

gebruiksbevoegdheid zou kunnen uitoefenen.

Een eigenaar kan in overeenstemming met de wet op, boven en onder de grond bouwwerken of beplantingen aanbrengen.

Art. 3.64. Kunstmatige onroerende natrekking

§ 1. Bouwwerken en beplantingen die boven, op of onder een grond worden aangebracht, worden vermoed aan de grondeigenaar toe te behoren.

Dit vermoeden is weerlegbaar door wet of rechtshandeling, in welk geval de diverse vergoedingsregels gelden wanneer de wettelijke of contractuele titel eindigt.

§ 2. De bouwwerken en beplantingen die boven, op of onder een grond worden aangebracht, worden vermoed door en op kosten van de grondeigenaar te zijn tot stand gebracht.

§ 3. Indien de grondeigenaar bouwwerken of beplantingen opricht boven, op of onder zijn eigen grond met materialen van een derde, kan noch de eigenaar van de materialen, noch de grondeigenaar de verwijdering van de materialen eisen. De eigenaar van de materialen kan een vergoeding eisen op grond van ongerechtvaardigde verrijking, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van de regels inzake buitencontractuele aansprakelijkheid.

§ 4. Indien een derde te kwader trouw bouwwerken of beplantingen boven, op of onder andermans grond aanbrengt, kan de grondeigenaar de verwijdering ervan op kosten van die derde eisen. Indien de derde deze werken of beplantingen te goeder trouw heeft aangebracht, kan de grondeigenaar de verwijdering niet eisen.

Behoudens het geval van verwijdering op grond van het eerste lid, is de grondeigenaar aan degene die bouwwerken of beplantingen voor eigen rekening heeft aangebracht, een vergoeding verschuldigd op grond van ongerechtvaardigde verrijking.

Art. 3.65. Natuurlijke onroerende natrekking

De grondeigendom strekt zich uit tot stukken grond die vrijkomen of aanwassen door de duurzame werking van het water buiten toedoen van de betrokken oevereigenaar, voor zover dat eigendomsrecht niet uitgeoefend wordt op een wijze die onverenigbaar is met de openbare bestemming van de waterloop.

Eilanden die in de bedding van een waterloop ontstaan, behoren toe aan degene die eigenaar is van de waterloop waarbinnen ze zijn ontstaan. Indien een waterloop, bij de vorming van een nieuwe arm, het aan de oever gelegen land van een eigenaar afsnijdt en tot een eiland maakt, behoudt die eigenaar de eigendom van zijn land.

Art. 3.66. Onroerende goederen zonder eigenaar: oorspronkelijke eigendomsverkrijging door de Staat

Onroerende goederen die geen eigenaar hebben, behoren toe aan de Staat, zonder afbreuk te doen aan het recht om een aansprakelijkheidsvordering in te stellen tegen de vorige eigenaar voor eventuele verbintenissen, waardedalingen of beschadigingen verbonden aan het onroerend goed.

Art. 3.67. Feitelijk gedogen van de eigenaar

§ 1. Indien een zaak of dier op onopzettelijke wijze op een naburig onroerend goed is terechtgekomen, moet de eigenaar van dit onroerend goed ze teruggeven of toelaten dat de eigenaar van deze zaak of van dit dier ze weghaalt.

§ 2. De eigenaar van een onroerend goed moet, na voorafgaande kennisgeving, gedogen dat zijn nabuur toegang heeft tot dit onroerend goed indien dit noodzakelijk is om bouw- of herstellingswerken uit te voeren, of om de niet-gemene afsluiting te herstellen of te onderhouden, tenzij indien de eigenaar rechtmatige motieven laat gelden om deze toegang te weigeren.

Indien dit recht toegelaten wordt, moet het op de voor de nabuur minst schadelijke wijze worden uitgeoefend. De eigenaar heeft recht op vergoeding indien hij schade heeft geleden.

§ 3. Wanneer een onbebouwd en onbewerkt onroerend goed niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven tenzij de eigenaar van dit perceel schade of hinder hiervan ondervindt of op duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt dat het verboden is voor derden om zonder zijn toestemming de grond te betreden. Degene die gebruik maakt van dit gedogen, kan zich noch op artikel 3.26 noch op artikel 3.59 beroepen.

TITEL 4. - Mede-eigendom

Art. 3.68. Definitie

Er is mede-eigendom wanneer verschillende personen op eenzelfde goed of geheel van goederen titularis zijn van een eigendomsrecht, zonder dat elk van hen een exclusief recht op een bepaald gedeelte hiervan kan laten gelden.

Indien de mede-eigendom betrekking heeft op een juridisch geheel van goederen, hebben de rechten van de mede-eigenaars enkel dat geheel tot voorwerp en niet de afzonderlijke goederen.

De mede-eigendom kan ontstaan door toeval, door de wil van de partijen of op gedwongen wijze.

Ondertitel 1. - Toevallige mede-eigendom

Art. 3.69. Onverdeeld aandeel

De onverdeelde aandelen van de mede-eigenaars in de toevallige mede-eigendom worden vermoed gelijk te zijn, behoudens tegenbewijs.

Art. 3.70. Bevoegdheden met betrekking tot het aandeel

Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek, kan elke mede-eigenaar zijn aandeel beheren, het overdragen en met zakelijke rechten bezwaren voor zover de onlichamelijke aard van het aandeel zich daar niet tegen verzet.

[Art. 3.71.](#) Materieel gebruik en genot

Elke mede-eigenaar heeft recht op het materiële gebruik en het genot van het onverdeelde goed, overeenkomstig zijn bestemming en zonder dat dit gebruik en genot zijn evenredig aandeel mag te buiten gaan.

[Art. 3.72.](#) Behoud en voorlopig beheer

Daden tot behoud en daden van voorlopig beheer van het goed kan een mede-eigenaar verrichten zonder dat hij hiervoor de instemming van de andere mede-eigenaars nodig heeft.

Hij kan ook daden van beschikking stellen, in geval van noodzakelijkheid indien het gaat om goederen die vatbaar zijn voor bederf of die onderhevig zijn aan snelle waardevermindering. Degene die de handeling heeft gesteld, moet hiervan onverwijld kennis geven aan de anderen.

[Art. 3.73.](#) Beheer en beschikking

Andere daden van beheer alsmede daden van beschikking met betrekking tot het onverdeelde goed moeten met instemming van alle mede-eigenaars geschieden, tenzij de rechter oordeelt dat een weigering rechtsmisbruik zou uitmaken.

[Art. 3.74.](#) Evenredige bijdrage in de lasten

Elke mede-eigenaar draagt bij in de lasten van de mede-eigendom naar verhouding van zijn aandeel.

Deze lasten zijn de nuttige uitgaven tot behoud en onderhoud, alsook de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende het onverdeelde goed.

[Art. 3.75.](#) Verdeling

Elke mede-eigenaar kan te allen tijde de verdeling van de goederen in toevallige mede-eigendom eisen. Hetzelfde recht komt, in overeenstemming met artikel 1561 van het Gerechtelijk Wetboek, toe aan hun schuldeisers.

De mede-eigenaars mogen echter overeenkomen de verdeling uit te stellen voor een duurtijd die vijf jaar niet mag te boven gaan. Dergelijk contract mag hernieuwd worden. Het is tegenwerpelijk aan derden, na overschrijving ervan in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie voor zover onroerende goederen betrokken zijn.

[Ondertitel 2.](#) - Vrijwillige mede-eigendom

[Art. 3.76.](#) Toepasselijke bepalingen

Elke vorm van mede-eigendom die vrijwillig is ontstaan, wordt geregeld door het contract. Bij gebreke van andersluidend beding, en onder voorbehoud van het navolgende, zijn de bepalingen van titel 4, ondertitel 1, van toepassing.

[Art. 3.77.](#) Beëindiging

Artikel 3.75 is niet van toepassing op de vrijwillige mede-eigendom.

Een vrijwillige mede-eigendom voor bepaalde duur is slechts aan derden tegenwerpelijk voor haar resterende duurtijd en ten hoogste voor vijf jaar. Bij onroerende goederen geldt dit slechts na overschrijving van het contract in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Indien de vrijwillige mede-eigendom echter voor onbepaalde duur is totstandgekomen, kan elke mede-eigenaar het contract, niettegenstaande andersluidend beding, opzeggen met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn. Een schuldeiser van de deelgenoten kan in rechte vorderen dat de vrijwillige mede-eigendom van onbepaalde duur wordt opgezegd onder dezelfde modaliteiten.

Bij gebreke van akkoord tussen de mede-eigenaars bepaalt de rechter de duur van de opzeggingstermijn. Hij houdt daarbij met name rekening met de door de partijen reeds gemaakte kosten, het voortbestaan van de doorslaggevende beweegreden die partijen ertoe heeft aangezet om de vrijwillige mede-eigendom tot stand te brengen en het nadeel dat uit de beëindiging voor de andere deelgenoot voortvloeit. De opzeggingstermijn kan niet langer zijn dan vijf jaar.

Dit artikel is ook van toepassing op goederen die in tontine of aanwas zijn.

[Ondertitel 3.](#) - Gedwongen mede-eigendom

[HOOFDSTUK 1.](#) - Algemene bepalingen

[Art. 3.78.](#) Definitie

De gedwongen mede-eigendom is elke vorm van mede-eigendom waarbij het onverdeelde goed vanuit zijn functie of bestemming in mede-eigendom moet zijn. Dat is met name het geval indien het een accessorium is ten aanzien van een privaat goed van elk van de mede-eigenaars. Evenwel is de gemene afsluiting onderworpen aan de bijzondere regels van titel 5, ondertitel 2.

Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit boek, zijn de bepalingen van titel 4, ondertitel 1, van toepassing op deze vorm van mede-eigendom.

De bepalingen van deze ondertitel zijn van dwingend recht.

[Art. 3.79.](#) Versterkte accessoriteit

Indien goederen vanuit hun aard in onverdeelbaarheid zijn omdat ze een accessorium zijn bij een privaat goed, kunnen de mede-eigenaars geen daden van beheer of beschikking stellen met betrekking tot hun aandeel in de mede-eigendom, tenzij samen met dat privaat goed. Het aandeel kan ook niet afzonderlijk van het privaat goed in beslag worden genomen.

[Art. 3.80.](#) Omvang van de aandelen

De aandelen van elk der mede-eigenaars worden bepaald volgens de respectieve waarde van de privaat goederen waaraan ze accessoir zijn.

[Art. 3.81.](#) Lasten

De aan deze mede-eigendom verbonden lasten, met name de kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat goed, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut van deze accessoria voor elk van de privaat delen. De partijen kunnen de waarde en het nut als criteria naar eigen inzicht ook combineren.

[Art. 3.82.](#) Veranderingswerken

§ 1. Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek, staat het aan elke mede-eigenaar vrij op zijn kosten aan het onverdeelde goed veranderingen aan te brengen, mits hij de bestemming daarvan niet wijzigt en aan de rechten van de andere mede-eigenaars geen afbreuk doet.

§ 2. Bovendien hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemeenschappelijke delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken privaat delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van vervang van hun rechten, moeten de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen die twee maanden na de ontvangst van de aangetekende zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een rechtmatig belang doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemeenschappelijke delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

[Art. 3.83.](#) Beperking op de verdeling

De goederen in gedwongen mede-eigendom zijn enkel met het akkoord van alle mede-eigenaars vatbaar voor verdeling, tenzij indien ze ieder, zelfs toekomstig of potentieel, nut verloren hebben ten aanzien van de goederen waarvan ze een accessorium zijn.

