlijke natrekking	52
5.d/ Oorspronkelijke eigendomsverkrijging ingevolge verwerking	52
5.e/ Oorspronkelijke eigendomsverkrijging ingevolge vondst	53
5.f/ Oorspronkelijke eigendomsverkrijging ingevolge niet-ophaling	55
6/ De beperkingen van het eigendomsrecht	55
6.a/ Duiding	55
6.b/ De leer van het rechtsmisbruik	56
6.b.1/ Situering	56
6.b.2/ Grondslag – criteria	57
6.b.3/ Gevolg: sanctie	58
6.c/ De evenwichtsl eer of de leer inzake hinder uit nabuurschap	59
6.c.1/ Situering	59

6.c.2/ Grondslag	60
6.c.3/ Toepassingsvoorwaarden	60
6.c.4/ Gevolg: herstel van het evenwicht	62
7/ Mede-eigendom	64
7.a/ Begrip – afbakening	64
7.a.1/ Definitie	64
7.a.2/ Verschil met onverdeeldheid	64
7.a.3/ Verschil met collectieve eigendom	64
7.a.4/ Verschil met multi-eigendom	65
7.a.5/ Verschil met tontine	65
7.b/ Soorten mede-eigendom in functie van de oorsprong van de onverdeeldheid	66
7.b.1/ Toevallige mede-eigendom	66
7.b.1.1/ Definitie	66
7.b.1.2/ Kenmerken	66
7.b.1.3/ Rechten en plichten van de mede-eigenaars	67
7.b.1.4/ Einde van de toevallige mede-eigendom: de verdeling	70
7.b.2/ Vrijwillige mede-eigendom	73
7.b.2.1/ Definitie	73
7.b.2.2/ Einde	74
7.b.3/ Gedwongen mede-eigendom	75
7.b.3.1/ Definitie	75
7.b.3.2/ Toepassing	76
7.b.3.3/ Rechten en plichten van de deelgenoten in een gedwongen mede-eigendom van gemeen recht	76
7.c/ Twee bijzondere toepassingen van gedwongen mede-eigendom	78
7.c.1/ Appartementsmede-eigendom	78
7.c.1.1/ Het bijzondere van het appartementsrecht	78
7.c.1.2/ Het toepassingsgebied van het appartementsrecht	79
7.c.1.3/ Gevolgen van de toepassing van het appartementsrecht	81
7.c.1.4/ Bijzondere regels bij de overdracht van een privatieve kavel	101
7.c.2/ Gemene afsluiting (mandeligheid)	105
7.c.2.1/ Begrip en belang	105
7.c.2.2/ Omvang van de aandelen	106
7.c.2.3/ Bewijs van de mandeligheid	106
7.c.2.4/ Bijzondere wijzen van ontstaan van mandeligheid	107
7.c.2.5/ Rechten van de mede-eigenaars	109
7.c.2.6/ Plichten van de mede-eigenaars	110
7.c.2.7/ Bijzondere wijze van tenietgaan van de mandeligheid	110
<b>Afdeling 2. Vruchtgebruik</b>	111
1/ Begrip en belang	111
2/ Een bijzonder recht van vruchtgebruik: het recht van bewoning	112
3/ Kenmerken	114
4/ Voorwerp van het vruchtgebruik	115
5/ Vestiging van een vruchtgebruik	116

