

# Gemeenschap

JURIDISCHE BEGRIPPEN EN  
PRAKTISCHE RAADGEVINGEN



**Sommige regels van het Burgerlijk  
Wetboek zijn niet meer actueel.**

De brochure Gemeenschap wordt  
momenteel gewijzigd en moet  
worden bijgewerkt.



homegrade  
.brussels 

## Gemeenheid, mede-eigendom en ambiguïteit

Of hij nu een scheiding vormt tussen tuinen of gebouwen, de gemene muur in Brussel zorgt vaak voor onzekerheid. Wat als de klimplanten van de buur uw terras binnendringen? Hoe bepaalt u welk deel van de muur van u is? Wie moet de herstellingen betalen?

In de gebruikelijke taal zeggen wij “gemene muur” tegen elke muur die twee aangrenzende erven\* van elkaar scheidt. Eigenlijk dient men eerder te spreken van een “scheidingsmuur” gezien, vanuit juridisch oogpunt, deze in werkelijkheid gemeen, privaat of gedeeltelijk gemeen en gedeeltelijk privaat kan zijn. Een muur is gemeen indien de twee burens er mede-eigenaar van zijn, wat niet noodzakelijk het geval is.

De juristen definiëren de muurgemeenheid als de **gedwongen mede-eigendom** van een scheidingsafsluiting van twee aangrenzende erven\* die aan verschillende eigenaars toebehoren. Dit regime is van toepassing op elke soort van afsluiting: muur, omheining, haag, sloot, bomen, enz.

Zoals we zullen zien, verschillen de rechten en plichten die aan de scheidingsmuur verbonden zijn in functie van diens juridisch statuut. Het is dus van belang om dit statuut te bepalen. De gemeenheid wordt geregeld in de artikelen 653 en volgende van het Burgerlijk Wetboek onder het hoofdstuk wettelijke erfdienstbaarheden en is gekoppeld aan het begrip van de mede-eigendom gezien de gemene afsluiting zich in een staat van onverdeeldheid bevindt.

In deze brochure vindt u de nodige informatie om te bepalen of een muur gemeen of privaat is, en aanbevelingen voor het verwerven of bouwen van een scheidingsmuur.



U vindt alle artikelen van het Burgerlijk Wetboek waarnaar verwezen wordt in de tekst, aan het einde van de brochure.

\* De sterretjes in de tekst verwijzen naar het lexicon aan het einde van de brochure.

## Hoe kunnen we weten of een scheidingsmuur gemeen of privaat is?

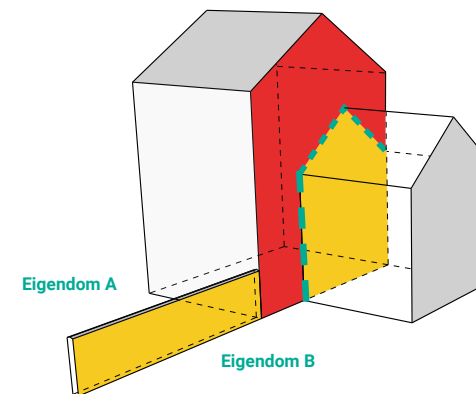
### De twee vermoedens van gemeenheid

Het statuut van een muur wordt in principe bepaald door de titels (vonnis, eigendomstitel, authentieke akte...). Bij gebrek aan of tegenstrijdigheid van deze titels voorziet het Burgerlijk Wetboek slechts in twee wettelijke vermoedens\* van gemeenheid die zijn ingeschreven in artikel 653:

- elke scheidingsmuur tussen twee gebouwen wordt vermoed gemeen te zijn tot aan het minst verheven dak\*;
- elke scheidingsmuur tussen binnenplaatsen en tuinen wordt vermoed gemeen te zijn.

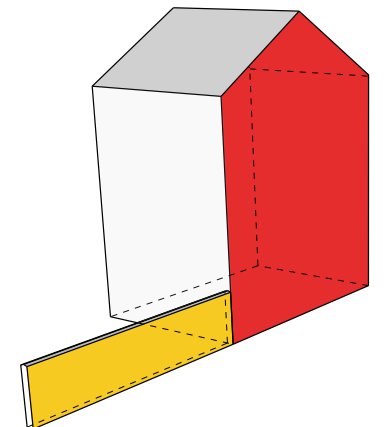


De scheidingsmuren tussen binnenplaatsen en tuinen worden vermoed gemeen te zijn



- Minst verheven dak
- Vermoedelijk privaat deel
- Vermoedelijk gemeen deel

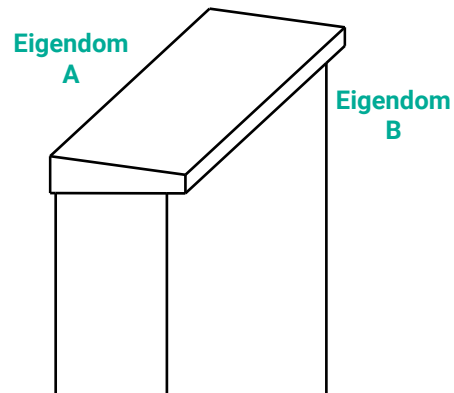
Er is geen vermoeden van gemeenheid bij een muur die een gebouw en een tuin (of een binnenplaats) van elkaar scheidt. In dat geval is de muur privaat van het gebouw dat hij ondersteunt. De eigendomstitels kunnen evenwel van deze regel afwijken.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Cass., 13 januari 2015, C040049F

