

Gemeenschap

JURIDISCHE BEGRIPPEN
EN PRAKTISCH ADVIES

NIEUW EN OUD BURGERLIJK WETBOEK



homegrade
.brussels

Gemeenheid, een grens die niet altijd duidelijk is

Of hij nu tuinen of gebouwen scheidt, de "gemene muur" in Brussel zorgt vaak voor onzekerheid. Wat zijn uw rechten met betrekking tot deze muur? Mag u hem verven of verhogen? Wat zijn uw verplichtingen en die van uw buur op het gebied van onderhoud? Wie moet de reparaties betalen? Wat zijn uw opties als er geen afsluiting is?

In het algemene taalgebruik is een "gemene muur" elke muur die twee aangrenzende erven* scheidt. Het is beter om in plaats daarvan "scheidingsmuur" te gebruiken, omdat deze juridisch gezien ofwel een gemene muur, een privatieve muur of gedeeltelijk een gemene muur en gedeeltelijk een privatieve muur kan zijn. Een scheidingsmuur is gemeen als beide burens er mede-eigenaar van zijn, wat niet noodzakelijk het geval is.

De rechten en plichten die verbonden zijn aan een scheidingsmuur verschillen naargelang het juridische statuut ervan. Het bepalen van dit statuut is daarom essentieel.

In 2020 begon een grote hervorming van het Burgerlijk Wetboek om het te moderniseren. Het nieuwe Burgerlijk Wetboek heeft het niet meer over een gemene muur, maar over een gemene afsluiting: het concept van een muur is dus verruimd. Wettelijk gezien is een afsluiting een fysieke scheiding tussen twee erven.

Deze brochure helpt u te bepalen of een bestaande scheidingsmuur gemeen of privaat is. Ze geeft ook een reeks aanbevelingen voor het kopen, renoveren, wijzigen of bouwen van een afsluiting of scheidingsmuur.

In het nieuwe Burgerlijk Wetboek wordt gemeenheid behandeld in boek 3, "goederen", in artikelen 3.103 en volgende, onder titel 5 over burensrelaties.

Dit boek is in werking getreden op 1 september 2021 en is alleen van toepassing op rechtshandelingen en rechtsfeiten (bouwwerken, notariële akten, contracten, enz.) die hebben plaatsgevonden na de inwerkingtreding ervan.

De bepalingen van het oude Burgerlijk Wetboek van 1804 (artikel 653 en volgende) blijven van toepassing op rechtshandelingen en rechtsfeiten die dateren van vóór 1 september 2021. Het oude Burgerlijk Wetboek zal dus nog heel lang van toepassing blijven op veel situaties, tenzij de partijen in onderling overleg besluiten om het nieuwe Burgerlijk Wetboek toe te passen.

De artikelen van het Burgerlijk Wetboek waarnaar in de tekst wordt verwezen, zijn vermeld aan het einde van de brochure.

* De sterretjes naast bepaalde woorden verwijzen naar de woordenlijst aan het einde van de brochure.

Hoe weet u of een bestaande scheidingsmuur gemeen of privaat is?

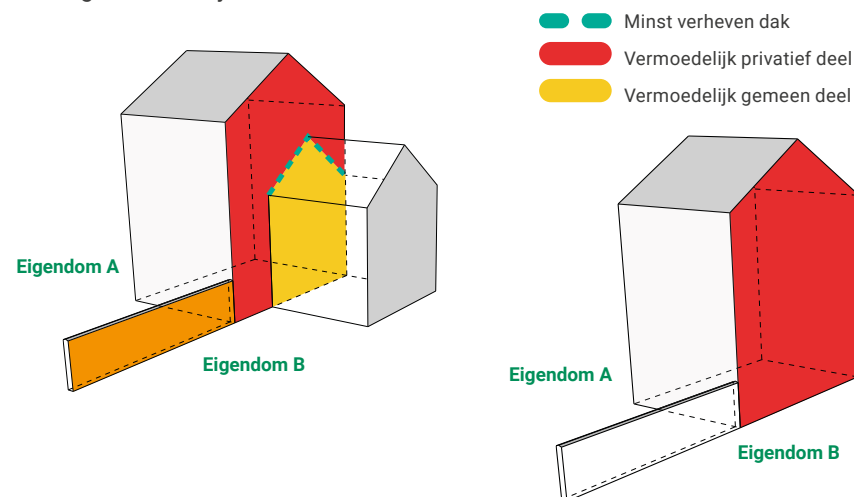
Het bepalen van het statuut van een scheidingsmuur, d.w.z. of deze gemeen of privaat is, is belangrijk omdat dit verschillende rechten en plichten met zich meebrengt.