[HOOFDSTUK 2.](#) - Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen

[Afdeling 1.](#) - Algemene bepalingen

[Art. 3.84.](#) Algemene bepaling

De beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in de artikelen 3.78 tot 3.83 en de bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op ieder onroerend goed waarop een gebouw of groep van gebouwen is opgericht of kan worden opgericht waarvan het eigendomsrecht verdeeld is volgens kavels die elk

een privaat gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten. Van dit hoofdstuk kan worden afgeweken indien de aard van de gemeenschappelijke delen dat rechtvaardigt, zolang alle mede-eigenaars instemmen met die afwijking en middels een basisakte waarin afzonderlijke privaatieve delen worden ingesteld.

Ieder gebouw of iedere groep van gebouwen waarop die beginselen van toepassing zijn, moet worden beheerd door een basisakte, een reglement van mede-eigendom en een reglement van interne orde hetwelk onderhands kan worden opgemaakt.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Indien het gebouw of de groep van gebouwen bestaat uit twintig kavels of meer, is het mogelijk dat de basisakte bepaalt dat er één of meer deelverenigingen worden opgericht voor de kavels van één of meer gebouwen van de groep van gebouwen en, indien in een gebouw een fysieke scheiding in duidelijk te onderscheiden onderdelen aanwezig is, voor de kavels van één of meer van die onderdelen. Deze deelverenigingen zijn enkel bevoegd voor de in de basisakte aangeduide particulier gemeenschappelijke delen met dien verstande dat de hoofdvereniging exclusief bevoegd blijft voor de algemeen gemeenschappelijke delen en de zaken die tot het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom behoren. De artikelen 3.84 en volgende zijn van toepassing op deze deelverenigingen.

[Art. 3.85.](#) Statuten en reglement van interne orde

§ 1. De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw of van de groep van gebouwen vormen, alsook iedere wijziging die daarin wordt aangebracht, moeten het voorwerp zijn van een authentieke akte.

De basisakte bevat de beschrijving van het onroerend geheel en van de privaatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden, waarbij voor die bepaling rekening wordt gehouden met de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privaatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.

Dit verslag wordt opgenomen in de basisakte.

Het reglement van mede-eigendom moet bevatten:

1° de beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privaatieve en de gemeenschappelijke gedeelten. De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemeenschappelijke delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule;

2° de met redenen omklede criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten, evenals, in voorkomend geval, de bedingen en sancties met betrekking tot de niet-betaling van die lasten.

§ 2. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, hebben het recht om tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen wijzigingen aan de statuten aan te brengen, voor zover zulks door technische omstandigheden of in het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars is ingegeven, niet aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaatief gedeelte raakt en de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars niet verzwakt. De partijen die de oorspronkelijke statuten hebben ondertekend, dragen de kosten voor deze wijziging.

Deze partijen zenden per aangetekende zending aan alle andere mede-eigenaars een ontwerp van de wijzigende statuten, minstens twee maanden voorafgaand aan het verlijden van de wijzigende akte, waarin de contactgegevens van de instrumenterende notaris uitdrukkelijk zijn vermeld. Op straffe van verval van zijn rechten, moet een mede-eigenaar binnen twee maanden na de ontvangst van deze zending verzet aantekenen tegen de voorgenomen wijziging via aangetekende zending aan de betrokken notaris en, in voorkomend geval, in rechte treden.

§ 3. Er wordt een reglement van interne orde opgesteld bij onderhandse akte. Het reglement van interne orde bevat minstens:

1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 3.88, § 1, 1°, c);

2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;

3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

§ 4. Ieder beding dat het recht beperkt van de mede-eigenaar om het beheer van zijn kavel toe te vertrouwen aan een persoon van zijn keuze, wordt voor niet geschreven gehouden.

§ 5. Ieder beding dat de rechtsmacht om geschillen die in verband met de toepassing van dit hoofdstuk zouden rijzen aan één of meer arbiters opdraagt, wordt voor niet geschreven gehouden. Dat sluit de toepassing van de artikelen 1724 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake bemiddeling niet uit, noch de toepassing van artikelen 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek inzake collaboratieve onderhandelingen.

[Afdeling 2.](#) - Rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaars.

[Art. 3.86.](#) Vereniging van mede-eigenaars

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn:

1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel;

2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. De plannen van het gebouw kunnen daarbij in de vorm van een door de notaris voor eensluidend verklaard afschrift als bijlage worden gevoegd.

Zij draagt de benaming: "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen.

Zij heeft haar zetel in het gebouw. Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is.

Alle documenten uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars vermelden het ondernemingsnummer van die vereniging.

§ 2. Indien de statuten niet of niet tijdig werden overgeschreven, kan de vereniging van mede-eigenaars zich ten aanzien van derden niet op haar rechtspersoonlijkheid beroepen; deze zijn echter wel gerechtigd ze in te roepen tegen de vereniging. De deelverenigingen kunnen maar over rechtspersoonlijkheid beschikken vanaf het ogenblik dat de hoofdvereniging waarvan zij afhangen, zelf over rechtspersoonlijkheid beschikt.

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de algemene vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten.

Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

§ 4. Onverminderd artikel 3.92, § 6, kan de tenuitvoerlegging van beslissingen waarbij de vereniging van mede-eigenaars wordt veroordeeld, worden gedaan op het vermogen van iedere mede-eigenaar naar evenredigheid van zijn aandeel gebruikt voor de stemming overeenkomstig artikel 3.87, § 6, hetzij in het eerste lid, hetzij in het tweede lid, afhankelijk van het geval.

[Afdeling 3.](#) - Organen van de vereniging van mede-eigenaars

[Art. 3.87.](#) Algemene vergadering: organisatie

§ 1. Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand deel aan de beraadslagingen. Hij kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of contractuele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber, wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

§ 2. De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van interne orde vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Onverminderd het eerste lid, houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij aangetekende zending aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek

de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij gebreke van een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

§ 3. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een aangetekende zending, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

§ 4. Te allen tijde kunnen één of meer mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom zo er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen, overeenkomstig paragraaf 3. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

§ 5. De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

§ 6. Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

§ 7. Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

§ 8. De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

§ 9. Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

§ 10. De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

§ 11. De leden van de vereniging van mede-eigenaars kunnen, met eenparigheid, schriftelijk alle beslissingen nemen die tot de bevoegdheden van de algemene vergadering behoren, met uitzondering van die welke bij authentieke akte moeten worden verleden. De syndicus stelt hiervan notulen op.

§ 12. De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 3.93, § 4, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

[Art. 3.88.](#) Algemene vergadering: besluitvorming

§ 1. De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van twee derde van de stemmen:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, § 2;

b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2° ;

c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2°, bedoelde daden;

d) met bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels;

h) onder voorbehoud van artikel 3.92, § 1, zesde lid, over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.

§ 2. In geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging, worden de vergoedingen die in de plaats komen van het vernietigde onroerend goed bij voorrang aangewend voor de heropbouw ervan, indien daartoe beslist wordt.

Onverminderd de vorderingen ingesteld tegen de mede-eigenaar, de bewoner of de derde, die aansprakelijk is voor het schadegeval, zijn de mede-eigenaars verplicht in geval van heropbouw of herstel bij te dragen in de kosten, naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 3. Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom, middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

De algemene vergadering beslist eveneens met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen vermeld in paragraaf 1, 2°, h), ontbreken.

§ 4. Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet

wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

Art. 3.89. Syndicus

§ 1. Wanneer de syndicus niet in het reglement van interne orde aangesteld werd, wordt hij benoemd door de eerste algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Indien hij is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

§ 2. Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd.

De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

§ 3. De Koning bepaalt de procedure voor de inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

§ 4. Indien de betekening niet kan worden gedaan overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek, geschiedt zij overeenkomstig artikel 38 van dat Wetboek.

De brief bedoeld in artikel 38, § 1, derde lid, moet dan aan de woonplaats van de syndicus worden gericht.

§ 5. Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van interne orde wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1° de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

3° het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren overeenkomstig artikel 3.86, § 3;

4° de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen. Behoudens andersluidende bepalingen in deze ondertitel, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

5° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

6° aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw;

7° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

8° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering;

10° desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

11° ten behoeve van de in artikel 3.88, § 1, 1°, c), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te

leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;

12° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

13° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgenot tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of waarvan ze een aandeel in het kapitaal bezitten of waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarin zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

14° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris, indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;

15° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat, mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars;

16° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

§ 6. De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

§ 7. De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden. Evenwel kan enkel de rechter de gerechtelijk benoemde syndicus ontslaan bij vonnis.

§ 8. Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

De syndicus moet door de verzoeker in het geding worden geroepen.

§ 9. Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

Art. 3.90. Raad van mede-eigendom

§ 1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

§ 2. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1.

§ 3. De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

§ 4. Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende

opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de gewone algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

Art. 3.91. Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald.

Afdeling 4. - Rechtsvorderingen - Openbaarheid - Tegenstelbaarheid en overdracht.

Art. 3.92. Rechtsvorderingen

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

Niettegenstaande artikel 3.86, § 3, heeft de vereniging van mede-eigenaars het recht om, als eiser en als verweerder, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijke of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan, alsook met het oog op de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen en verdeling van de lasten. Zij wordt geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen.

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering.

De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

Iedere mede-eigenaar kan echter alle rechtsvorderingen alleen instellen betreffende zijn kavel, na de syndicus daarover te hebben ingelicht die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht.

In het geval bedoeld in artikel 3.88, § 1, 2°, h), en tenzij de beslissing met eenparigheid van stemmen wordt genomen door allen die stemrecht hebben in de algemene vergadering, moet de vereniging van mede-eigenaars zich binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden tot de vrederechter richten. De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die, met stemrecht in de algemene vergadering, de beslissing niet hebben goedgekeurd. De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is gegaan.

§ 2. Indien het financieel evenwicht van de mede-eigendom ernstig in het gedrang is of indien de vereniging van mede-eigenaars in de onmogelijkheid verkeert om het behoud van het gebouw of de overeenstemming ervan met de wettelijke verplichtingen te waarborgen, kunnen de syndicus of een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de zaak aanhangig maken bij de rechter om één of meer voorlopige bewindvoerders aan te wijzen op kosten van de vereniging van mede-eigenaars die, voor de hen door de rechter toegekende taken, de organen van de vereniging van mede-eigenaars vervangen.

§ 3. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

§ 4. Iedere mede-eigenaar kan eveneens aan de rechter vragen, binnen een termijn die deze laatste vaststelt, de bijeenroeping van een algemene vergadering te gelasten ten einde over een door voornoemd mede-eigenaar bepaald voorstel te beraadslagen, wanneer de syndicus verzuimt of onrechtmatig weigert zulks te doen.

§ 5. Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten.

Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet.

§ 6. Vanaf het instellen van een van de vorderingen bedoeld in de paragrafen 4 en 5, en voor zover zijn eis niet afgewezen wordt, is de eiser van iedere aansprakelijkheid bevrijd voor alle schade die zou kunnen voortvloeien uit het ontbreken van een beslissing.

§ 7. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen:

1° de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten te wijzigen, indien die verdeling onjuist is berekend of indien zij onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen;

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

§ 8. Wanneer een minderheid van de mede-eigenaars de algemene vergadering op onrechtmatige wijze belet een beslissing te nemen met de door de wet vereiste meerderheid, kan iedere benadeelde mede-eigenaar zich eveneens tot de rechter wenden, zodat deze zich in de plaats van de algemene vergadering stelt en in haar plaats de vereiste beslissing neemt.