5.a/ Ontstaan krachtens de wet	117
5.b/ Vestiging door de wil van de mens	117
5.b.1/ Aard van de vestigingsdaad	117
5.b.2/ Hoedanigheid van de vestiger	118
5.b.3/ Vestigingsdaden	118
5.b.3.1/ Bij testament	118
5.b.3.2/ Bij overeenkomst	118
5.c/ Door verkrijgende verjaring	118
6/ Modaliteiten van vruchtgebruik	119
6.a/ Gemeenschappelijk en onverdeeld vruchtgebruik	119
6.b/ Opeenvolgend vruchtgebruik	119
7/ De rechten van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar	120
7.a/ Rechten op het recht van vruchtgebruik	120
7.b/ Gebruik van het goed	120
7.c/ Behoud van het goed	121
7.d/ Beheer van het goed	122
7.e/ Genot van het goed	123
7.f/ Beschikking over het goed	123
7.g/ Bezoekrecht van de blote eigenaar	124
8/ De plichten van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar	125
8.a/ Beschrijving van de goederen	125
8.b/ Verzekeringsplicht van de vruchtgebruiker	127
8.c/ Vordering in rechte	127
8.d/ Onderhoudsherstellingen – grove herstellingen – afdwingen van deze herstellingen	127
8.e/ Lasten van het met vruchtgebruik bezwaarde goed	129
8.f/ Correlatieve schulden	129
9/ Tenietgaan van het vruchtgebruik	130
10/ Gevolgen van het tenietgaan van het vruchtgebruik	132
10.a/ Voorwerp van de restitutie bij het einde van het vruchtgebruik	132
10.b/ Teruggaveplicht na bevoegde vervreemding	132
10.c/ Natrekking en vergoeding	133
<b>Afdeling 3. Recht van opstal</b>	134
1/ Begrip	134
2/ Belang	135
3/ Kenmerken	136
4/ Verrijking van een opstalrecht	137
5/ Rechten en plichten van partijen	139
6/ Tenietgaan van het opstalrecht	140
7/ Gevolgen van het tenietgaan van het opstalrecht	141
<b>Afdeling 4. Erfpacht</b>	142
1/ Begrip en belang	142
2/ Kenmerken	143
3/ Verrijking van het erfpachtrecht	144
4/ Rechten en plichten van partijen	145
4.a/ Beschikkingsbevoegdheid	145
4.b/ Gebruiks- en genotsbevoegdheden	146

4.c/ Lasten	146
4.d/ Herstellingsplicht	147
5/ Tenietgaan van het erfpachtrecht	147
6/ Gevolgen van het tenietgaan van het erfpachtrecht	148
<b>Afdeling 5. Erfdienstbaarheden</b>	149
1/ Begrip	149
2/ Kenmerken en indelingen	150
2.a/ Kenmerken	150
2.b/ Indelingen	151
3/ Erfdienstbaarheden door menselijk handelen	152
3.a/ Verkrijging	152
3.a.1/ Rechtshandeling	152
3.a.2/ Verkrijgende verjaring	153
3.a.3/ Bestemming door de eigenaar	153
3.b/ Rechten en plichten van partijen	154
3.b.1/ Werkzaamheden en bouwwerken op het lijdend erf	154
3.b.2/ Gebruik van het lijdend erf	155
3.b.3/ Toestand van het lijdend erf	156
3.b.4/ Toestand van het heersend erf	156
3.b.5/ Verdeling van de onroerende goederen	157
3.c/ Tenietgaan	157
4/ Wettelijke erfdienstbaarheden	158
4.a/ Wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut	159
4.b/ Wettelijke erfdienstbaarheden van privaat nut	159
4.b.1/ Water	159
4.b.1.a/ Waterafvloeiing	159
4.b.1.b/ Bronnen en waterlopen	160
4.b.1.c/ Dakdrop	160
4.b.2/ Afstanden	161
4.b.2.a/ Afstanden voor vensters, muuropeningen en soortgelijke werken	161
4.b.2.b/ Afstanden van beplantingen	162
4.b.3/ Ingeslotenheid	163
<b>HOOFDSTUK 3. DE ZAKELIJKE ZEKERHEDEN</b>	167
<b>Afdeling 1. Voorrechten</b>	170
1/ Begrip	170
2/ Totstandkoming	171
2.a/ Wijze van totstandkoming	171
2.b/ Voorwerp	171
2.b.1/ Algemene voorrechten op roerende en onroerende goederen	172
2.b.2/ Algemene voorrechten op roerende goederen	172
2.b.3/ Bijzondere voorrechten op bepaalde roerende goederen	173
2.b.4/ Bijzondere voorrechten op bepaalde onroerende goederen	173
2.c/ Gewaarborgde schuldvordering	174
3/ Uitoefening	174
3.a/ Voorrang en volgrecht	174
3.b/ Rangorde	174