Muren die onder het oude Burgerlijk Wetboek vallen (behoudens uitzondering, muren gebouwd vóór 1 september 2021)

In principe wordt het statuut van een muur bepaald door de titels (vonnis, eigendomstitel, authentieke akte, enz.). In de praktijk ontbreken deze titels vaak of kunnen ze elkaar tegenspreken.

Om dit te compenseren voorzag het oude Burgerlijk Wetboek in twee (en slechts twee) wettelijke vermoedens* van mandeligheid en tekenen van niet-mandeligheid, zoals uiteengezet in artikel 653.

- Twee vermoedens van mandeligheid volgens het oude Burgerlijk Wetboek (art. 653):
 - Elke bestaande scheidingsmuur tussen twee gebouwen wordt vermoed gemeen te zijn tot aan het minst verheven dak*;
 - Elke bestaande scheidingsmuur tussen binnenplaatsen en tuinen wordt vermoed gemeen te zijn.



Er is dus geen vermoeden* van gemeenheid bij een muur die een gebouw en een tuin (of een binnenplaats) van elkaar scheidt. In dit geval behoort de muur privaat toe aan het gebouw dat hij ondersteunt. Titels (authentieke of private geschriften) kunnen echter afwijken van deze regel door het exclusieve eigendom van een van de burens vast te stellen.

- **Tekenen van niet-mandeligheid** volgens het oude Burgerlijk Wetboek (art. 654):

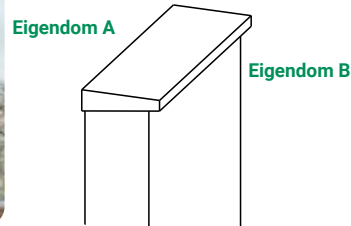
Als het bovenste deel van de muur aan de ene kant opstaande is en aan de andere kant schuin afloopt en/of als er zich slechts aan één zijde een kap*, stenen lijsten* of karbelen* bevinden, is de muur privaat.



De scheidsmuren tussen binnenplaatsen en tuinen worden vermoed gemeen te zijn



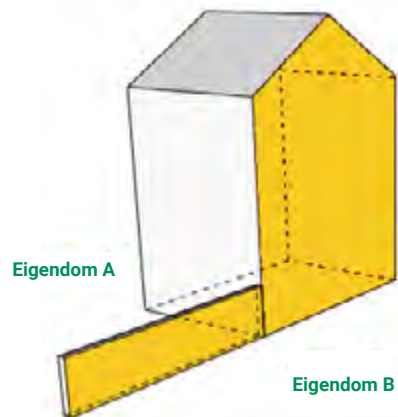
Top van de muur met één helling, teken van niet-gemeenheid, de muur behoort privaat toe aan eigenaar B tenzij andersluidende akte



Muren die onder het nieuwe Burgerlijk Wetboek vallen (behoudens uitzondering, de muren van na 1 september 2021)

Het nieuwe Burgerlijk Wetboek voorziet alleen nog in een vermoeden* van gemeenheid, maar breidt de tekenen van niet-gemeenheid uit. Ze worden beschreven in art. 3.105.

- **Een vermoeden* van mandeligheid** volgens het nieuwe Burgerlijk Wetboek (art. 3.105): Elke muur (en meer in het algemeen elke afsluiting) die tot stand is gebracht langs of schrijlings op de perceelsgrens wordt vermoed gemeen te zijn.



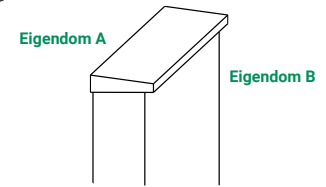
Dit vermoeden kan weerlegd worden door een titel (vonnis, eigendomstitel, authentieke akte) Het kan ook weerlegd worden als er sprake is van verkrijgende verjaring*, d.w.z. als de muur (of afsluiting) continu en op ondubbelzinnige wijze is gebruikt alsof deze privaat is.

Als niet is vastgesteld dat de muur (of afsluiting) de perceelsgrens overschrijdt, kan het vermoeden van mandeligheid ook worden tegengesproken door een teken van niet-mandeligheid.

 Deel dat wordt vermoed gemeen te zijn

- **Tekenen van niet-mandeligheid** volgens het nieuwe Burgerlijk Wetboek:

- Een muur wordt vermoed toe te behoren aan de eigenaar van het perceel waarnaar de top van die muur afhelt of aan wiens zijde uit architecturale elementen de privaat 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.



Afhellende top van de muur: de muur wordt vermoed privaat toe te behoren aan eigenaar B

Het is echter wel mogelijk om door een rechtshandeling aan te tonen dat er, ondanks deze tekenen, sprake is van mandeligheid.



Opmerkingen over de toepassing voor het oude en het nieuwe Burgerlijk Wetboek:

- Een muur gebouwd achter de scheidslijn is privaat.
- Behoudens verkrijgende verjaring* of andersluidende titel, wordt een steunmuur waarop de buur geen enkel recht uitoefent, vermoed privaat toe te behoren aan de eigenaar van het perceel waarvan hij de grond ondersteunt.