§ 9. Behoudens in het geval bedoeld in het vijfde lid, draagt de mede-eigenaar die eiser of verweerder is in een procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars, bij in de voorschotten voor de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars, onverminderd de latere afrekeningen.

De mede-eigenaar, die verweerder is in een gerechtelijke procedure ingesteld door de vereniging van mede-eigenaars, waarvan de vordering door de rechter volledig ongegrond werd verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

De mede-eigenaar van wie de vordering na een gerechtelijke procedure tegen de vereniging van mede-eigenaars door de rechter volledig gegrond wordt verklaard, wordt vrijgesteld van elke bijdrage in de erelonen en kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars.

Als de vordering gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, draagt de mede-eigenaar, die de eiser of verweerder is, bij in de erelonen en kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

In het geval van de in paragraaf 1, zesde lid, bedoelde vordering zijn alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten en erelonen van deze vordering altijd ten laste van de vereniging van mede-eigenaars zonder bijdrage van de mede-eigenaars tegen wie de vordering is gericht. In afwijking van artikel 1017, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt de vereniging van mede-eigenaars steeds in de kosten verwezen.

Art. 3.93. Tegenwerpelijkheid

§ 1. De bepalingen van de statuten kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen aan wie ze kunnen worden tegengesteld en die houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw in mede-eigendom.

§ 2. Elk lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis van de syndicus.

§ 3. Het reglement van interne orde wordt, binnen een maand na de opstelling ervan, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars neergelegd, op initiatief van de syndicus of, wanneer deze nog niet benoemd is, op initiatief van de opsteller ervan.

De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering.

Het reglement van interne orde kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 4. De beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich bevindt op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

Dit register kan ter plaatse en zonder kosten door iedere belanghebbende geraadpleegd worden.

§ 5. Iedere bepaling van het reglement van interne orde en iedere beslissing van de algemene vergadering kan rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Zij zijn bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden, voor zover men, in voorkomend geval, de overschrijving in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie heeft nageleefd:

1° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde en van het register bedoeld in paragraaf 4, of op verzoek van de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, door de kennisgeving die hem wordt gedaan door de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving;

2° met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het proces-verbaal, op initiatief van degene die dat proces-verbaal heeft ontvangen overeenkomstig artikel 3.87, § 12.

Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter echter om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent.

Die vordering moet worden ingesteld binnen twee maanden na de kennisgeving die hem ter zake wordt gedaan overeenkomstig het tweede lid, 2°, en uiterlijk binnen vier maanden na de algemene vergadering.

Art. 3.94. Overdracht van een kavel

§ 1. In het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, naargelang het geval, vóór de ondertekening van de overeenkomst of, in voorkomend geval, van het aankoopbod of van de aankoopbelofte, aan de nieuwe mede-eigenaar de volgende inlichtingen en documenten mee, die de syndicus hem op eenvoudig verzoek bezorgt binnen een termijn van vijftien dagen:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, bedoeld in artikel 3.86, § 3, tweede en derde lid;

2° het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen vijftien dagen na het verzoek, stelt naargelang het geval de notaris, eenieder die beroepshalve optreedt als tussenpersoon of de uittredende mede-eigenaar, de partijen in kennis van diens verzuim.

§ 2. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden, verzoekt de instrumenterende notaris, bij aangetekende zending, de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars hem de volgende inlichtingen en documenten mee te delen alsook, in voorkomend geval, de bijgewerkte versies van de in de eerste paragraaf bedoelde informatie:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De documenten vermeld in paragraaf 1 worden door de notaris op dezelfde wijze aan de syndicus gevraagd als de nieuwe mede-eigenaar ze nog niet in zijn bezit heeft.

De notaris deelt vervolgens deze documenten mee aan de nieuwe mede-eigenaar.

Indien de syndicus niet antwoordt binnen dertig dagen na het verzoek, stelt de notaris de partijen in kennis van diens verzuim.

Onverminderd andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld, draagt de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in het eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4°, vermelde schulden. De gewone lasten worden gedragen door de nieuwe mede-eigenaar vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

De nieuwe eigenaar is evenwel verplicht tot betaling van de buitengewone lasten en de oproepen tot kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van de mede-eigenaars heeft besloten, indien deze heeft plaatsgehad tussen het sluiten van de overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte en indien hij over een volmacht beschikte om aan de algemene vergadering deel te nemen.

§ 3. In geval van een akte tot overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel of van zakenrechtelijke bezwaring van een eigendomsrecht van een kavel onder levenden deelt de instrumenterende notaris binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte aan de syndicus mee op welke dag de akte is verleden, alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en, in voorkomend geval, de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig 3.87, § 1, tweede lid.

§ 4. De kosten voor de mededeling van de krachtens de paragrafen 1 tot 3 vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar.

§ 5. In geval van eigendomsoverdracht van een kavel:

1° is de uittredende mede-eigenaar schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij geen gebruik kon maken van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar;

2° blijft zijn aandeel in het reservekapitaal eigendom van de vereniging.

Art. 3.95. Achterstallen in geval van overdracht

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de instrumenterende notaris de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3, vereiste informatie. De instrumenterende notaris betaalt echter eerst de bevoorrechte, de hypothecaire schuldeisers of de schuldeisers die hem kennis hebben gegeven van een derdenbeslag of een overdracht van schuldinvordering.

Indien de uittredende mede-eigenaar deze achterstallen of kosten betwist, brengt de instrumenterende notaris

binnen drie werkdagen na het verlijden van de authentieke akte de syndicus daarvan bij een aangetekende zending op de hoogte.

Bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag onder derden binnen twintig werkdagen na de verzending van de in het tweede lid bedoelde aangetekende zending, kan de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de uittredende mede-eigenaar betalen.

[Art. 3.96.](#) Taal

Een mede-eigenaar kan, op zijn verzoek, een vertaling verkrijgen van elk document met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars, indien de bedoelde vertaling dient te gebeuren naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of de groep van gebouwen gelegen zijn.

De syndicus draagt er zorg voor dat deze vertaling binnen een redelijke termijn ter beschikking wordt gesteld.

De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

[Afdeling 5.](#) - Ontbinding en vereffening

[Art. 3.97.](#) Ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars is ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan.

De enkele vernietiging, zelfs volledig, van het gebouw of van de groep van gebouwen heeft niet de ontbinding van de vereniging tot gevolg.

De algemene vergadering van mede-eigenaars kan de vereniging alleen ontbinden bij eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars. Deze beslissing wordt bij authentieke akte vastgesteld.

De rechter spreekt de ontbinding van de vereniging van mede-eigenaars uit, op verzoek van iedere belanghebbende die een gegronde reden kan aanvoeren.

[Art. 3.98.](#) Vereffening van de vereniging van mede-eigenaars

§ 1. De vereniging van mede-eigenaars wordt, na haar ontbinding, geacht voort te bestaan voor haar vereffening.

Alle stukken uitgaande van een ontbonden vereniging van mede-eigenaars vermelden dat zij in vereffening is.

§ 2. Voor zover niet anders is bepaald in de statuten of in een overeenkomst, bepaalt de algemene vergadering van mede-eigenaars de wijze van vereffening en wijst zij één of meer vereffenaars aan.

Indien de algemene vergadering nalaat die personen aan te wijzen, wordt de syndicus belast met de vereffening van de vereniging.

§ 3. De artikelen 2:87 tot 2:89, 2:97 tot 2:102, § 1, 2:106 en 2:147 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn van toepassing op de vereffening van de vereniging van mede-eigenaars.

§ 4. De afsluiting van de vereffening wordt bij een notariële akte vastgelegd, die overgeschreven wordt in de registers van de het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

De akte bevat:

1° de plaats, door de algemene vergadering aangewezen, waar de boeken en bescheiden van de vereniging van mede-eigenaars gedurende ten minste vijf jaar moeten worden bewaard;

2° de maatregelen, genomen voor de consignatie van de gelden en waarden die aan schuldeisers of aan mede-eigenaars toekomen en die hen niet konden worden overhandigd.

§ 5. Alle rechtsvorderingen tegen de mede-eigenaars, de verenigingen van mede-eigenaars, de syndicus en de vereffenaars verjaren door verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de overschrijving voorgeschreven in paragraaf 4.

[Art. 3.99.](#) Overschrijving van akten in verband met de gemeenschappelijke delen

De akten in verband met de gemeenschappelijke delen die overeenkomstig artikel 3.30 in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, worden uitsluitend overgeschreven op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

[Afdeling 6.](#) - Dwingend karakter

[Art. 3.100.](#) Dwingend recht

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van dwingend recht.

De niet met de vigerende wetgeving strokende statutaire bepalingen of bepalingen uit het reglement van interne orde worden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.

[TITEL 5.](#) - Burenrelaties

[Ondertitel 1.](#) - Burenhinder

[Art. 3.101.](#) Bovenmatige burenhinder

§ 1. Naburige eigenaars hebben elk een recht op het gebruik en genot van hun onroerend goed. Bij de uitoefening van hun gebruik en genot eerbiedigen ze het geschapen evenwicht door geen hinder op te leggen aan de nabuur die de normale ongemakken uit de nabuurschap overtreft en hem toerekenbaar is.

Om de bovenmatigheid van de hinder te beoordelen, is rekening te houden met alle omstandigheden van het

geval, zoals het tijdstip, de frequentie en de intensiteit van de hinder, de eerstingebruikneming of de publieke bestemming van het onroerend goed van waaruit de hinder wordt veroorzaakt.

§ 2. Degene die het vermelde evenwicht schendt, is gehouden dit te herstellen. De rechter oordeelt welke van volgende maatregelen passend zijn om het evenwicht te herstellen:

1° een vergoeding in geld die de bovenmatige hinder compenseert;

2° de vergoeding van de kosten verbonden aan compenserende maatregelen op het gehinderde onroerend goed om de hinder tot het normale niveau te verminderen;

3° voor zover dit op zich geen nieuw onevenwicht doet ontstaan en een normaal gebruik en genot van het onroerend goed hierdoor niet wordt uitgesloten, het bevel de handeling die het evenwicht verstoort te staken of op het hinderende onroerend goed maatregelen te nemen die de hinder verminderen tot het normale niveau.

§ 3. Indien één of beide naburige onroerende goederen bezwaard zijn met een recht ten voordele van een derde die een attribuut van het eigendomsrecht heeft, zijn de paragrafen 1 en 2 van toepassing op die derde voor zover deze hinder is veroorzaakt door de uitoefening van het attribuut dat hem kan worden toegerekend.

Indien de hinder voortvloeit uit werkzaamheden die door de betrokken eigenaar of de titularis van dit attribuut expliciet of stilzwijgend zijn toegelaten, wordt deze geacht hem toerekenbaar te zijn.

§ 4. De vordering voor bovenmatige burenhinder verjaart overeenkomstig artikel 2262bis, § 1, tweede en derde lid, van het oude Burgerlijk Wetboek.

[Art. 3.102.](#) Voorkomen van bovenmatige burenhinder

Indien een onroerend goed ernstige en manifeste risico's inzake veiligheid, gezondheid of vervuiling ten aanzien van een naburig onroerend goed veroorzaakt waardoor het evenwicht tussen de onroerende goederen wordt verbroken, kan de eigenaar of gebruiker van dat naburige onroerend goed in rechte vorderen dat preventieve maatregelen worden genomen teneinde te verhinderen dat het risico zich realiseert.