## Tekenen van niet-gemeenheid

Artikel 654 van het Burgerlijk Wetboek voorziet ook in tekens dat de scheidsmuur niet gemeen is: als het bovenste deel van de muur aan de ene kant opstaande is en aan de andere kant schuin afloopt en/of als er zich slechts aan één zijde een kap\*, stenen lijsten\* of karbelen\* bevinden, is de muur privaatief.



Muurkap met één hellende oppervlakte, teken dat de muur vermoedelijk niet gemeen is.

### Opmerkingen

- Een muur die zich bevindt op de scheidingslijn is privaatief.
- Een draagmuur heeft niet tot doel om twee eigendommen van elkaar te scheiden; hij is dus privaatief.

## Hoe wordt een muur gemeen?

Er bestaan twee bronnen van gemeenheid: de **oorspronkelijke** gemeenheid en de **verworven** gemeenheid.

De gemeenheid is **oorspronkelijk** indien de muur gemeen is sedert zijn oprichting. Men onderscheidt:

- De **vrijwillige constructie**: twee bureen gaan akkoord om de muur op hun gemeenschappelijke kosten op te richten;
- De **gedwongen constructie**: iedere buur kan aan zijn buur de constructie van een gemene muur op gedeelde kosten opleggen (artikel 663 van het Burgerlijk Wetboek). Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat deze gemene muur in steden met minder dan 50.000 inwoners minstens 2,6 m hoog is en in andere steden minstens 3,2 m.



**U kunt geen muur op de scheidingslijn bouwen zonder de toestemming van de buurman** omdat u zich dan zijn eigendom onrechtmatig toe-eigent (art. 544 van het Burgerlijk Wetboek). De vrederechter kan evenwel een uitspraak doen die u dit recht geeft. Hoe dan ook, als u op de scheidingslijn wil bouwen, is het beter om met uw buurman akkoord te gaan om de muur op gemeenschappelijke kosten te bouwen (uiteraard met naleving van de stedenbouwkundige voorschriften). De muur moet dan het gewicht van de eerste constructie kunnen dragen maar ook dat van een soortgelijke constructie op het aangrenzende perceel.

De gemeenheid is **verworven** wanneer de muur oorspronkelijk privaatief is (integraal gesitueerd op de eigendom van één van de twee eigenaars) en vervolgens gemeen wordt.

U heeft geen toestemming van de buur nodig indien u de muur op uw perceel bouwt.

In de praktijk bestaan er drie manieren om eigenaar te worden van een gemene muur:

- De **gedwongen verkoop van de gemeenheid** van een privaatieve scheidingsmuur (ook genoemd overdracht van de gemeenheid): als de buur de muur als steun wil gebruiken, kan hij de buurman die eigenaar is van de muur tot verkoop dwingen door hem de helft van de waarde van de muur en de helft van de waarde van de grond waarop de muur staat te betalen (art. 661 van het Burgerlijk Wetboek). De aankoopprijs wordt in gemeen overleg tussen de bureen of door de vrederechter bepaald. Om akoestische redenen is het echter niet aanbevolen om de aangrenzende constructie op de muur te laten steunen (zie inzetstuk). Als de bouwer een vrijstaande muur bouwt, moet hij de gemeenheid niet terugkopen.



- **De gedwongen verwerving van de gemeenschap:** bij uitbreiding laat dit mechanisme aan de oorspronkelijke eigenaar van de muur toe om de buur die de muur onrechtmatig in het bezit neemt, te dwingen de prijs van de gemeenschap te betalen. Het plaatsen van isolatie tussen de oude en de nieuwe muur, of het plaatsen van een slab bovenaan deze twee muren om te verhinderen dat het regenwater wegloopt, volstaat niet om te veronderstellen dat de bouwer de privaatieve muur onrechtmatig in bezit heeft genomen, en om hem te dwingen de gemeenschap terug te kopen.
- **De verwerving door verjaring (usucapio):** de buur kan de gemeenschap van een privaatieve muur verwerven door verjaring, zonder betaling van een vergoeding, wanneer hij de muur gebruikt als ware hij gemeen sedert een periode van in principe 30 jaar (art. 2229 en volgende).

### Geluidsoverdracht door de gemene muur

De geluidsnorm NBN S01-400-1 legt een minimumprestatie voor geluidsisolatie tussen twee woningen op. Een gemene muur is doorgaans niet dik genoeg om te vermijden dat geluiden via lucht van de ene naar de andere kant overgedragen worden. Indien de trap van de buur in de gemene muur verankerd is, zal deze bovendien het geluid van de stappen verspreiden.