<b>Afdeling 2. Hypotheek</b>	175
1/ Begrip	175
2/ Totstandkoming	176
2.a/ Wijze van totstandkoming	176
2.a.1/ Conventionele hypotheek	176
2.a.2/ Wettelijke hypotheek	177
2.b/ Voorwerp	178
2.c/ Gewaarborgde schuldvordering	178
3/ Uitoefening	179
3.a/ Voorrang en volgrecht	179
3.b/ Rangorde	179
 <b>Afdeling 3. Pand</b>	 180
1/ Begrip	180
2/ Totstandkoming	180
2.a/ Wijze van totstandkoming	180
2.b/ Voorwerp	181
2.c/ Gewaarborgde schuldvordering	182
3/ Uitoefening	182
3.a/ Voorrang en volgrecht	182
3.b/ Rangorde	182
 <b>Afdeling 4. Retentierecht</b>	 183
1/ Begrip	183
2/ Totstandkoming	183
2.a/ Wijze van totstandkoming	183
2.b/ Voorwerp	183
2.c/ Gewaarborgde schuldvordering	184
3/ Uitoefening	184
3.a/ Voorrang en volgrecht	184
3.b/ Rangorde	184
 <b>HOOFDSTUK 4. PUBLICITEIT</b>	 185
 <b>Afdeling 1. Roerende goederen</b>	 185
1/ Overdracht van roerende goederen	185
2/ Overdracht van schuldvorderingen	186
3/ Vestiging van een pandrecht	187
 <b>Afdeling 2. Onroerende goederen</b>	 187
1/ Doel van het publiciteitssysteem	187
2/ Overschrijving op het kantoor rechtszekerheid	188
2.a/ Begrip	188
2.b/ Voorwerp van de overschrijving	188
2.c/ Rechtsgevolgen	189
3/ Inschrijving op het kantoor rechtszekerheid	191
3.a/ Begrip	191
3.b/ Voorwerp van de inschrijving	191
3.c/ Rechtsgevolgen	191

4/ Kantmelding	192
4.a/ Begrip	192
4.b/ Kantmelding in het register van de overschrijvingen	192
4.b.1/ Voorwerp	192
4.b.2/ Rechtsgevolgen	192
4.c/ Kantmelding in het register van de inschrijvingen	193
5/ Evaluatie van het huidige hypothecair publiciteitssysteem	193

## **HOOFDSTUK 5. ZAKELIJKE RECHTEN: GEMEENSCHAPPELIJKE PRINCIPES** 195

<b>Afdeling 1. Algemene regels inzake zakelijke rechten</b>	195
1/ <i>Numerus clausus</i> -beginsel	195
2/ Anterioriteitsbeginsel	195
3/ Volgrecht	196
4/ Voorrang	196
5/ Beschikkingsbevoegdheid	197

<b>Afdeling 2. Algemene regels inzake het voorwerp van zakelijke rechten</b>	197
1/ Voorwerp	197
2/ Specialiteitsbeginsel	198
3/ Eenheidsbeginsel	198
4/ Accessoriumregel	199
5/ Zakelijke subrogatie	200
6/ Verwerking	201
7/ Vermenging	202

<b>Afdeling 3. Algemene regels inzake het verkrijgen en tenietgaan van zakelijke rechten</b>	203
1/ Titularis van zakelijke rechten	203
2/ Verrijgingswijzen van zakelijke rechten	203
2.a/ Afgeleide verrijgingswijzen	204
2.b/ Oorspronkelijke verrijgingswijzen	205
3/ Tenietgaan van zakelijke rechten	205
3.a/ Algemene wijzen van tenietgaan van zakelijke rechten	205
3.b/ Bijzondere wijzen van tenietgaan van zakelijke gebruiksrechten	207
3.c/ Beperking van de gevolgen van het tenietgaan van zakelijke rechten voor derden	208