[Ondertitel 2.](#) - Gemene afsluiting

[Art. 3.103.](#) Definitie

Mandeligheid is een recht van mede-eigendom van een afscheidende afsluiting, ongeacht of het gaat om een muur, haag, gracht, omheining, afrastering of enig ander materieel element.

Niettegenstaande een andersluidend beding, kan geen enkele mede-eigenaar over zijn aandeel in de gemene afsluiting beschikken zonder tegelijk over de eigendom van zijn perceel te beschikken.

De volgende bepalingen zijn van toepassing tussen volumes bedoeld in artikel 3.47.

[Art. 3.104.](#) Omvang van de aandelen

Iedere gemene afsluiting wordt vermoed voor de helft in mede-eigendom toe te behoren aan elk van beide eigenaars, behoudens tegenbewijs.

[Art. 3.105.](#) Bewijs van de mandeligheid

De afsluitingen die tot stand zijn gebracht langs of schrijlings op de perceelsgrens worden vermoed gemeen te zijn, behoudens verkrijgende verjaring of andersluidende titel.

Indien niet vaststaat dat de afsluiting zich schrijlings op de perceelsgrens bevindt, kan het vermoeden van mandeligheid ook worden tegengesproken door een teken van niet-mandeligheid.

De tekenen van niet-mandeligheid zijn, behoudens tegenbewijs, de volgende:

- een muur wordt vermoed toe te behoren aan de eigenaar van het perceel waarnaar de top van die muur afheft of aan wiens zijde uit architecturale elementen de privatieve aard ervan blijkt;
- een gracht wordt geacht toe te behoren aan de eigenaar van het perceel aan wiens zijde de uitgegraven aarde zich bevindt;
- een afsluiting wordt vermoed toe te behoren aan de eigenaar van het afgesloten perceel wanneer één enkel perceel volledig is afgesloten.

Behoudens verkrijgende verjaring of andersluidende titel, wordt een steunmuur waarop de buur geen enkel recht uitoefent, vermoed privaatief toe te behoren aan de eigenaar van het perceel waarvan hij de grond ondersteunt.

[Art. 3.106.](#) Gedwongen wijze van ontstaan

Tussen twee percelen waarvan minstens één is bebouwd, kan iedere eigenaar van de aangrenzende eigenaar vorderen dat hij meewerkt aan de oprichting van een gemene afsluiting, tenzij er zich al een private afsluiting bevindt langs de scheidslijn.

Indien een gemene afsluiting wordt opgericht, dragen de eigenaars in de kosten voor gelijke delen bij.

Indien één van de twee burens wenst dat een muur opgericht wordt die kan dienen als ondersteuning voor een bouwwerk, kan hij opleggen aan zijn nabuur dat de afsluiting bestaat uit een muur met een normale stevigheid, breedte en hoogte in functie van de bestemming van de goederen. Indien de aangezochte nabuur echter aantoonbaar dat hij geen enkel nut heeft bij een dergelijke muur en er geen gebruik van zal maken, wordt de muur op uitsluitende kosten van de verzoeker opgericht en is deze privaatief aan deze laatste. In dat geval kan de muur wel schrijlings over de perceelsgrens worden opgericht, zonder dat enige vergoeding verschuldigd is voor het ingenomen gedeelte van het perceel.

[Art. 3.107.](#) Gedwongen verkoop van mandeligheid

Iedere eigenaar van een perceel dat aan een afsluiting grenst, kan deze geheel of gedeeltelijk gemeen maken

door aan de eigenaar van de afsluiting ofwel de helft van de waarde ervan, ofwel de helft van de waarde van het deel van de afsluiting dat hij gemeen wenst te maken, samen met de helft van de waarde van de overeenkomstige onderliggende grond te betalen.

[Art. 3.108.](#) Gedwongen aankoop van mandeligheid

Eenieder die een feitelijkheid pleegt of een inneming doet die geldt als inbezitneming van een privatieve afsluiting en die daaraan geen einde maakt binnen een redelijke termijn, kan worden gedwongen de mandeligheid ervan aan te kopen en de eigenaar van de afsluiting de helft van de waarde van het deel dat hij in bezit neemt en de helft van de waarde van de ingenomen grond te vergoeden.

[Art. 3.109.](#) Vergoeding in geval van aankoop of overdracht

Voor de toepassing van de artikelen 3.107 en 3.108 worden de waarden vastgesteld op het tijdstip van de aankoop van de mandeligheid.

In het geval waarin een muur op privatieve wijze werd opgetrokken met toepassing van artikel 3.106, derde lid, moet diegene die de mandeligheid aankoopt de helft van de waarde van de muur of van het aangekochte deel van de muur betalen, waarbij het betaalde bedrag niet lager kan zijn dan, naargelang het geval, de helft van de kosten voor de oprichting van de muur of van het aangekochte deel van de muur.

[Art. 3.110.](#) Algemene bevoegdheden op een gemene afsluiting

Elkeen maakt gebruik en heeft het genot van de gemene afsluiting overeenkomstig de bestemming ervan en zonder afbreuk te doen aan de rechten van de andere. Hij kan alleen alle daden van bewaring of van tijdelijk beheer verrichten.

In de verhoudingen tussen mede-eigenaars is voor de andere daden van beheer en de daden van beschikking over de afsluiting de toestemming van beide eigenaars vereist, tenzij indien de rechter oordeelt dat een weigering rechtsmisbruik zou uitmaken. Wat het gebruik en genot betreft, kunnen de mede-eigenaars evenwel onderling handelen alsof zij alleen eigenaar zijn van hun zijde van de afsluiting indien zij handelen met inachtneming van de bestemming van de afsluiting en zonder afbreuk te doen aan de rechten van de andere.

[Art. 3.111.](#) Bijzondere bevoegdheden op de gemene muur

Iedere mede-eigenaar mag tegen een gemene muur aanbouwen en daarin alle werken of beplantingen aanbrengen tot de helft van de dikte ervan, met het voorafgaande akkoord van de aangrenzende mede-eigenaar of, in geval van weigering, na bij vonnis de noodzakelijke modaliteiten te hebben laten vastleggen om niet aan de rechten van de andere te schaden.

Iedere mede-eigenaar mag de gemene muur hoger doen optrekken onder verplichting om alle kosten die aan de verhoging verbonden zijn, te betalen, alsmede, in voorkomend geval, een vergoeding voor de last die eruit voortvloeit.

Indien de al bestaande muur de normale stevigheid heeft maar niet in staat is de verhoging te dragen, moet hij die de muur wil optrekken hem op zijn kosten geheel opnieuw doen opbouwen en de eventuele meerdere dikte moet van de grond aan zijn kant worden afgenomen. In het andere geval is artikel 3.106 van toepassing.

Het opgetrokken gedeelte van de muur behoort toe aan diegene die het tot stand heeft gebracht. Hij draagt de kosten voor het onderhoud, de herstelling en de heropbouw ervan. De mandeligheid van die verhoging of van een gedeelte ervan kan worden aangekocht overeenkomstig de artikelen 3.107 en 3.108, tegen betaling van de helft van de waarde van de verhoging of een gedeelte van de verhoging, waarbij het betaalde bedrag niet lager kan zijn dan de helft van de kosten voor de bouw van het aan te kopen gedeelte.

[Art. 3.112.](#) Verplichtingen van de mede-eigenaars en afstand

De herstellingen tot onderhoud en de grove herstellingen in de zin van de artikelen 3.153 en 3.154, evenals de heropbouw van een gemene afsluiting zijn ten laste van de mede-eigenaars, elk naar verhouding tot hun rechten, behalve indien zij uitsluitend aan één van hen zijn te wijten.

Behalve indien een mede-eigenaar de gemene afsluiting daadwerkelijk blijft gebruiken of de beschadigingen heeft veroorzaakt, kan hij zich bevrijden van de verplichting om bij te dragen aan de grove herstellingen of de heropbouw door zijn recht van mandeligheid af te staan aan de andere mede-eigenaar, niettegenstaande artikel 3.17, tweede lid. Die laatste kan, als hij zulks verkiest, de verwijdering van de afsluiting voor gezamenlijke rekening eisen.

[Art. 3.113.](#) Beperking op de verdeling

De gemene afsluiting is enkel met het akkoord van alle mede-eigenaars vatbaar voor verdeling, behalve indien zij ieder, zelfs toekomstig of potentieel, nut verloren heeft ten aanzien van de goederen waarvan zij een accessorium is.

[Ondertitel 3.](#) - Erfdienstbaarheden

[HOOFDSTUK 1.](#) - Algemene bepalingen

[Art. 3.114.](#) Definitie

Een erfdienstbaarheid is een last op een onroerend goed, het lijdend erf, tot gebruik en tot nut van andermans onroerend goed, het heersend erf. Een erfdienstbaarheid kan ook worden gevestigd tussen:

1° onroerende goederen die aan dezelfde persoon toebehoren indien één van hen bezwaard is met een zakelijk

gebruiksrecht ten voordele van een derde;

2° onroerende goederen waarvan het ene in eigendom en het andere in mede-eigendom is bij dezelfde persoon.

Een erfdiensbaarheid kan voor de titularis van het lijdend erf bestaan in een plicht om zich te onthouden van een bepaald gebruik of om een bepaald gebruik vanwege het heersend erf toe te laten. In beide gevallen moet de erfdiensbaarheid in een rechtstreeks en onmiddellijk verband staan met het gebruik en nut van het heersend erf.

Een erfdiensbaarheid kan positieve of negatieve verbintenissen met zich meebrengen die aanvullend zijn op de hoofdlast die de erfdiensbaarheid uitmaakt en die het zakelijke regime hiervan volgen.

[Art. 3.115.](#) Zichtbaarheid van de erfdiensbaarheid

Erfdiensbaarheden zijn zichtbaar of niet zichtbaar.

Zichtbare erfdiensbaarheden zijn voor een normaal voorzichtige en redelijke titularis van een zakelijk recht op het lijdend erf zichtbaar door duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit, waarvan er sporen zijn op het lijdende erf. De overige erfdiensbaarheden zijn niet zichtbaar.

[Art. 3.116.](#) Bronnen van erfdiensbaarheden

Erfdiensbaarheden worden gevestigd bij wet of door menselijk handelen.

Behalve de wettelijke erfdiensbaarheden die in hoofdstuk 3 zijn opgenomen, geniet de titularis van een zakelijk gebruiksrecht op een onroerend goed op grond van de wet van alle erfdiensbaarheden die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn recht op het bezwaarde onroerend goed.

De wettelijke bepalingen betreffende de erfdiensbaarheden die ontstaan door menselijk handelen zijn ook van toepassing op de wettelijke erfdiensbaarheden, behoudens andersluidende bepalingen of onverenigbaarheid met de bedoeling van de wetgever.

[HOOFDSTUK 2.](#) - Erfdiensbaarheden door menselijk handelen

[Afdeling 1.](#) - Specifieke wijzen van verkrijging

[Art. 3.117.](#) Rechtshandeling

Alle erfdiensbaarheden kunnen gevestigd worden door rechtshandeling. Erfdiensbaarheden die ontstaan door rechtshandeling kunnen worden bewezen door een titel van erkenning uitgaande van de titularis van het lijdend erf op het tijdstip van de opmaak ervan.