In de gewone Brusselse typologieën is het onmogelijk om aan de norm te voldoen als de nieuwe constructie in de gemene muur wordt verankerd. Een nieuwe muur moet worden gebouwd zonder enige verankering in de bestaande muur, waarbij erop gelet moet worden dat geen enkel gevel- of afwateringselement het contact tussen de twee gebouwen herstelt. Een soepel isolatiemateriaal wordt tussen de twee muren geplaatst.



## De rechten verbonden aan de gemene muur

De regel wil dat de rechten dezelfde zijn voor de twee mede-eigenaars, met dien verstande dat ieder de muur langs de kant van zijn eigendom kan gebruiken. De burens mogen gebruik maken van de muur, op de muur iets laten steunen, de muur doorboren en zelfs verhogen\*, maar binnen welomlijnde grenzen.

### Genotsrecht

Elke mede-eigenaar kan gebruik maken van zijn kant van de muur en dit in overeenstemming met zijn bestemming, op een redelijke en niet-abusieve manier, en mits naleving van de rechten van de buur. Gezien de specifieke regels van gemeenschap niets voorzien voor wat betreft de uitoefening van dit recht, kunnen de burens beroep doen op de gemene regels van de mede-eigendom\* (artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek), doch ze kunnen hiervan afwijken in een onderlinge overeenkomst.

Elke mede-eigenaar kan, zonder het akkoord van de buur, zijn kant van de muur schilderen, er een basketbalmand aan vastmaken, een reclamebord of een schietschijf voor pijltjes, enz. (let echter wel op het gewicht van sommige bijhorigheden).

Elke mede-eigenaar mag klimplanten aan zijn zijde van de gemene muur aanbrengen mits een correct onderhoud. Indien zich op de eerste verdieping een terras bevindt, mag de eigenaar van het terras geen klimplanten aanbrengen zonder de toestemming van zijn buur. Hij is hoe dan ook aansprakelijk als de planten de muur beschadigen.



©ArchZine



Een eigenaar kan zijn scheidingsmuur niet langs de buitenzijde isoleren zonder de toestemming van de buur, want in dat geval wordt de isolatie aan de kant van de buur geplaatst en komt ze op zijn eigendom. De wet voorziet niet in mogelijkheden om hem te dwingen. Als u akkoord gaat, overweeg dan om een overeenkomst van uitbreiding op te stellen en deze te laten registreren.

## Recht om een werk te doen steunen en de muur te doorboren

De wet laat de mede-eigenaar die bouwt, toe om, mits toestemming van de andere mede-eigenaar (artikel 662 Burgerlijk Wetboek), balken en dwarsbalken te plaatsen door de gehele dikte van de muur, op 5,4cm na (artikel 657 Burgerlijk Wetboek).

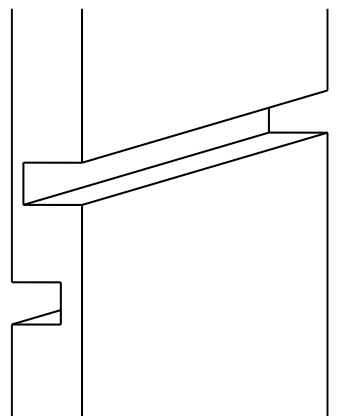
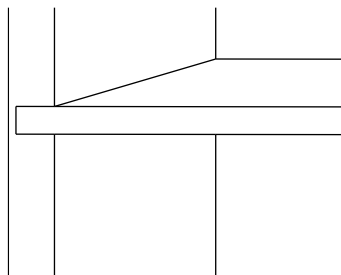


De beoogde werken mogen de stabiliteit van de muur niet in het gedrang brengen. De stabiliteit kan in gevaar zijn wanneer twee buren op dezelfde wijze hun rechten op de muur uitoefenen.

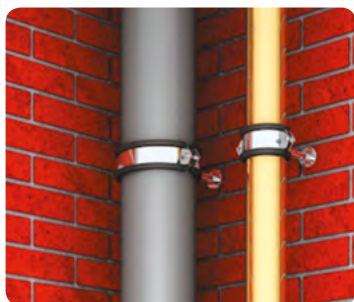
Indien de inbouwingen of holtes oppervlakkig zijn (zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een gootsteen), is de toestemming van de buur in beginsel niet vereist. Het is niettemin belangrijk om in het achterhoofd te houden dat elke holtevorming in de gemene muur de geluidsisolatie tussen beide eigendommen verzwakt, en bijgevolg een bron van conflict kan worden. Om te vermijden dat geluiden van technische installaties van de ene woning naar de andere worden overgedragen, wordt het inbrengen van leidingen en buizen en andere afvoerkanalen in de gemene muur ten sterkste afgeraden. De technische installaties en leidingen mogen slechts met trillingwerende bevestigingsstukken aan de gemene muur bevestigd worden.



Alle woningen die renovatiewerkzaamheden ondergaan waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, moeten, net als nieuwbouw, aan de geluidsnorm voldoen. Ten aanzien van deze norm is het recht om een werk te doen steunen, moeilijk toepasbaar.