Een privatieve scheidingsmuur gemeen maken

Er zijn drie manieren om een bestaande privatieve scheidingsmuur gemeen te maken:

- **Gedwongen verkoop van mandeligheid** (art. 3.107 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en art. 661 van het oude Burgerlijk Wetboek): Als een buur tegen een privatieve scheidingsmuur wil aanbouwen, kan hij zijn buur die eigenaar is van de muur dwingen te verkopen door hem de helft van de waarde van de muur en de grond die hij wil gebruiken, te betalen (art. 3.109). De terugkoop prijs wordt vastgesteld in onderling overleg tussen de burens of, bij gebrek aan overeenstemming, door de vrederechter. Het Borderel van Muurovername gepubliceerd door de Koninklijke Maatschappij van Landmeters-Experten van Onroerende Goederen kan gebruikt worden als referentie om de terugkoop prijs vast te stellen, maar meestal wordt er een landmeter ingeschakeld.



Bij nieuwbouw of uitbreiding is het om akoestische redenen niet aan te raden om gebruik te maken van deze mogelijkheid om de gemene muur terug te kopen en tegen de bestaande muur aan te bouwen. Het is aan te raden om een tweede muur op afstand te bouwen.

Door op zijn eigen land te bouwen, creëert de bouwer een muur die hem privaat toebehoort en hoeft hij zijn buur niet om toestemming te vragen.

- **Gedwongen aankoop van mandeligheid** (art. 3.108 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek): Als een buur een privatieve muur inneemt (door er bijvoorbeeld tegen te bouwen), bepaalt het nieuwe Burgerlijk Wetboek nu dat de oorspronkelijke eigenaar van de muur de buur kan dwingen om de mandeligheid ervan aan te kopen door de helft van de waarde van de grond en de muur te betalen. Volgens de jurisprudentie bestond deze situatie al voordat het nieuwe Burgerlijk Wetboek van kracht werd, door de toepassing van het "tegenovergestelde" artikel 611 van het oude Burgerlijk Wetboek. NB: als de buur tegen een privatieve muur bouwt, is het aanbrengen van isolatie tussen de oude en de nieuwe muur, of van een slab* bovenaan deze twee muren om te voorkomen dat regenwater wegstroomt, niet voldoende om te oordelen dat de bouwer zich de privatieve muur heeft toegeëigend en te eisen dat hij de mandeligheid terugkoopt.
- **Verkrijging door verjaring* of usucapio*** (art. 3.26 en 3.27 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek): De buur kan de mandeligheid van privatieve muur verwerven door verjaring, zonder betaling van een vergoeding, wanneer hij de muur gebruikt als ware hij gemeen sedert een periode van 10 jaar als hij te goeder trouw is, en van 30 jaar als hij te kwader trouw is. Onder het oude Burgerlijk Wetboek (art. 2262 e.v.) betekende dit een periode van meer dan 30 jaar. Voor een muur waarvan het gebruik is begonnen vóór 1 september 2021, zijn de termijnen van het nieuwe Burgerlijk Wetboek nog steeds van toepassing, vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (volgens art. 37 §2 mag de totale termijn echter niet langer zijn dan de termijn die onder het oude Burgerlijk Wetboek van toepassing zou zijn geweest).

Rechten verbonden aan de gemene muur

De regel is dat de rechten voor beide mede-eigenaars van de gemene muur dezelfde zijn, met dien verstande dat ieder de muur langs de kant van zijn eigendom kan gebruiken.

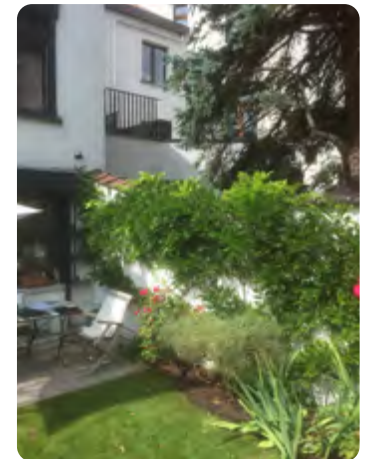
De gemene muur (of afsluiting) wordt vermoed voor de helft in mede-eigendom toe te behoren aan elk van beide eigenaars (art. 3.104 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en 577-2 van het oude Burgerlijk Wetboek). De burens mogen gebruik maken van de muur, op de muur iets laten steunen, de muur doorboren en zelfs verhogen*, maar binnen welomlijnde grenzen.

Genotsrecht

De "algemene bevoegdheden" op de gemene muur (art. 3.110 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek) bepalen dat elke mede-eigenaar de muur aan zijn kant mag gebruiken in overeenstemming met de bestemming ervan, op een redelijke en niet-schadelijke manier en met inachtneming van de rechten van de buur.