Ze kunnen worden gevestigd door de eigenaar of titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht.

[Art. 3.118.](#) Verkrijgende verjaring

Zichtbare erfdiensbaarheden kunnen ontstaan door verkrijgende verjaring onder de voorwaarden van de artikelen 3.26 en 3.27.

[Art. 3.119.](#) Bestemming door de eigenaar

Een erfdiensbaarheid ontstaat door bestemming door de eigenaar wanneer twee thans van elkaar gescheiden percelen aan dezelfde eigenaar hebben toebehoord en er op het moment van de verdeling een dienstbaarheid bestaat tussen de percelen die tot stand gebracht of behouden werd door die enige eigenaar.

Die wijze van verkrijging geldt enkel voor erfdiensbaarheden die zichtbaar zijn op het tijdstip van de verdeling.

[Afdeling 2.](#) - Rechten en verplichtingen van de partijen

[Art. 3.120.](#) Gebruik en omvang

Het gebruik en de omvang van een erfdiensbaarheid door menselijk handelen worden bepaald door de bedoeling van de partijen, zoals uitgedrukt in de vestigingsakte of erkenningsakte, door de feitelijke uitoefening van de erfdiensbaarheid of door de plaatselijke gesteldheid van de dienstbaarheid.

[Art. 3.121.](#) Onderhoud en bouwwerken

De titularis van een erfdiensbaarheid mag alle werkzaamheden en bouwwerken uitvoeren die nodig zijn voor de uitoefening van de erfdiensbaarheid en voor het behoud ervan.

Die werkzaamheden en bouwwerken worden door hem en op zijn kosten uitgevoerd tenzij die uitsluitend aan de fout van de titularis van het lijdend erf te wijten zijn.

Indien die werkzaamheden en bouwwerken ook nuttig zijn voor het lijdend erf, worden deze kosten gedeeld volgens het nut ervan voor elk perceel.

[Art. 3.122.](#) Afstand

Wanneer de eigenaar van het lijdend erf door de titel verplicht is de werkzaamheden en bouwwerken nodig voor de uitoefening en het behoud van de erfdiensbaarheid op zijn kosten uit te voeren, kan hij afstand doen van het gehele lijdend erf, of het gedeelte van het lijdend erf dat noodzakelijk is voor de uitoefening van de erfdiensbaarheid, ten voordele van de eigenaar van het heersend erf. In dat geval eindigt de erfdiensbaarheid door vermenging. Die afstand vergt de instemming van de eigenaar van het heersend erf.

Indien de eigenaar van het heersend erf zijn instemming weigert, behoudt de eigenaar van het lijdend erf zijn eigendom maar gaat de erfdiensbaarheid teniet.

In beide gevallen is de eigenaar van het lijdend erf, niettegenstaande artikel 3.17, tweede lid, bevrijd van elke bestaande of toekomstige verbintenis en is de eigenaar van het heersend erf bevrijd van zijn toekomstige verbintenissen.

[Art. 3.123.](#) Verdeling van de onroerende goederen

Bij verdeling van het heersend erf blijft de erfdienstbaarheid verschuldigd volgens dezelfde modaliteiten ten voordele van elke partij, zonder dat de toestand van het lijdend erf gevoelig mag worden verzwaard.

Bij verdeling van het lijdend erf mag de toestand van het heersend erf daar verminderd noch vermeerderd uit komen.

De rechter bepaalt, indien nodig, de nieuwe modaliteiten van de erfdienstbaarheid ten laste en ten voordele van elk onroerend goed.

[Art. 3.124.](#) Toestand van het lijdend erf

De titularis van het lijdend erf mag niets doen dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid vermindert of minder gemakkelijk maakt.

Hij mag de plaatsgesteldheid niet wijzigen, noch de uitoefening van de erfdienstbaarheid verplaatsen, tenzij daartoe een objectief belang bestaat. In geval van verplaatsing moet hij op eigen kosten aan de eigenaar van het heersend erf een plaats op het lijdend erf aanbieden waarop de rechten even gemakkelijk kunnen worden uitgeoefend.

[Art. 3.125.](#) Toestand van het heersend erf

De titularis van het heersend erf mag de uitoefening van de erfdienstbaarheid wijzigen, rekening houdend met de technische en maatschappelijke evoluties sinds het ontstaan van de erfdienstbaarheid, onder voorbehoud van de wil van de partijen en het doel van de erfdienstbaarheid.

[Afdeling 3.](#) - Specifieke wijzen van tenietgaan

[Art. 3.126.](#) Bevrijdende verjaring

Erfdienstbaarheden doven geheel of gedeeltelijk uit door het niet uitoefenen daarvan gedurende dertig jaar, ongeacht of zulks het gevolg is van een menselijk handelen, een materiële belemmering of overmacht. De bewijslast voor het uitdoven, rust op de eigenaar van het lijdend erf. De erfdienstbaarheid gaat slechts teniet in de mate van dat onbruik.

De termijn van dertig jaar begint te lopen vanaf het onbruik.

[Art. 3.127.](#) Vermenging

Alle erfdienstbaarheden doven uit wanneer het lijdend en het heersend erf in dezelfde hand worden verenigd, zonder afbreuk te doen aan artikel 3.119 wanneer de onroerende goederen opnieuw gescheiden worden.

[Art. 3.128.](#) Verlies van nut

Op verzoek van de eigenaar van het lijdend erf kan de rechter de afschaffing van een erfdienstbaarheid bevelen wanneer deze ieder nut, zelfs voor de toekomst, voor het heersend erf heeft verloren.

[HOOFDSTUK 3.](#) - Wettelijke erfdienstbaarheden

[Afdeling 1.](#) - Water

[Art. 3.129.](#) Waterafvloeiing tussen naburige percelen

Zonder afbreuk te doen aan artikel 3.131, moeten de lager gelegen percelen het natuurlijke water en andere zaken die het meevoert, afkomstig van de hoger liggende percelen, ontvangen.

De titularis van een lager gelegen perceel mag geen enkel bouwwerk tot stand brengen dat de afvloeiing bemoeilijkt.

De titularis van een hoger gelegen perceel mag die afvloeiing niet kwantitatief of kwalitatief verzwaren; die verplichting verhindert hem niet zijn perceel normaal te gebruiken volgens de bestemming ervan indien de omvang van de verzwaring redelijk is. Het onderhoud van de erfdienstbaarheid van afvloeiing gebeurt op kosten van de titularis van het heersend erf.

Voormelde rechten en verplichtingen zijn niet van toepassing in geval van overmacht.

[Art. 3.130.](#) Regeling voor bronnen en waterlopen

Een eigenaar van een bron of een oevereigenaar kan gebruik maken van het water voor zijn eigen behoeften en op voorwaarde dat hij de loop, de kwantiteit en de kwaliteit van het water niet substantieel wijzigt. Hij mag door dit gebruik de rechten van de naburige eigenaars niet in het gedrang brengen.

[Art. 3.131.](#) Dakdrop

Iedere eigenaar moet zijn daken zodanig aanleggen dat het regenwater op zijn grond of op de openbare weg afloopt. Hij mag het niet doen neerkomen op een aanpalend perceel.

[Afdeling 2.](#) - Afstanden

[Art. 3.132.](#) Afstanden voor vensters, muuropeningen en soortgelijke werken

§ 1. De eigenaar van een gebouw mag vensters met doorzichtige beglazing, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen voor zover deze op een rechte afstand van minstens negentien decimeter van de perceelsgrens zijn aangebracht. Deze afstand wordt gemeten met een loodrechte lijn op de dichtste plaats aan de buitenkant van het venster, de muuropening, het balkon, het terras of soortgelijke werken tot aan de perceelsgrens.

In of op een gemene muur kan een eigenaar geen vensters, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen.

§ 2. De nabuur kan de verwijdering vorderen van de werken die in strijd met deze afstand zijn opgetrokken, behalve indien:

1° hierover een akkoord bestaat tussen de bureu;

2° zijn perceel op het ogenblik van de oprichting ervan tot het openbare domein behoorde of een onverdeeld goed was dat accessoir was aan het gebouw waarvan het betrokken werk deel uitmaakt;

3° de werken geen enkel risico voor het privéleven en het goede nabuurschap kunnen opleveren, bijvoorbeeld omdat het uitzicht niet verder reikt dan negentien decimeter vanaf deze werken;

4° het venster, de muuropening, het terras, het balkon of de soortgelijke werken zich al minstens dertig jaar op de betrokken plaats bevinden.

[Art. 3.133.](#) Afstanden van beplantingen

Alle beplantingen moeten minimaal op de hierna bepaalde afstanden van de perceelsgrens staan, tenzij indien partijen hierover een contract hebben gesloten of indien de beplantingen al meer dan dertig jaar op dezelfde plaats staan.

De in het eerste lid bedoelde afstand bedraagt voor bomen die minstens twee meter hoog zijn, twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de andere bomen, struiken en hagen een halve meter. De nabuur kan de snoeiing of rooiing eisen van de beplantingen die op een kortere afstand zijn aangebracht, tenzij de rechter van oordeel is dat zulks rechtsmisbruik uitmaakt. De rechter houdt bij dat oordeel rekening met alle omstandigheden van het geval, met inbegrip van het algemeen belang.

De nabuur kan zich evenwel niet verzetten tegen de aanwezigheid van beplantingen die niet hoger reiken dan de afsluiting tussen de percelen. Gaat het in dat geval om een niet-gemene afsluiting, dan heeft de eigenaar het recht deze als steun voor zijn beplantingen te gebruiken.

[Art. 3.134.](#) Overhangende takken en wortels

Indien een eigenaar van beplantingen waarvan de takken of wortels doorschieten over de perceelsgrens, nalaat de doorschietende takken of wortels te verwijderen binnen zestig dagen na een ingebrekestelling per aangetekende zending van de nabuur, kan deze laatste eigenmachtig, op kosten van de eigenaar van de beplantingen, deze takken of wortels wegsnijden en zich toe-eigenen. Als de nabuur het doorschietende zelf wegsnijdt, draagt hij zelf het risico voor de schade die hij aan de beplantingen toebrengt. Hij kan eveneens eisen dat de eigenaar dit wegsnijdt, tenzij de rechter van oordeel is dat zulks rechtsmisbruik uitmaakt. De rechter houdt bij dat oordeel rekening met alle omstandigheden van het geval, met inbegrip van het algemeen belang. Het recht om de verwijdering te eisen, kan niet uitdoven door verjaring.

Vruchten die op natuurlijke wijze van de bomen op een aanpalend onroerend goed vallen, behoren toe aan degene die het genot van dit laatste onroerend goed heeft.

[Afdeling 3.](#) - Ingeslotenheid

[Art. 3.135.](#) Wettelijke erfdiensbaarheid van uitweg: definitie

De eigenaar wiens perceel ingesloten ligt omdat het geen toegang heeft tot de openbare weg of omdat geen voldoende toegang kan worden ingericht zonder overdreven onkosten of ongemakken, kan een uitweg eisen op, over of onder het perceel van de naburen voor het normale gebruik van zijn perceel volgens de huidige of toekomstige bestemming ervan.