Voorbeeld van een verzwakte muur door gebruik van het recht om de muur te doorboren



Trillingwerende moffen voor de bevestiging van leidingen

## Recht om hoger op te trekken

Elke mede-eigenaar mag krachtens artikel 658 van het Burgerlijk Wetboek de gemene muur hoger optrekken. Het mag een eenvoudige verhoging van de muur inhouden of een verhoging die strekt tot de toevoeging van een verdieping, een bijgebouw of een terras.

De mede-eigenaar die verhoogt, doet dit op zijn kosten en wordt privaatieve eigenaar van het verhoogde deel. Alvorens tot deze verhoging over te gaan, moet de bouwer ervoor zorgen dat de gemene muur de nieuwe last kan dragen. Is dit niet het geval, dan is hij mogelijk een vergoeding verschuldigd aan zijn buur en moet de verbreding die ter versterking aan de gemene muur wordt toegevoegd, van de grond van zijn kant worden afgenomen.

De andere mede-eigenaar (buur) van de muur kan de eigendom van de verhoging verkrijgen bij betaling van de helft van de kosten die zijn buur gemaakt heeft (art. 660 Burgerlijk Wetboek). De muurverhoging moet de last van een gelijkaardige constructie op het aanpalend erf kunnen dragen.

Na de verhoging wordt de muur deels gemeen en deels scheidend, hetgeen inhoudt dat:

- het onderhoud van het gemeen deel op kosten van beide buren gebeurt;
- het onderhoud van het scheidend gedeelte op kosten van degene die verhoogde, gebeurt;
- een schoorsteen op of in de nabijheid van de gemene muur wordt verhoogd op kosten van diegene die de muur verhoogt. Er bestaat weliswaar controversie rond de vraag wie moet instaan voor de onderhoudskosten van de verhoogde schoorsteen.



## Regels voor uitzichten en lichtopeningen

De openingen die een uitzicht naar buiten toe mogelijk maken (vensters, deuren, balkons), uitzichten genoemd, evenals elke voorziening die het mogelijk maakt van het licht te genieten, lichtopening genoemd, zijn niet toegestaan in een gemene muur.

In geval van een terras dat zich tot de gemene muur uitstrekt, moet u letten op de wettelijke afstanden in verband met uitzichten en lichtopeningen. Het nieuwe terras mag geen rechtstreekse of schuine uitzichten doen ontstaan op de eigendom van de buur, waardoor zijn privéleven en rust worden verstoord.

Het Burgerlijk Wetboek legt burens een minimale afstand van 1,90 m voor rechtstreekse uitzichten op, en 0,60 m voor schuine uitzichten (artikelen 678 en 679 Burgerlijk Wetboek).

Volgens hetzelfde Wetboek, wordt de afstand "gerekend van het buitenvlak van de muur waarin de opening gemaakt wordt, en, indien er balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken zijn, van hun buitenrand tot aan de scheidslijn van beide eigendommen" (artikel 680 Burgerlijk Wetboek).



Om schuine uitzichten te vermijden is een afstand van 60cm vereist.



### Recht verbonden aan de private muur: het ladderrecht

Het ladderrecht geeft de eigenaar van een muur of afsluiting toegang tot het erf \* van de buur om onderhouds- en herstellingswerken te kunnen uitvoeren aan zijn eigen afsluiting (in de ruime zin: muur, haag, enz.), evenals toegang tot zijn eigendom. Als er geen akkoord is, zal de eigenaar van de muur de vrederechter om het recht op toegang tot het huis van zijn buurman moeten vragen. De rechter bepaalt de minst schadelijke doorgang voor de buur en deze laatste wordt vergoed voor de schade die dit toegangsrecht hem kan toebrengen.

## De verplichtingen verbonden aan de gemene muur

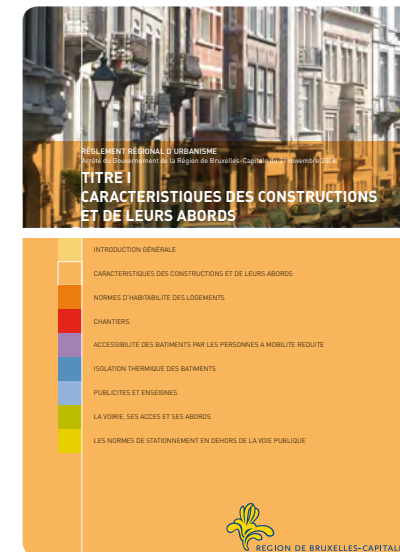
Naast de rechten die voortvloeien uit de gemeenschap van de muur, brengt deze eveneens plichten met zich mee. Elke mede-eigenaar is gehouden om zowel financiële als materiële verplichtingen die betrekking hebben op de gemene muur na te leven. Dit zijn de zogenaamde "lasten der gemeenschap".

Beide mede-eigenaars verdelen onder elkaar de gewone lasten en de herstellings- en wederopbouwkosten, ongeacht of zij te wijten zijn aan veroudering of aan het toeval (artikelen 577-2 en 655 Burgerlijk Wetboek). Indien de herstellingswerken echter vereist waren door de fout van één van beide burens, komen deze uitsluitend te zijner laste (artikel 663 Burgerlijk Wetboek).