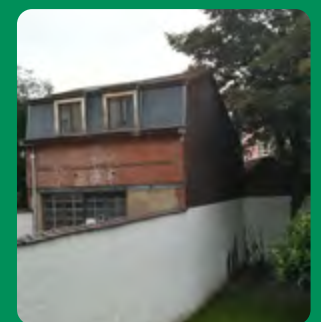
Dit betekent dat elke mede-eigenaar de muur aan zijn kant kan schilderen zonder de buurman om toestemming te vragen, klimplanten kan laten groeien, een licht voorwerp zoals een dartbord kan bevestigen, enz.

In het verleden waren dit de regels van het gemene recht van de mede-eigendom* (art. 577-2 van het oude Burgerlijk Wetboek).



Als de muur privaat is, moet de persoon die geen eigenaar is toestemming vragen aan zijn buur om op deze muur in te grijpen, zelfs als hij alleen aan zijn kant ingrijpt.

Of de muur nu gemeen of privaat is, u moet ervoor zorgen dat de werken geen schade toebrengen aan het naburige eigendom. Zo kan het schilderen van een scheidingsmuur schade veroorzaken aan een gebouw als de verf niet waterdampdoorlatend is.

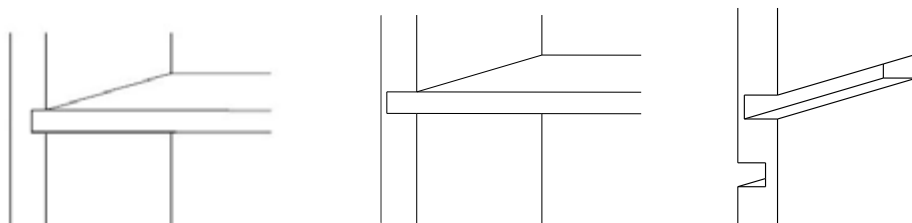


Recht om een werk te doen steunen en de muur te doorboren

De mede-eigenaar van een gemene muur mag tegen deze muur aanbouwen en daarin alle werken of beplantingen aanbrengen tot de helft van de dikte ervan, op voorwaarde dat hij het akkoord van zijn buur heeft gekregen over de uitvoeringsmodaliteiten (art. 3.111 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek).

Het is niet ongewoon om gevallen tegen te komen waarbij balken in bijna de volledige dikte van de muur worden geplaatst, omdat dit was toegestaan onder het oude Burgerlijk Wetboek, dat toestond dat balken of ribben* in de gemene muur werden geplaatst over bijna de volledige dikte, op 5,4 cm na (art. 657 van het oude Burgerlijk Wetboek).

Opgelet: Wijzigingen mogen de stabiliteit van de muur niet in gevaar brengen. Dit kan het geval zijn als beide burens hun rechten op dezelfde manier gebruiken.



Steun toegestaan door het nieuwe Burgerlijk Wetboek, tot de helft van de dikte van de muur

Vroeger toegestane steun voor bijna de hele dikte van de muur

Voorbeeld van een muur verzwakt door gebruik van het recht om te doorboren



Indien de uitsparingen en gleuven oppervlakkig zijn (zoals bijvoorbeeld de installatie van een afvoergoot), is de toestemming van de buur theoretisch niet vereist.

Het is niettemin belangrijk om in het achterhoofd te houden dat elke sleuf 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.

Technische installaties en leidingen mogen alleen met trillingwerende bevestigingsstukken aan de gemene muur worden bevestigd.



Trillingwerende moffen voor de bevestiging van leidingen

Recht om hoger op te trekken

Iedere mede-eigenaar mag de gemene muur doen optrekken krachtens artikel 3.111 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

Dit kan inhouden dat de muur gewoon wordt verhoogd of dat er een verdieping, bijgebouw of terras wordt toegevoegd (voorheen artikel 658 en volgende van het oude Burgerlijk Wetboek). De verhoging van de muur moet de last van een soortgelijke constructie op het naburige perceel kunnen dragen.

De mede-eigenaar die de muur verhoogt, doet dit op eigen kosten en wordt privatieve eigenaar van het verhoogde gedeelte. De naburige eigenaar kan dan echter de eigendom van de verhoging verkrijgen door de helft van de waarde van de verhoging te betalen, waarbij dit bedrag niet lager mag zijn dan de helft van de kosten van de buur (art. 3.111, lid 4 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek).

Nadat de muur is opgetrokken, zal deze deels gemeen en deels privaat zijn, wat betekent dat:

- het onderhoud van het gemeen deel gebeurt op kosten van beide burens;
- het onderhoud van het verhoogde (privatieve) deel gebeurt op kosten van beide burens;
- een schoorsteen op of in de nabijheid van de gemene muur wordt verhoogd op kosten van diegene die de muur verhoogt. Het is raadzaam om vooraf een overeenkomst op te stellen waarin staat wie verantwoordelijk is voor de onderhoudskosten van de schoorsteenverhoging.