De wettelijke erfdiensbaarheid van uitweg is slechts uitgesloten indien:

1° de eigenaar van het perceel over een niet-ingesloten aanpalend perceel beschikt;

2° het ingesloten perceel een eenheid van uitbating vertoont met andere percelen waartoe hij toegang heeft, die niet ingesloten zijn;

3° de eigenaar van het perceel over een voldoende erfdiensbaarheid van overgang door menselijk handelen beschikt;

4° de ingeslotenheid het gevolg is van een fout van de eigenaar die het recht van uitweg vordert of van zijn handelen dat niet kan worden verantwoord door het normale gebruik van het perceel volgens de huidige bestemming ervan.

[Art. 3.136.](#) Wettelijke erfdiensbaarheid van uitweg: verkrijging en vaststelling

De eigenaar van het ingesloten perceel treedt in rechte om de wettelijke uitweg te verkrijgen. Bij stilzitten van de eigenaar kan de titularis van een zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht op het perceel, onder dezelfde voorwaarden, de uitweg eisen, waarbij de eigenaar in tussenkomst wordt geroepen. Die vordering is onverjaarbaar.

De ligging van de uitweg wordt door de rechter bepaald op zodanige wijze dat deze het minst schadelijk is, tegen een vergoeding die evenredig is aan de veroorzaakte schade. De procedure wordt gevoerd tegen de eigenaars van de aangrenzende percelen die, op het eerste gezicht, de minst schadelijke uitweg bieden,

overeenkomstig de regels voorgeschreven in de artikelen 1345 en 1371bis van het Gerechtelijk Wetboek.

Indien de ingeslotenheid het gevolg is van de splitsing van een niet-ingesloten perceel, kan de uitweg slechts worden gevorderd van de eigenaars van de percelen die vóór de splitsing tot het perceel behoorden.

[Art. 3.137.](#) Wettelijke erfdiensbaarheid van uitweg: verplaatsing en afschaffing

De ligging van de uitweg kan door de rechter worden gewijzigd indien deze, door gewijzigde omstandigheden, het normale gebruik van het heersend erf niet langer mogelijk maakt of indien de erfdiensbaarheid kan worden uitgeoefend op een andere plaats die minder schadelijk is.

De wettelijke erfdiensbaarheid van uitweg houdt op wanneer deze niet meer noodzakelijk is overeenkomstig artikel 3.135, wat ook de duurtijd van deze uitweg is geweest, of indien deze werd verleend omwille van een toekomstige bestemming, ingeval die bestemming niet ten uitvoer is gelegd binnen een termijn van tien jaar te rekenen vanaf het vonnis waarbij de uitweg werd verleend.

De vordering tot verplaatsing of afschaffing van de uitweg kan worden ingesteld door de eigenaar of, bij stilzitten van deze, door de titularis van een zakelijk of persoonlijk gebruiksrecht, waarbij de eigenaar in de zaak wordt geroepen.

Wanneer de uitweg wordt gewijzigd of afgeschaft, kan de rechter bevelen dat de vergoeding opnieuw wordt vastgesteld of dat de ontvangen vergoeding geheel of gedeeltelijk wordt terugbetaald.

[TITEL 6.](#) - Recht van vruchtgebruik

[Ondertitel 1.](#) - Definitie, voorwerp en duurtijd

[Art. 3.138.](#) Definitie

Vruchtgebruik verleent aan zijn titularis het tijdelijk recht op het gebruik en genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijk persoon, in overeenstemming met de bestemming van dat goed en onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven.

Een recht van bewoning wordt, behoudens tegenbewijs, vermoed een onoverdraagbaar recht van vruchtgebruik te zijn dat beperkt is tot wat als woning noodzakelijk is voor de titularis van het recht en zijn gezin.

[Art. 3.139.](#) Voorwerp

Het vruchtgebruik kan een roerend of onroerend, lichamelijk of onlichamelijk goed, of een bepaald geheel van dergelijke goederen, tot voorwerp hebben, zonder afbreuk te doen aan de artikelen 3.162 tot 3.166.

[Art. 3.140.](#) Hoedanigheid van de vestiger

Het recht van vruchtgebruik kan worden gevestigd door de eigenaar of door een titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht.

[Art. 3.141.](#) Duurtijd

Een vruchtgebruik kan worden gevestigd voor bepaalde of onbepaalde duur.

Niettegenstaande enig andersluidend beding, kan het vruchtgebruik:

1° maximaal negenennegentig jaar duren, behalve indien de natuurlijke persoon op wiens hoofd het is gevestigd, langer leeft; en

2° niet voortbestaan na het overlijden van de persoon op wiens hoofd het vruchtgebruik is gevestigd.

De faillietverklaring of de vrijwillige, wettelijke of gerechtelijke ontbinding van de rechtspersoon zijn beëindigingsgronden in de zin van het tweede lid. Behoudens andersluidend beding eindigt het recht van vruchtgebruik niet in geval van fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting.

In afwijking op het tweede lid, 2°, en behoudens andersluidend beding wast het onverdeeld of gemeenschappelijk vruchtgebruik gevestigd op het hoofd van twee of meer personen bij het einde van het bestaan van één van hen bij dat van de anderen aan, naar evenredigheid van hun aandeel.

Het vruchtgebruik kan worden verlengd, evenwel zonder dat zijn totale duurtijd meer mag bedragen dan het bepaalde in het tweede lid. Het kan worden hernieuwd met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen.

[Ondertitel 2.](#) - Rechten van de partijen

[Art. 3.142.](#) Rechten op het recht

De vruchtgebruiker kan zijn recht van vruchtgebruik overdragen, daarop een vruchtgebruik toestaan, het verpanden als zijn recht van vruchtgebruik roerend is of het met hypotheek bezwaren als het onroerend is.

Hij kan de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is in het kader van een accessoir opstalrecht zoals bedoeld in artikel 3.182, slechts overdragen of met hypotheek bezwaren door tegelijk, gedeeltelijk of geheel, het recht van vruchtgebruik waarvan hij titularis is over te dragen of met hypotheek te bezwaren.

[Art. 3.143.](#) Gebruik van het bezwaarde goed

De vruchtgebruiker heeft het gebruik van het bezwaarde goed voor zover hij, niettegenstaande enig andersluidend beding, daarbij voorzichtig en redelijk optreedt en de bestemming van het goed eerbiedigt. De bestemming van het goed is deze die daar bij contract aan is gegeven of die, bij gebreke van contract, volgens de aard van de goederen en het eerdere gebruik door de blote eigenaar, vermoed wordt.

Die gebruiksbevoegdheid geldt ook indien het bezwaarde goed in waarde daalt door het voorzichtige en redelijke gebruik dat men ervan maakt.

Binnen de grenzen van het eerste lid, kan de vruchtgebruiker ook veranderingen aanbrengen en bouwwerken en beplantingen uitvoeren aan het bezwaarde goed. Indien de veranderingen, bouwwerken en beplantingen voortbestaan bij het einde van zijn recht, wordt hun lot door artikel 3.160 geregeld.

[Art. 3.144.](#) Behoud

Het behoud van de bezwaarde goederen is in het gemeenschappelijk belang van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar.

De vruchtgebruiker, of indien hij in gebreke blijft, de blote eigenaar zijn bevoegd om daden van behoud en voorlopig beheer te stellen.

Indien het vruchtgebruik rust op goederen die vatbaar zijn voor bederf of die onderhevig zijn aan snelle waardevermindering, kan dit, in geval van noodzakelijkheid, ook daden van beschikking inhouden. De vruchtgebruiker of de blote eigenaar die de handeling heeft gesteld, moet hiervan onverwijld kennis geven aan de andere.

[Art. 3.145.](#) Beheer

De vruchtgebruiker kan daden van beheer stellen voor de duurtijd van zijn recht.

Hij kan op de bezwaarde goederen gebruiksrechten aan derden toestaan, verlengen of hernieuwen. Indien het vruchtgebruik ten einde komt omdat de vruchtgebruiker ophoudt te bestaan, duurt dit lopende gebruiksrecht onder bezwarende titel, nog door voor zijn resterende duurtijd, en ten hoogste drie jaar, waarna het van rechtswege ten einde komt. Gebruiksrechten die nog niet in uitvoering zijn bij het einde van het vruchtgebruik krijgen geen uitwerking.

[Art. 3.146.](#) Genot: vruchten

De vruchtgebruiker heeft recht op alle vruchten van het bezwaarde goed die tijdens het vruchtgebruik afgescheiden of opeisbaar worden; dat is ook het geval voor de vruchten die nog niet afgescheiden of opeisbaar waren op het ogenblik van het ontstaan van het vruchtgebruik. Vruchten die nog niet afgescheiden of opeisbaar waren bij het einde van het vruchtgebruik, komen toe aan de blote eigenaar.

Indien de partij die geen aanspraak heeft op de vruchten hiervoor prestaties heeft geleverd, kan deze lastens de andere partij een vergoeding eisen overeenkomstig de ongerechtvaardigde verrijking.

[Art. 3.147.](#) Genot: opbrengsten

De vruchtgebruiker heeft geen recht op de opbrengsten die het kapitaal van het bezwaarde goed verminderen, tenzij indien deze volgen uit een exploitatie die de vruchtgebruiker op dezelfde wijze en in dezelfde mate voortzet als deze die de eigenaar reeds vóór aanvang van het vruchtgebruik had ingezet.

Indien het vruchtgebruik bij zijn ontstaan bomen omvat, mag de vruchtgebruiker deze bomen geregeld kappen op dezelfde wijze en in de mate dat de eigenaar deze bomen al aan geregelde kappingen onderwierp vóór het ontstaan van het vruchtgebruik.

De vruchtgebruiker mag ook, op dezelfde wijze en in dezelfde mate als de eigenaar, tot ontginning overgaan van de mijnen en groeve waarop het recht betrekking heeft en die reeds bij de aanvang van het vruchtgebruik in ontginning zijn, in voorkomend geval volgens de wettelijke en reglementaire voorschriften terzake.

[Art. 3.148.](#) Beschikking

Zonder afbreuk te doen aan artikel 3.165, mag een vruchtgebruiker over het bezwaarde goed buiten de grenzen van zijn bevoegdheden beschikken indien:

- 1° een bijzondere wettelijke bepaling dit toelaat;
- 2° dit in overeenstemming is met de bestemming van de goederen die reeds bestond op het moment dat het vruchtgebruik is ontstaan of contractueel tussen partijen is bedongen, én kadert binnen zijn verplichting tot een voorzichtig en redelijk beheer; of
- 3° het vruchtgebruik op verbruikbare goederen betrekking heeft.

In die drie gevallen vindt artikel 3.159 toepassing.

[Art. 3.149.](#) Bezoekrecht van de blote eigenaar

De blote eigenaar van een onroerend goed heeft het recht om eenmaal per jaar het onroerend goed te bezichtigen.

[Ondertitel 3.](#) - Verplichtingen van de partijen

[Art. 3.150.](#) Beschrijving van de goederen

Niettegenstaande enig andersluidend beding, maken de vruchtgebruiker en de blote eigenaar bij aanvang van het vruchtgebruik, een beschrijving van de bezwaarde goederen op. Bij gebreke van akkoord wordt een beschrijving en schatting opgesteld door een deskundige die zij gezamenlijk aanstellen of, bij gebreke van akkoord, laten aanstellen door de rechtbank.

Zolang dergelijke beschrijving niet is opgemaakt, heeft de blote eigenaar recht op de vruchten en kan hij de afgifte van het bezwaarde goed aan de vruchtgebruiker opschorten, overeenkomstig artikel 73 van titel XVII van boek III van het oude Burgerlijk Wetboek, tenzij indien de vruchtgebruiker van rechtswege in het bezit van de goederen treedt.