Degene die niet meer wil delen in de kosten voor de gemene muur, kan zijn eigendom afstaan aan zijn buur, behalve wanneer zijn eigen constructie op de muur steunt (artikel 656 Burgerlijk Wetboek), of wanneer de herstelling/wederopbouw van de muur noodzakelijk was ingevolge een door hem gepleegde fout. De akte van afstand van de gemeenschap wordt verleden voor de notaris.

## Reglementeringen en regels inzake gemeenschap

De voorschriften van het Burgerlijk Wetboek en het Veldwetboek zijn van toepassing onverminderd de bepalingen inzake de stedenbouw. In Brussel definieert de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) de inplanting en het gabariet (diepte, hoogte, uitsteking dak) van gemene constructies. De Verordening wordt aangevuld door de gemeentelijke verordeningen.



Voor meer informatie over GSV, ga op [www.stedenbouw.brussels](http://www.stedenbouw.brussels).



## Afsluitingen, hagen en beplantingen

Het Veldwetboek legt de minimale afstanden ten opzichte van de scheidingslijn van een eigendom vast, alsook de regels van onderhoud en besnoeiing. De afsluitingen mogen verwezenlijkt worden op de scheidingslijn, terwijl een haag zich op minstens 50 cm van de scheidingslijn moet bevinden. Een hoogstammige boom (boom waarvan de stam op 1,5 m van de grond een omtrek van minstens 40 cm heeft en die ten minste 4 m hoog is) mag slechts op 2 m van de scheidingslijn worden geplant. Indien deze afstanden niet nageleefd worden en indien de bomen jonger dan 30 jaar zijn, kan de buur zich tot de rechter wenden voor het rooien van de aanplant. Er kan steeds van de algemene regel worden afgeweken mits schriftelijk akkoord van de buur.

Tenzij een gemeentelijke verordening dienaangaande iets voorziet, wordt de hoogte niet gereguleerd.



Hagen



### Uittreksel uit het Veldwetboek

*Art. 30 - Hoofdstuk V - Veldwetboek. (...) Wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij, bij gebreke van een hiermee strijdig gebruik, op ten minste vijftig centimeter van de scheidingslijn staan. Iedere andere afsluiting mag op de uiterste grens van het eigendom worden geplaatst.*

*Art. 35 - Hoofdstuk V - Veldwetboek. Hoogstammige bomen mogen slechts op een door vast en erkend gebruik bepaalde afstand geplant worden; bij ontstentenis van zodanig gebruik mogen hoogstammige bomen slechts op twee meter, andere bomen en levende hagen slechts op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven worden geplant. (...)*

## In geval van beschadiging van de muur

Elke ingreep op of in de muur die een beschadiging van de muur tot gevolg heeft, zal de aansprakelijkheid van de nalatige of foutieve dader in het gedrang brengen. Deze laatste zal dienen in te staan voor de gevolgen van de door hem gepleegde daad en zal de muur op zijn kosten dienen te herstellen.

In geval van fout zal de schadelijgende persoon recht hebben op een integrale schadevergoeding voor de geleden schade voor zover het oorzakelijk verband tussen de fout en de schade vaststaat. Het plaatsen van technische installaties op de gemene muur zonder het treffen van voorzorgsmaatregelen tegen trillingen kan bijvoorbeeld geluidshinder veroorzaken, of de afvoer van verbrandingslucht kan geurhinder veroorzaken. In dat geval kan de gevatte rechter de dader veroordelen tot betaling van een compensatie.

## Wat te doen in geval van onenigheid of geschil met de buur?

De eerste stap kan er in bestaan een poging tot verzoening te ondernemen bij de Vrederechter. De partijen zullen in het kader hiervan hun respectievelijke standpunten uiteenzetten voor de rechter, die zal trachten hen te verzoenen. Indien een akkoord wordt bereikt, wordt dit geakteerd in een "proces-verbaal van verzoening" dat geldt als een vonnis en dat kan worden uitgevoerd door een deurwaarder.

Zo niet, zal dienen te worden overwogen of een **gerechtelijke procedure** wordt opgestart, in het kader waarvan de rechter het geschil tussen partijen zal beslechten. Vaak acht de rechter het dan nuttig om een plaatsbezoek te organiseren zodat hij de kern van het probleem concreet kan onderzoeken.

## Ter conclusie...

Alvorens werken uit te voeren aan een scheidingsmuur gemene of privatieve muur, of het nu verhogings-, isolatie-, of structuurwerken voor een nieuwe constructie betreft, zal rekening moeten worden gehouden met verschillende aspecten:

- ✓ Identificeer de aard van de muur, is hij privaat of gemeen? Moet ik de gemeenschap overkopen om de muur te kunnen gebruiken of volstaat het akkoord van de buur?
- ✓ Leg een schriftelijk akkoord vast met de buur. Informeer hem over uw project en vraag hem, per brief of per e-mail, of hij hiertegen bezwaren heeft. Bij gebreke hieraan zal de vraag moeten worden voorgelegd aan de Vrederechter om te vermijden dat een stopzetting van de werken zou worden bevolen.
- ✓ Wendt u tot de dienst stedenbouw van de gemeente om inlichtingen te verkrijgen aangaande de na te leven regels. Mag ik bouwen? Is er een vergunning vereist? Hoe hoog mag ik bouwen?
- ✓ Onderzoek de kwaliteit van de muur. Kan de muur het gewicht van de beoogde handelingen verdragen? Voorziet de muur in een goed akoestisch isolatieniveau? Dreigt er schade te veroorzaken aan de andere mede-eigenaar?