Als de reeds bestaande muur een normale stevigheid heeft, maar niet in staat is om de verhoging te dragen, dan moet hij die de muur wil optrekken, hem op zijn kosten geheel opnieuw doen opbouwen en de meerdere dikte moet van de grond van zijn kant worden afgenomen.

Let op: De verhoging kan ook vanaf het begin gemeen zijn als deze in onderling overleg en voor gezamenlijke rekening werd uitgevoerd.

De mandeligheid van deze verhoging kan ook worden verworven door "gedwongen verwerving" of "verwerving door verjaring" zoals beschreven op pagina 6 "Een privatieve scheidingsmuur gemeen maken".



Vensters en muuropeningen maken

Openingen in een gemene muur

Onder het oude Burgerlijk Wetboek (art. 675) was het maken van openingen in een gemene muur niet toegestaan zonder toestemming van de buur. Deze notie van toestemming verdwijnt uit het nieuwe Burgerlijk Wetboek, Boek 3, dat deze openingen (vensters, deuren, balkons) eenvoudigweg verbiedt in artikel 3.132. Krachtens artikel 3.1 kunnen de partijen echter altijd in onderling overleg besluiten om van deze bepalingen af te wijken.

Positie van de openingen ten opzichte van de gemene grens

Het nieuwe Burgerlijk Wetboek (art. 3.132) vereist dat deze constructies op ten minste 1,90 m van de naburige eigendom worden geplaatst. De 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".

Onder het oude Burgerlijk Wetboek (art. 678 en 679) werd een onderscheid gemaakt tussen rechtstreekse en schuine uitzichten en was een minimale afstand van 1,90 m vereist voor rechtstreekse uitzichten en 0,60 m voor schuine zichten.

De afstand werd 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. 680).



Als u een terras aanlegt dat zich tot de gemene muur uitstrekt, moet u letten op de wettelijke afstanden: het nieuwe terras mag geen uitzichten doen ontstaan op de eigendom van de buur die zijn privéleven en rust zouden verstoren.



Terras dat niet voldoet aan de eisen van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Aan de linkerkant wordt de afstand van 1,90 m vanaf de perceelsgrens niet nageleefd.

Verplichtingen verbonden aan de gemene muur

Naast de rechten die voortvloeien uit de mandeligheid zijn er ook plichten.

Lasten der gemeenschap

Elke naburige 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 eigenaars verdelen onder elkaar de gewone lasten en de herstellings- en wederopbouwkosten, ongeacht of zij te wijten zijn aan veroudering van de muur of aan het toeval. Indien de herstellingswerken echter vereist zijn door handelingen van één van de burens, komen deze uitsluitend te zijner laste (art. 3.112 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek, voorheen art. 655 van het oude Burgerlijk Wetboek).

Degene die niet meer wil delen in de kosten voor de gemene muur kan afstand doen van de eigendom ervan, tenzij hij deze muur blijft gebruiken of als er herstellingen aan de muur nodig zijn als gevolg van zijn handelingen.

Dit stelt hem vrij van de kosten van grove herstellingen en wederopbouwingen (in het verleden of in de toekomst) en van toekomstige lasten, maar niet van lasten uit het verleden die nog niet betaald zijn (onderhoud, instandhouding). Dit staat bekend als de "afstand" en wordt bepaald in art. 3.112, lid 2 van het nieuwe Burgerlijk wetboek (voorheen art. 656 van het oude Burgerlijk Wetboek).

De akte van afstand van mandeligheid wordt verleden voor een notaris om tegenwerpelijk aan derden* te zijn. De buur kan hem, als hij dat wenst, de afstand weigeren en in plaats daarvan eisen dat de muur op gezamenlijke kosten wordt afgebroken.

In geval van beschadiging

Elke ingreep die de gemene muur beschadigt zal de aansprakelijkheid van de dader met zich meebrengen, die zich zal moeten verantwoorden voor de gevolgen van zijn daad en de gemene muur op eigen kosten zal moeten herstellen.

In geval van een fout zal de schadelijgende persoon recht hebben op een integrale schadevergoeding voor zover het oorzakelijk verband tussen de fout en de schade vaststaat.

Door werken uit te voeren, kan een mede-eigenaar bij zijn buur overlast hebben veroorzaakt die het bestaande evenwicht tussen de twee naburige eigendommen verstoort, zonder dat hij een fout heeft begaan. Zo kan het plaatsen van technische installaties op de gemene muur zonder voorzorgsmaatregelen te nemen tegen trillingen, leiden tot een probleem van buurtlawaai, of kan de afvoer van verbrandingsgassen geuren veroorzaken. In dat geval kan een gevatte rechter de dader van de overlast veroordelen tot betaling van een compensatie, of zelfs deze overlast verbieden of maatregelen treffen om de overlast tot een normaal niveau te herleiden (art. 3.101 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek).