Indien de vruchtgebruiker de bevoegdheid krijgt om de bezwaarde goederen of een deel van de bezwaarde goederen te vervreemden, moet de beschrijving gepaard gaan met een schatting van de bezwaarde goederen of

het bezwaarde geheel. Bovendien moet de vruchtgebruiker in dat geval eenmaal per jaar, op eerste verzoek van de blote eigenaar, opgave doen van de goederen die niet meer aanwezig zijn en van de goederen die daarvoor in de plaats zijn gekomen.

[Art. 3.151.](#) Verzekeringplicht van de vruchtgebruiker

De vruchtgebruiker is verplicht het goed in volle eigendom te verzekeren voor de gebruikelijke risico's, en hiervoor de premies te betalen. In ieder geval is de vruchtgebruiker van een onroerend goed verplicht dit tegen brand te verzekeren. De vruchtgebruiker moet het bewijs van de verzekeringspolis aan de blote eigenaar voorleggen op diens eerste verzoek.

Indien de vruchtgebruiker niet aan de in het eerste lid omschreven verplichtingen voldoet, mag de blote eigenaar zelf een verzekering nemen en is de vruchtgebruiker verplicht hem de kosten daarvan onmiddellijk te vergoeden.

[Art. 3.152.](#) Vordering in rechte

Zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar zijn gerechtigd om een rechtsvordering in te stellen betreffende de bezwaarde goederen die zowel aan hun eigen recht als aan het recht van de andere partij raakt, zij het dat hij er dan toe gehouden is om de andere partij onverwijld in tussenkomst in de procedure te betrekken.

[Art. 3.153.](#) Onderhoudsherstellingen

De vruchtgebruiker is ertoe gehouden om onderhoudsherstellingen ten aanzien van het goed te verrichten die, op korte of lange termijn, nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht.

[Art. 3.154.](#) Grove herstellingen

§ 1. Grove herstellingen zijn herstellingen die betrekking hebben op de structuur van het goed of van zijn inherente bestanddelen of waarvan de kosten manifest de vruchten van het goed te boven gaan.

§ 2. De blote eigenaar moet deze herstellingen uitvoeren na overleg met de vruchtgebruiker. Deze laatste kan hiervoor geen aanspraak maken op een gebruiksvergoeding.

In afwijking op het eerste lid, is de blote eigenaar noch gehouden tot de grove herstellingen die betrekking hebben op de bouwwerken en beplantingen die de vruchtgebruiker zelf heeft aangebracht, noch tot de herstellingen die uitsluitend aan de vruchtgebruiker te wijten zijn.

§ 3. De blote eigenaar die de grove herstellingen uitvoert, kan van de vruchtgebruiker eisen dat hij proportioneel bijdraagt in de kosten van deze herstellingen. Deze bijdrage wordt bepaald in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik tegenover de waarde van de volle eigendom, berekend overeenkomstig artikel 745sexies, § 3, van het oude Burgerlijk Wetboek.

[Art. 3.155.](#) Afdwinging

Indien de vruchtgebruiker of de blote eigenaar zijn herstellingsplicht niet nakomt, kan de andere partij de rechter verzoeken om hem reeds tijdens de duur van het vruchtgebruik daartoe te verplichten, in voorkomend geval onder verbeurte van een dwangsom. Alternatief kan hij aan de rechter vragen om zelf de noodzakelijke werken te mogen uitvoeren waarbij de kosten overeenkomstig het wettelijke regime op de andere partij kunnen verhaald worden.

Elk van de partijen kan aan de rechter vragen om een zakelijke zekerheid op het bezwaarde goed te mogen toestaan die tegenwerpelijk is aan de andere, indien dat noodzakelijk is om die herstellingen uit te voeren.

[Art. 3.156.](#) Lasten van het bezwaarde goed

De vruchtgebruiker is gehouden alle periodieke lasten van het bezwaarde goed te dragen die verband houden met het gebruik en genot ervan.

De blote eigenaar staat in voor de buitengewone lasten van het bezwaarde goed, zelfs indien ze periodiek moeten worden betaald.

Heeft de vruchtgebruiker zelf bouwwerken of beplantingen aangebracht, dan moet hij hiervoor tijdens de duur van het vruchtgebruik zowel de gewone als de buitengewone lasten dragen.

[Art. 3.157.](#) Correlatieve schulden

De algemene vruchtgebruiker of de vruchtgebruiker onder algemene titel moet in de betaling van de schulden van de boedel bijdragen naar verhouding tot de waarde van zijn vruchtgebruik, berekend overeenkomstig artikel 745sexies, § 3, van het oude Burgerlijk Wetboek.

[Ondertitel 4.](#) - Specifieke bepalingen inzake het tenietgaan

[Art. 3.158.](#) Voorwerp van restitutie

Bij het einde van het vruchtgebruik is de vruchtgebruiker gehouden de bezwaarde goederen in dezelfde staat terug te geven, met uitzondering van de waardeverminderingen die het gevolg zijn van normale slijtage, ouderdom of overmacht.

Indien bij aanvang van het vruchtgebruik geen beschrijving is opgemaakt, wordt de vruchtgebruiker vermoed, behoudens tegenbewijs, het goed in goede staat van onderhoud en zonder enig gebrek te hebben ontvangen.

[Art. 3.159.](#) Teruggaveplicht na bevoegde vervreemding

Indien, met toepassing van artikel 3.148, de vruchtgebruiker de goederen heeft vervreemd, is hij ertoe gehouden de waarde van de bezwaarde goederen op het ogenblik van de vervreemding terug te geven, indien op dat ogenblik een schatting is opgemaakt. Is dat niet het geval, dan moet hij de waarde op het ogenblik van de vestiging van het vruchtgebruik teruggeven. Is ook geen beschrijving opgesteld bij de vestiging van het vruchtgebruik, dan moet de vruchtgebruiker de hoogste van twee bedragen betalen, namelijk de waarde bij het begin dan wel de waarde bij het einde.

Gaat het om soortgoederen, dan heeft de vruchtgebruiker bovendien de mogelijkheid om een gelijke hoeveelheid zaken van dezelfde hoedanigheid terug te geven.

[Art. 3.160.](#) Natrekking en vergoeding

De blote eigenaar moet de vruchtgebruiker, op grond van de ongerechtvaardigde verrijking, vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen die hij binnen de grenzen van zijn recht heeft uitgevoerd, zonder daartoe verplicht te zijn en met de toestemming van de blote eigenaar. Tot de betaling van de vergoeding heeft de vruchtgebruiker een retentierecht op die bouwwerken en beplantingen. De blote eigenaar wordt eigenaar van die bouwwerken en beplantingen en kan de verwijdering ervan niet vragen. De vruchtgebruiker kan die bouwwerken en beplantingen echter verwijderen tijdens de duur van zijn recht.

In alle andere gevallen verkrijgt de blote eigenaar aan het einde van het recht, zonder vergoeding, de eigendom van de bouwwerken en beplantingen, dit onverminderd artikel 3.16, 4°.

[Art. 3.161.](#) Omzetting

Zonder afbreuk te doen aan bijzondere wetten zoals vervat in artikel 745quater tot artikel 745sexies van het oude Burgerlijk Wetboek, kunnen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar op ieder ogenblik bij de rechtbank vorderen dat het wettelijke vruchtgebruik geheel of ten dele wordt omgezet, hetzij in de volle eigendom van met vruchtgebruik belaste goederen, hetzij in een geldsom, hetzij in een gewaarborgde en geïndexeerde rente.

Dit recht is persoonlijk en niet vatbaar voor overdracht. Het kan niet worden uitgeoefend door de schuldeisers van de rechthebbende.

De rechtbank kan de omzetting geheel of gedeeltelijk toestaan, rekening houdend met de belangen van alle partijen. De omzetting geschiedt overeenkomstig artikel 745sexies van het oude Burgerlijk Wetboek.

[Ondertitel 5.](#) - Specifieke bepalingen betreffende bijzondere goederen

[Art. 3.162.](#) Vruchtgebruik op soortgoederen

Indien een vruchtgebruik betrekking heeft op soortgoederen, is de vruchtgebruiker ertoe gehouden om die goederen fysiek afgescheiden te houden van andere goederen van dezelfde soort die niet aan dit vruchtgebruik onderworpen zijn.

Heeft het vruchtgebruik betrekking op geld of krijgt het daarop betrekking door de vervreemding door de vruchtgebruiker in overeenstemming met artikel 3.148, dan moet de vruchtgebruiker dit geld beleggen of in het belang van de overige aan het vruchtgebruik onderworpen goederen besteden, na instemming van de blote eigenaar. Kunnen zij geen akkoord bereiken, dan kan de meest gerede partij zich tot de rechter wenden om een derde te doen aanstellen die met het beheer van die gelden wordt belast.

[Art. 3.163.](#) Vruchtgebruik op financiële instrumenten - lidmaatschapsrechten

Indien aan de financiële instrumenten lidmaatschapsrechten zijn verbonden, zoals het stemrecht op de algemene vergadering, worden deze uitgeoefend overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Dividenden die uitgekeerd worden zonder in te teren op het kapitaal, behoren aan de vruchtgebruiker toe.

Uitzonderlijke opbrengsten die aan het financieel instrument toekomen, zoals de premie die toegekend wordt bij een inkoop van eigen aandelen, worden geïnd door de vruchtgebruiker. Deze maken deel uit van zijn restitutieplicht bij het einde van het vruchtgebruik.

[Art. 3.164.](#) Vruchtgebruik op schuldvorderingen

De vruchtgebruiker kan in en buiten rechte nakoming vorderen van de opeisbare schuldvorderingen en de betaling in ontvangst nemen. De blote eigenaar mag slechts de schuldvordering uitoefenen of de betaling innen indien hij daartoe toestemming heeft verkregen van de vruchtgebruiker of, bij gebreke daarvan, machtiging heeft bekomen van de rechtbank.

Indien de vruchtgebruiker met toepassing van het eerste lid een geldsom ontvangt, oefent hij zijn vruchtgebruik uit in overeenstemming met de artikelen 3.148 en 3.162.

[Art. 3.165.](#) Vruchtgebruik op een geheel van goederen

Indien het vruchtgebruik betrekking heeft op een bepaald geheel van goederen kan de vruchtgebruiker over de afzonderlijke goederen uit dat geheel beschikken indien dat kadert in het goede beheer van het geheel en op voorwaarde dat de goederen die ervoor in de plaats komen opnieuw tot het geheel worden bestemd.

De gebeurlijke meerwaarde die het geheel bij de restitutie zou blijken te hebben ondergaan, komt aan de vruchtgebruiker dan wel aan de blote eigenaar toe met toepassing van de ongerechtvaardigde verrijking.

[Art. 3.166.](#) Vruchtgebruik op intellectuele rechten

Het vruchtgebruik met betrekking tot een intellectueel eigendomsrecht verleent aan de vruchtgebruiker het recht op normale uitbating hiervan. In dat kader kan de vruchtgebruiker alleen contracten sluiten voor zover de

betaling van de vergoeding is gespreid over de totale duur van het contract. Anders is de toestemming van de blote eigenaar vereist.

Bij het einde van het vruchtgebruik blijven de contracten die uitsluitend door de vruchtgebruiker zijn afgesloten, hun uitwerking behouden, onverminderd het recht van de blote eigenaar om ze te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie jaar.