## Uittreksels van het Burgerlijk Wetboek

*Art. 577-2 § 7. Ieder medeëigenaar draagt bij in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak.*

*Art. 653. In de steden en op het platteland wordt iedere muur vermoed gemeen te zijn, wanneer hij tot scheiding dient tussen gebouwen, en dan nog tot aan het minst verheven dak\*, of nog tussen binnenplaatsen en tuinen, en zelfs tussen omheinde erven in de velden; een en ander indien er titel noch teken is van het tegendeel.*

*Art. 654. Een teken dat een scheidsmuur niet gemeen is, is aanwezig wanneer het bovenste van de muur aan de ene kant opstaande is en loodrecht op het voetstuk, en aan de andere kant schuin afloopt.*

*Eveneens, wanneer er zich slechts aan één zijde, hetzij een kap\*, hetzij stenen lijsten\* en karbelen\* bevinden, die daar bij het bouwen van de muur zijn geplaatst. In die gevallen wordt de muur geacht uitsluitend toe te behoren aan de eigenaar aan wiens zijde de drop is of de stenen karbelen en lijsten zich bevinden.*

*Art. 655. Het herstellen en het wederopbouwen van de gemene muur komen ten laste van allen die op de muur recht hebben, en zulks naar evenredigheid van ieders recht.*

*Art. 656. Echter kan ieder medeëigenaar van een gemene muur zich bevrijden van de verplichting om bij te dragen tot het herstellen en het wederopbouwen, door zijn recht van medeëigendom te laten varen, mits de gemene muur geen gebouw steunt dat hem toebehoort.*

*Art. 657. Ieder mede-eigenaar mag tegen een gemene muur aanbouwen en daarin balken of ribben\* doen plaatsen door de gehele dikte van de muur, op vierenvijftig millimeter na, onverminderd het recht van de nabuur om de balk met een steekbeitel tot de helft van de muur te doen inkorten, ingeval hij zelf op die plaats balken zou willen steken of daar tegenaan een schoorsteen zou willen maken.*

*Art. 658. Ieder medeëigenaar mag de gemene muur hoger doen optrekken; doch hij alleen moet de kosten van de verhoging betalen, alsook de herstellingen tot onderhoud van hetgeen zich boven de hoogte van de gemene afsluiting bevindt, en bovendien een vergoeding voor de last naar evenredigheid van de verhoging en volgens de waarde.*

*Art. 659. Indien de gemene muur 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 meerdere dikte moet van de grond aan zijn kant afgenomen worden.*

*Art. 660. De nabuur die tot de verhoging niet heeft bijgedragen, kan deze gemeen maken door de helft te betalen van de voor de verhoging gemaakte kosten, alsook de waarde van de helft van de grond waarvan voor de verbreding mocht zijn gebruik gemaakt.*

*Art. 661. Iedere eigenaar van een erf dat paalt aan een muur, heeft ook het recht om die muur geheel of gedeeltelijk gemeen te maken, mits hij aan de eigenaar van de muur de helft vergoedt van zijn waarde ofwel de helft van de waarde van het gedeelte dat hij gemeen wil maken, en de helft van de waarde van de grond waarop de muur gebouwd is.*



Art. 663. Eenieder kan, in de steden en voorsteden, zijn nabuur verplichten om bij te dragen tot het bouwen en herstellen van de afsluiting die dient tot scheiding van hun in die steden en voorsteden gelegen huizen, (...); de hoogte van de afsluiting wordt vastgesteld volgens de bijzondere verordeningen of de vaste en erkende gebruiken; en, bij gebreke van gebruik of verordening, moet elke tussen naburen tot scheiding dienende muur die voortaan gebouwd of wederopgebouwd zal worden, een hoogte hebben van ten minste tweeëndertig decimeter (...), de kap daarin begrepen, in de steden van vijftigduizend en meer zielen, en van zesentwintig decimeter (...) in de andere steden.

Art. 675. Geen van de naburen mag, zonder toestemming van de andere, in een gemene muur een venster of opening maken, hoe dan ook, zelf niet met vaststaand glasraam.

Art. 678. Men mag op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen recht- streekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter (...) is tussen de muur waar men die maakt, en het erf..

Art. 679. Men mag op datzelfde erf geen zijdelingse of schuine uitzichten hebben, tenzij er een afstand is van zes decimeter (...).

Art. 680. De afstand waarvan sprake in de twee vorige artikelen, wordt gerekend van het buitenvlak van de muur waarin de opening gemaakt wordt, en, indien er balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken zijn, van hun buitenrand tot aan de scheidslijn van beide eigendommen.