Een afsluiting of gemene muur bouwen

Er zijn verschillende situaties mogelijk:

- Twee buren kunnen overeenkomen om op gezamenlijke kosten een gemene afsluiting op te richten (eventueel in de vorm van een muur). Dit staat bekend als **vrijwillige constructie**.
- Als er geen bestaande afsluiting is tussen twee percelen waarvan minstens één is bebouwd, kan elk van de partijen zijn buur opleggen om een afsluiting te bouwen om de twee percelen van elkaar te scheiden, tegen gedeelde kosten. Dit staat bekend als **gedwongen constructie** (art. 3.106 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en 663 van het oude Burgerlijk Wetboek).

Hoogte en materialen van een gemene afsluiting:

- Nieuw Burgerlijk Wetboek: noch de hoogte noch de materialen van de afsluiting zijn gedefinieerd, maar deze kunnen wel in gemeentelijke of gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn vastgelegd.
 - Het oude Burgerlijk Wetboek schreef een muur voor van minstens 2,6 m hoog in steden met minder dan 50.000 inwoners en minstens 3,2 m hoog in andere steden.
- Indien één van de twee buren wenst dat de afscheidende afsluiting kan dienen als ondersteuning voor een bouwwerk (bijvoorbeeld uitbreiding, veranda, luifel), kan hij opleggen aan zijn buur dat een gemene muur wordt opgetrokken met «een normale stevigheid, breedte en hoogte in functie van de bestemming van de goederen». Indien de aangezochte buur aantoont 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 privaat aan deze laatste. In dat geval kan de muur wel schrijlings over de perceelsgrens worden opgericht en de naburige eigendom overschrijden, zonder dat enige vergoeding verschuldigd is voor het ingenomen gedeelte van het perceel.
- Dit is een uitzondering op het eigendomsrecht (art. 3.50), aangezien het in het algemeen niet mogelijk is om een constructie op te richten op de eigendom van een buur zonder zijn toestemming.



Geluidstransmissie door de gemene muur

De akoestische norm NBN S01-400-1 bepaalt de minimale prestaties van geluidsisolatie tussen twee woningen. Een gemene muur is meestal niet dik genoeg om de transmissie van luchtgeluiden van de ene naar de andere kant te voorkomen.

Als de trap van de buur verankerd is in de gemene muur, zal deze bovendien het geluid van voetstappen verspreiden.

In de gebruikelijke Brusselse typologieën is het onmogelijk om de norm na te leven als de nieuwe constructie in de gemene muur verankerd is. Om aan de norm te voldoen, moet een nieuwe muur worden opgetrokken zonder verankering in de bestaande muur. Tussen de twee muren wordt soepel isolatiemateriaal geplaatst.



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

De eerste stap kan bestaan uit bemiddeling met een bemiddelaar of een poging tot verzoening bij de vrederechter. Bij deze gelegenheid zetten de partijen hun respectieve standpunten uiteen aan de rechter, die probeert deze met elkaar te verzoenen. Indien een akkoord wordt bereikt, wordt dit geakteerd in een "proces-verbaal van verzoening" (verzoeningsverslag), dat geldt als een vonnis en door een deurwaarder kan worden uitgevoerd.

Zo niet, dan moet u overwegen om een echte gerechtelijke procedure te starten, aan het einde waarvan de rechter het geschil tussen de partijen zal beslechten. Vaak acht de rechter het dan nuttig om een plaatsbezoek te organiseren, zodat hij de kern van het probleem concreet kan

Muren, afsluitingen en privatieve beplantingen

Iedereen heeft het recht om werken uit te voeren aan zijn privatieve muren en afsluitingen, met inachtneming van de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Dergelijke werken mogen echter de burens niet schaden en in sommige gevallen moeten ze hiervan op de hoogte worden gebracht.

Een privatieve muur onderhouden en herschilderen, het gedogen van het ladderrecht

De eigenaar van een privatieve muur of afsluiting kan, na voorafgaande kennisgeving, toegang krijgen tot het naburige erf* om zijn eigen afsluiting (in ruime zin: muur, haag, enz.) te onderhouden en te herstellen.

De buur moet deze toegang tot zijn eigendom gedogen, tenzij hij rechtmatige motieven doet gelden om deze toegang te weigeren. De toegang moet op de minst schadelijke wijze worden uitgeoefend en de buur heeft recht op vergoeding indien hij schade heeft geleden.

Deze termen zijn opgenomen in artikel 3.67 §2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek.