Tenzij de morele rechten toebehoren aan een derde, moeten zij worden uitgeoefend in akkoord tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar; indien geen overeenstemming kan worden bereikt, richt de meest gereede partij zich tot de rechter.

TITEL 7. - Erfpachtrecht

Ondertitel 1. - Definitie, voorwerp en duurtijd

Art. 3.167. Definitie

Het erfpachtrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot verleent van andermans goed dat onroerend is uit zijn aard of door incorporatie.

De erfpachter mag niets doen dat de waarde van het onroerend goed vermindert, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht. Hij kan, behoudens andersluidend beding, de bestemming van het onroerend goed wijzigen.

Art. 3.168. Hoedanigheid van de vestiger

Het erfpachtrecht kan worden gevestigd door de eigenaar of door een titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht.

Art. 3.169. Duurtijd

Niettegenstaande enig andersluidend beding, kan de duurtijd van een erfpachtrecht niet korter dan vijftien jaar en niet langer dan negenennegentig jaar zijn. Het erfpachtrecht kan worden verlengd, evenwel zonder dat zijn totale duurtijd meer dan negenennegentig jaar mag bedragen. Het kan worden hernieuwd met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen.

Het erfpachtrecht kan eeuwigdurend zijn wanneer en zolang het voor doeleinden van het openbaar domein door de eigenaar van het onroerend goed gevestigd is.

Ondertitel 2. - Specifieke wijzen van verkrijging

Art. 3.170. Verkrijgende verjaring

Ingeval van verkrijging door verjaring wordt het erfpachtrecht geacht te zijn gevestigd voor negenennegentig jaar, tenzij een rechtshandeling een kortere duurtijd vastlegt. De duurtijd van het recht loopt vanaf de aanvang van het deugdelijke bezit of vanaf een later tijdstip bepaald in de rechtshandeling.

Ondertitel 3. - Rechten en verplichtingen van de partijen

Art. 3.171. Rechten op het recht

De erfpachter kan zijn erfpachtrecht overdragen en met een hypotheek bezwaren. Hij kan de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is in het kader van een accessoir opstalrecht zoals bepaald in artikel 3.182 slechts vervreemden of met een hypotheek bezwaren door gelijktijdig, gedeeltelijk of geheel, het erfpachtrecht waarvan hij titularis is te vervreemden of met een hypotheek te bezwaren.

Art. 3.172. Rechten op het onroerend goed

De erfpachter heeft het gebruik en genot, zowel materieel als juridisch, van het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft, zonder afbreuk te doen aan de overige bestaande rechten op het onroerend goed. Hij kan alle bouwwerken en beplantingen uitvoeren, zelfs indien hij de bestemming van het onroerend goed wijzigt, voor zover hij de waarde ervan niet vermindert.

Hij heeft recht op de vruchten en, voor zover de uitbating een aanvang heeft genomen vóór het ontstaan van het erfpachtrecht, op de opbrengsten die in vruchten zijn omgezet.

Indien de erfpachter bouwwerken of beplantingen verkrijgt of uitvoert, al dan niet zonder daartoe gehouden te zijn, zijn zij zijn eigendom, met toepassing van artikel 3.182. Hij mag de bouwwerken en beplantingen waartoe hij gehouden was, niet verwijderen.

Art. 3.173. Verplichtingen

Tijdens de duur van de erfpacht is de erfpachter gehouden tot alle lasten en belastingen met betrekking tot het onroerend goed dat het voorwerp is van zijn erfpachtrecht en met betrekking tot de bouwwerken en beplantingen waarvan hij eigenaar is overeenkomstig artikel 3.182.

Hij moet alle onderhoudsherstellingen en grove herstellingen in de zin van de artikelen 3.153 en 3.154 uitvoeren aan het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft en aan de bouwwerken en beplantingen die hij moet oprichten, teneinde de waarde ervan niet te verminderen.

Hij zorgt ook voor alle herstellingen met betrekking tot de bouwwerken en beplantingen die hij verkregen heeft of zonder enige verplichting heeft uitgevoerd en noodzakelijk zijn geworden voor de uitoefening van de andere zakelijke gebruiksrechten op het onroerend goed.

Ondertitel 4. - Specifieke wijzen van tenietgaan

Art. 3.174. Algemeen

Het erfpachtrecht gaat teniet door de oorzaken bedoeld in de artikelen 3.15 en 3.16, ook al gebeurt dit vóór de minimumtermijn van vijftien jaar.

Een erfpachtrecht kan echter niet tenietgaan vooraleer de minimumtermijn van vijftien jaar is verstreken op grond van de enkele wil van één van de partijen.

Art. 3.175. Verlies van nut

In geval van een eeuwigdurend erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 3.169, tweede lid, dat sinds minstens negenennegentig jaar bestaat, kan de rechter de opheffing ervan bevelen wanneer dat recht ieder nut, zelfs toekomstig of potentieel, heeft verloren.

Art. 3.176. Natrekking en vergoeding

Bij het tenietgaan van het erfpachtrecht gaat het eigendomsrecht van de bouwwerken en beplantingen uitgevoerd met toepassing van artikel 3.172 over op de erfpachtgever of diens rechtsopvolger.

De erfpachtgever moet de erfpachter vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen opgericht binnen de grenzen van zijn recht, op grond van de ongerechtvaardigde verrijking. Tot de betaling van de vergoeding heeft de erfpachter een retentierecht op de bouwwerken en beplantingen.

In geval van algemene rechtsovergang, rechtsovergang onder algemene titel of overdracht van het recht van de erfpachtgever, rust de vergoedingsverplichting op de rechtverkrijgende.

TITEL 8. - Opstalrecht

Ondertitel 1. - Definitie, voorwerp en duurtijd

Art. 3.177. Definitie

Het opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben.

Art. 3.178. Hoedanigheid van de vestiger

Een opstalrecht kan worden gevestigd door de eigenaar of door elke titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht.

Art. 3.179. Voorwerp

Behoudens andersluidend beding in de akte tot vestiging of overdracht van een opstalrecht op een bebouwd of beplant onroerend goed, brengt een dergelijke akte contractuele verkrijging teweeg, door de opstalhouder of de overnemer en voor de duur van zijn opstalrecht, van de eigendom van de eerder bestaande bouwwerken en beplantingen. Voor die bouwwerken en beplantingen gelden dezelfde regels als wanneer de opstalhouder deze zelf zou hebben opgericht.

De opstalhouder heeft geen enkele bevoegdheid met betrekking tot de volumes op, boven of onder de grond die uitdrukkelijk buiten zijn recht zijn gehouden, zonder afbreuk te doen aan artikel 3.116.

Art. 3.180. Duurtijd

Niettegenstaande enig andersluidend beding, kan de duurtijd van een opstalrecht niet langer dan negenennegentig jaar zijn. Het opstalrecht kan worden verlengd, evenwel zonder dat zijn totale duurtijd meer dan negenennegentig jaar mag bedragen. Het kan worden hernieuwd met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen.

Het opstalrecht kan eeuwigdurend zijn wanneer en zolang het door de eigenaar van de grond gevestigd is:

1° hetzij voor doeleinden van het openbaar domein;

2° hetzij om de verdeling in volumes mogelijk te maken van een complex en heterogeen onroerend geheel dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik en onderling geen enkel gemeenschappelijk deel hebben.

Wanneer het opstalrecht het gevolg is van een hoofdrecht, overeenkomstig artikel 3.182, is de duur ervan identiek aan de duur van dat hoofdrecht.

Ondertitel 2. - Specifieke wijzen van verkrijging

Art. 3.181. Verkrijgende verjaring

In geval van verkrijgende verjaring wordt het opstalrecht geacht te zijn gevestigd voor negenennegentig jaar, tenzij een rechtshandeling een kortere duurtijd bepaalt. De duurtijd van het recht loopt vanaf de dienstige inbezitstelling of vanaf een later tijdstip bepaald in de rechtshandeling.

Art. 3.182. Accessoir opstalrecht

Het opstalrecht kan ook ontstaan als gevolg van een gebruiksrecht op een onroerend goed verleend met bevoegdheid om er bouwwerken of beplantingen op te plaatsen. In dat geval is het opstalrecht onderworpen aan de wettelijke regeling die van toepassing is op het recht waaruit het voortvloeit.

Het accessoir opstalrecht en het eigendomsrecht op de bouwwerken en beplantingen dat eruit voortvloeit, kunnen niet worden overgedragen, in beslag worden genomen of met een hypotheek worden bezwaard los van het recht waaruit zij voortvloeien.

[¹ Wat het beslag en de hypotheek betreft, is het tweede lid niet van toepassing indien het accessoir opstalrecht voortvloeit uit een administratief gebruiksrecht.]¹

(1)<W 2021-07-12/03, art. 8, 002; Inwerkingtreding : 01-09-2021>

Ondertitel 3. - Rechten en verplichtingen van de partijen

Art. 3.183. Rechten op het recht

De opstalhouder kan zijn opstalrecht overdragen en met een hypotheek bezwaren; hij kan de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is slechts vervreemden of met een hypotheek bezwaren door tegelijk, gedeeltelijk of geheel, het opstalrecht waarvan hij titularis is te vervreemden of met een hypotheek te bezwaren.

Art. 3.184. Rechten op de volumes

Tijdens de duurtijd van zijn recht oefent de opstalhouder op zijn volume alle bevoegdheden van eigenaar uit, binnen de grenzen van de rechten van de opstalgever en zonder afbreuk te doen aan de overige bestaande rechten op de grond. Hij mag de bouwwerken en beplantingen waartoe hij gehouden was, niet verwijderen.

Art. 3.185. Verplichtingen

Tijdens de duur van zijn recht is de opstalhouder gehouden tot betaling van alle lasten en belastingen met betrekking tot de volumes, bouwwerken en beplantingen waarvan hij eigenaar is. De opstalgever, de grondeigenaar of hun rechtsopvolgers dragen die lasten en belastingen voor hetgeen waarvan zij eigenaar zijn.

Elkeen moet, wat zijn eigendom betreft, de onderhoudsherstellingen en grove herstellingen in de zin van de artikelen 3.153 en 3.154 uitvoeren waartoe hij wettelijk of contractueel gehouden is, evenals de herstellingen die noodzakelijk zijn met het oog op de uitoefening van de andere bestaande gebruiksrechten op de grond.

Ondertitel 4. - Specifieke wijzen van tenietgaan

Art. 3.186. Algemeen

Het opstalrecht gaat niet teniet door het loutere feit van het tenietgaan van de bouwwerken of beplantingen van de opstalhouder.

Art. 3.187. Verlies van nut

Indien een eeuwigdurend opstalrecht zoals bedoeld in artikel 3.180 sinds minstens negenennegentig jaar bestaat, kan de rechter de opheffing ervan bevelen wanneer dat recht ieder nut, zelfs toekomstig of potentieel, heeft verloren.

Art. 3.188. Natrekking en vergoeding

Bij het tenietgaan van het opstalrecht gaat het eigendomsrecht op het volume over op de opstalgever of diens rechtsopvolger. De opstalgever moet de opstalhouder vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen opgericht of verkregen binnen de grenzen van zijn recht, op grond van de ongerechtvaardigde verrijking. Tot de betaling van de vergoeding heeft de opstalhouder een retentierecht op het volume.

In geval van algemene rechtsovergang, rechtsovergang onder algemene titel of overdracht van het recht van de opstalgever, rust de vergoedingsverplichting op de rechtverkrijgende.