Art. 680bis. De wettelijke beperkingen die de huidige afdeling aan naburen oplegt zijn niet van toepassing op aangelanden van openbare wegen en spoorwegen die tot het openbaar domein behoren.

Art. 2229. Om iets door verjaring te verkrijgen, is vereist een voortdurend en onafgebroken, ongestoord, openbaar, niet dubbelzinnig bezit, als eigenaar.

Art. 2230. Men wordt steeds geacht voor zichzelf, en als eigenaar te bezitten, tenzij bewezen is dat men heeft aangevangen voor een ander te bezitten.

Art. 2231. Wanneer men heeft aangevangen voor een ander te bezitten, wordt steeds vermoed dat men het bezit onder dezelfde titel voortzet, tenzij het tegendeel bewezen is.

Art. 2232. Daden van louter vermogen of van eenvoudig gedogen kunnen noch bezit, noch verjaring teweegbrengen.

Art. 2233. Daden van geweld kunnen evenmin als grondslag dienen voor een bezit waaruit verjaring zou ontstaan. Een deugdelijk bezit neemt eerst een aanvang, nadat het geweld heeft opgehouden.

Art. 2234. De tegenwoordige bezitter die bewijst voorheen het bezit te hebben gehad, wordt geacht het ook in de tussentijd te hebben gehad, behoudens tegenbewijs.

Art. 2235. Om de tot verjaring vereiste tijd aan te vullen, kan men bij zijn eigen bezit het bezit voegen van zijn rechtsvoorganger, op welke wijze men hem ook is opgevolgd, hetzij onder een algemene of bijzondere titel, hetzij om niet of onder een bezwarende titel.

## Lexicon

- **Kap:** lei- of dakpanbedekking die de muur beschermt tegen waterinsijpeling.
  - **Mede-eigendom:** het geheel of gedeeltelijk toebehoren van eenzelfde goed aan meerdere eigenaars.
  - **Stenen karbeel:** vooruitspringende steen tot steun van een balk in geval tegen de muur wordt gebouwd.
  - **Optrekken:** omhoog brengen, ophogen, verhogen.
  - **Lijst:** stenen rand die opsteekt op het eind van de kap om aflopend water langs de muur te verhinderen.
  - **Erf:** eigendom, terrein, landgoed.
  - **Minst verheven dak:** muurhoogte waarop twee gebouwen, die vanonder gemeen zijn, zich van elkaar scheiden.
- Vermoeden:** het vermoeden is één van de vijf burgerlijke bewijsmethodes. Vermoedens zijn gevolgtrekkingen die verondersteld worden waar te zijn en die worden afgeleid uit bekende feiten en aanwijzingen om het bestaan van onbekende feiten vast te stellen. De wettelijke vermoedens inzake de gemeenheid laten het bewijs van het tegendeel toe, ze zijn zogenaamd niet onweerlegbaar, in tegenstelling tot andere vermoedens, die zogenaamd onweerlegbaar zijn en die geen bewijs van het tegendeel toelaten.
- **Zolderbalk:** timmerwerkelement dat ter ondersteuning horizontaal op de muren of balken wordt geplaatst om de vloer van een ruimte te vormen.





Indien u een **ambachtsman** of bedrijf zoekt dat gespecialiseerd is in herstellings-, conservering of restauratiewerken van elementen van uw woning, bekijk dan [www.beroepenvanheterfgoed.brussels](http://www.beroepenvanheterfgoed.brussels).

Op deze website vindt u meer dan 150 professionelen die werkzaam zijn in het Brussels Gewest.

Referenties en foto's van de werven helpen u de specialist voor uw project te kiezen.



**Homegrade** publiceert regelmatig nieuwe **thematische brochures** over de meest voorkomende Brusselse erfgoedelementen (*gevels, glas-in-loodramen, sgraffiti, balkons, vloerbekledingen, daklijsten, historische vensters, deuren, liften...*), en de huisvesting: renovatie (*isolatie, akoestiek, veiligheid & uitrusting, ramen, verwarmingsketels, ventilatie, verwarming, regenwatertank, hernieuwbare energie, circulaire economie...*), mede-eigendom, gemeenschap, aankoop, verhuur...

U vindt alle brochures op [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) of in de permanentiedienst. En neem gerust contact op met onze adviseurs als u vragen heeft!



De renovatie van woningen, zelfs al zijn ze bescheiden, vormt vaak een stapelplaats van bouwmaterialen en hulpbronnen: vloeren, deuren, radiatoren, tegelvloeren, balken, bakstenen...

Door **valorisatie**, **hergebruik** of **recyclage** krijgen deze materialen en elementen een nieuw leven, wordt verspilling voorkomen en kan op de productie van nieuwe grondstoffen bespaard worden. Dit is het principe van de **circulaire economie!**

Raadpleeg onze brochure "**Renoveren: herstellen, hergebruiken en recycleren**" voor meer informatie en/of vraag inlichtingen bij onze adviseurs!



Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stelt premies en incentives ter beschikking om de renovatie van gebouwen aan te moedigen. Deze financiële steunmaatregelen veranderen regelmatig. Raadpleeg onze "**Samenvatting van premies**" op [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) of contacteer onze permanentiedienst voor actuele informatie!



## Meer links

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:

[www.stedenbouw.brussels](http://www.stedenbouw.brussels)

De buurtgeluid:

[www.infobruit.irisnetlab.be](http://www.infobruit.irisnetlab.be)

Meer info over huisvesting, leefmilieu, stedenbouw, erfgoed, premies en financiële hulp in Brussel:

[www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels)

[www.huisvesting.brussels](http://www.huisvesting.brussels)

[www.erfgoed.brussels](http://www.erfgoed.brussels)



## Nuttige lectuur

BURGERLIJK WETBOEK, artikel 577-2, artikelen 653-668, artikel 675-680bis.

BURTON M., "La mitoyenneté", Rép. not., Tome II – *Les biens*, livre VIII. Bruxelles : Larcier, 1998.

DECLERCQ H., *Van gemene muur tot ideale scheidsmuur*, Bruges : Die Keure, 2014.

DECLERCQ H., *Mur mitoyen, mur à chagrin*. Bruges : La Chartre, 1996.

GONTHIER W. en DE LATHOUWER R., *De gemene muur*. Mechelen : Kluwer, 2003.

VAN BEVER F. et CLOQUET J., *Le mur mitoyen*. Waterloo, Kluwer, 2014.

VAN DEN HASSELKAMP-HANSENNE V., "La mitoyenneté", in *Guide de droit immobilier*. Waterloo : Kluwer, 1992, pp. I.15-1 à I.15.6-4.

**Redactie:** Sophie Holemans en Sophie Mersch, Homegrade

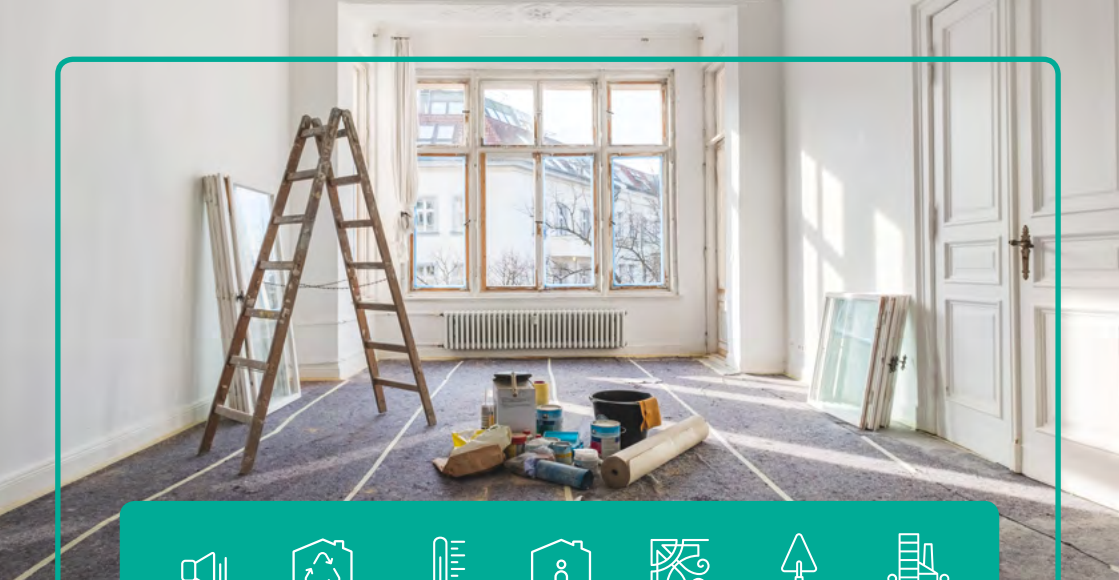
**Uitgever:** Homegrade

**Met de medewerking van** Kristel Boels en Jean-Maël Michez, advocaten aan de balie te Brussel

**Datum en plaats van editie:** Brussel, 2020

**Fotoverantwoording:** Homegrade, tenzij anders vermeld

**Met dank aan:** Vincent Defraiteur, advocaat aan de balie te Brussel



AKOESTIEK



DUURZAME  
GEBOUWEN



ENERGIE



HUISVESTING



ERFGOED



RENOVATIE



STEDENBOUW




Gratis infoloket:

 **Queteletplein 7**  
**1210 Brussel**

van dinsdag tot vrijdag van 10u tot 17u  
zaterdag (behalve schoolvakantie)  
van 14u tot 17u

Infolijn:

 **1810** van dinsdag tot vrijdag  
van 10u tot 12u en van 14u tot 16u

Uw vragen per e-mail:

 **info@homegrade.brussels**



**Publicaties**

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)



**Facebook**

[@homegrade.brussels](https://www.facebook.com/homegrade.brussels)



**Beroepen van het architecturaal  
patrimonium**

[www.beroepenvanheterfgoed.brussels](http://www.beroepenvanheterfgoed.brussels)

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