Een gevelmuur isoleren

Een eigenaar kan zijn scheidingsmuur niet van buitenaf isoleren zonder toestemming van de buur, aangezien de isolatie aan de kant van de buur wordt geplaatst en zijn eigendom overschrijdt. Dit geldt ongeacht of de muur privaat of gemeenschappelijk is (art. 3.62 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek). Het wordt sterk aanbevolen om met de buur een overeenkomst van erfdienstbaarheid voor grensoverschrijding op te stellen. Om tegenwerpelijk aan derden* te zijn, moet de overeenkomst door een notaris bekrachtigd worden. Als de isolatie zonder toestemming van de buur is aangebracht, bepaalt het nieuwe Burgerlijk Wetboek dat de dader van de grensoverschrijding in bepaalde gevallen de isolatie mag behouden in ruil voor een vergoeding of een recht van opstal* (art. 3.62 §2 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek).



Bomen en privatieve beplantingen

Minimale afstanden van de beplantingen

Het nieuwe Burgerlijk Wetboek (art. 3.133) legt de minimale afstanden vast voor de privatieve beplantingen vanaf de eigendomsgrens, evenals de onderhouds- en snoeivereisten. Deze afstanden zijn dezelfde als die in het Veldwetboek (art. 30 en 35). Ze bedragen:

- 2 m voor bomen met een hoogte van 2 m of meer, te rekenen vanaf het midden van de voet;
- 50 cm voor bomen van minder dan 2 m hoog en de andere beplantingen (struiken, hagen...).

Indien deze afstanden niet nageleefd worden en indien de bomen jonger dan 30 jaar zijn, kan de buur naar de rechter stappen om de beplantingen te laten snoeien of rooien, tenzij de rechter van oordeel is dat er sprake is van rechtsmisbruik.

De buur kan echter geen bezwaar maken tegen beplantingen die niet hoger zijn dan de afsluiting tussen de percelen.

Er kan steeds van de algemene regel worden afgeweken door middel van een schriftelijke overeenkomst tussen burens.

Overhangende takken of wortels

Takken en wortels mogen niet doorschieten over de perceelsgrens (art. 3.134).

De buur heeft het recht om te eisen dat hun eigenaar ze wegsnijdt (tenzij de rechter van oordeel is dat zulks rechtsmisbruik uitmaakt).

De buur kan ook, na een ingebrekestelling per aangetekende verzending zonder gevolgen binnen 60 dagen, zelf deze takken of wortels wegsnijden op kosten van de eigenaar. Hij draagt dan zelf het risico voor de eventuele schade die hij aan de beplantingen toebrengt.

Vruchten die op natuurlijke wijze van de bomen op een aanpalend goed vallen behoren toe aan degene die het genot van deze eigendom heeft.



Stedenbouwkundige verordeningen en voorschriften met betrekking tot mandeligheid

De voorschriften in het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing onverminderd de bepalingen inzake stedenbouw. In Brussel bepaalt de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) de ligging en het bouwprofiel (diepte, hoogte, dakoversteek) van de aangrenzende gebouwen. Ze wordt aangevuld door bijzondere bestemmingsplannen (BBP) en gemeentelijke reglementen.



Samengevat...

Alvorens werken uit te voeren aan een scheidingsmuur moet het statuut van de muur bepaald worden: is hij gemeen of privaat?

Als het een gemene muur is, deelt u de muur met uw buur (het is een mede-eigendom), dus bent u er samen verantwoordelijk voor. U hebt er echter het genot van aan uw kant en kunt hem gebruiken als steun voor een bouwwerk met inachtneming van de voorwaarden van het Burgerlijk Wetboek en de stedenbouwkundige voorschriften.

Als de muur privaat is en aan uw buur toebehoort, is altijd de toestemming van deze laatste vereist, zelfs als u alleen aan uw kant handelt om de muur te schilderen of er een plantenhouder aan vast te maken.

Als u op zo'n privaat muur wilt steunen of deze wilt verhogen: de terugkoop van mandeligheid moet via een notariële akte gebeuren.

Zorg er in ieder geval voor dat uw buur geen schade ondervindt van uw ingreep.

Bepaalde situaties geven soms aanleiding tot twijfel, zoals de isolatie van een «gevel»muur aan de buitenkant. Het privaat of gemeen statuut van de muur is hier echter van weinig belang. In beide gevallen zal de isolatie de naburige eigendom overschrijden: er is dus voorafgaande toestemming van de buur nodig met notariële bekrachtiging als u de toestemming tegenwerpbaar aan derden* wilt maken.

Woordenlijst

Kap: lei- of dakpanbedekking die de muur beschermt tegen waterinsijpeling.

Mede-eigendom: het geheel of gedeeltelijk onverdeeld toebehoren van eenzelfde goed aan meerdere eigenaars.

Stenen karbelen: vooruitspringende gehouwen stenen die kraagstenen vormen en als steun of balken dienen als er tegen de muur wordt gebouwd.

Recht van opstal: een zakelijk gebruiksrecht dat eigendom verleent van al dan niet gebouwde volumes, geheel of gedeeltelijk, op, boven of onder het erf van een ander, om er werken of beplantingen op te hebben.

Optrekken: omhoog brengen, ophogen, verhogen

Lijsten: stenen randen die uitsteken aan het uiteinde van de kap om aflopend water langs de muur te verhinderen.

Minst verheven dak: bovenste gedeelte van het laagste gebouw van twee aangrenzende gebouwen.

Erf: eigendom, terrein, landgoed.

Tegenwerpelijk aan derden: verwijst naar een rechtshandeling die gevolgen heeft ten aanzien van derden (en niet alleen ten aanzien van degenen die de rechtshandeling hebben verricht).

Vermoeden: het vermoeden is een 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 gemeenschap laten het bewijs van het tegendeel toe, ze zijn zogenaamd niet onweerlegbaar, in tegenstelling tot andere vermoedens, bekend als onweerlegbare vermoedens, die zogenaamd onweerlegbaar zijn en die geen bewijs van het tegendeel toelaten.

Verkrijgende verjaring of usucapio: methode om een recht te verkrijgen door het ononderbroken gebruik van een goed gedurende een bepaalde periode. De verkrijgende verjaring bedraagt standaard 10 jaar, en 30 jaar als de bezitter te kwader trouw is bij het in bezit nemen. Onder het oude Burgerlijk Wetboek was deze periode altijd 30 jaar. Het bezit moet "deugdelijk" zijn, dat wil zeggen: voortdurend, ongestoord, openbaar en niet dubbelzinnig.

Slab: voorziening (meestal een metalen strip) ontworpen om een waterdichte afsluiting te garanderen tussen twee bouwelementen, bijvoorbeeld tussen een pannendak en een muur of schoorsteen in metselwerk.

Rib: lang stuk hout, horizontaal geplaatst, waarvan de uiteinden op de muren steunen om de vloer van een ruimte te vormen.

Uittreksels uit het oude en het nieuwe Burgerlijk Wetboek

Nieuw Burgerlijk Wetboek

Wet van 4 februari 2020, houdende boek 3 "Goederen".

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 17 maart 2020 en van kracht vanaf 1 september 2021.

Overeenstemming oud Burgerlijk Wetboek (1804)

Art. 3.1. Aanvullend recht

De partijen kunnen afwijken van de bepalingen van dit Boek, behalve indien het om definities gaat of indien de wet anders bepaalt.

Art. 3.26. Verkrijgende verjaring van zakelijke rechten in het algemeen

Onverminderd artikel 3.118 is de verkrijgende verjaring een wijze waarop de eigendom van een goed of zakelijk gebruiksrecht wordt verkregen door bezit, met de hoedanigheden vereist in artikel 3.21, dat gedurende een bepaalde tijd heeft voortgeduurd.

De verkrijgende verjaring wordt vastgesteld door rechterlijke uitspraak, met de bezitter als eiser of verweerder, door akkoord tussen de titularis die het bezit verloren heeft en de bezitter of door eenzijdige verklaring van de titularis die het bezit verloren heeft. Indien ze betrekking hebben op onroerende goederen, worden de rechterlijke uitspraak of, als op authentieke wijze akte ervan is genomen, het akkoord of de verklaring, overgeschreven in de registers van het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, overeenkomstig artikel 3.30.

Zonder afbreuk te doen aan datzelfde artikel, heeft de verkrijgende verjaring gevolgen vanaf de dag waarop het deugdelijk bezit een aanvang heeft genomen.

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

Art. 3.27. Duurtijd voor de verkrijgende verjaring

De termijn voor verkrijgende verjaring bedraagt tien jaar. Indien de bezitter echter te kwader trouw is bij de aanvang van zijn bezit, bedraagt de termijn voor verkrijgende verjaring dertig jaar.

De verjaringstermijn wordt geschorst door de totale duur van de bezitsberoving bedoeld in artikel 3.19, § 3, 4°, indien zij langer duurt dan één jaar. De verjaringstermijn wordt ook gestuit of geschorst overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Art. 2262. Alle zakelijke rechtsoverdrachten verjaren door verloop van dertig jaar, zonder dat hij die zich op deze verjaring beroept, verplicht is daarvan enige titel te vertonen of dat men hem de exceptie van kwade trouw kan tegenwerpen.

Art. 3.50. Definitie Eigendomsrecht

Het eigendomsrecht verleent aan de eigenaar rechtstreeks het recht om het voorwerp ervan te gebruiken, hiervan het genot te hebben en erover te beschikken. De eigenaar heeft de volheid van bevoegdheden, behoudens de beperkingen die door wetten, verordeningen of door de rechten van derden worden opgelegd.

Art. 3.62. Grensoverschrijding

§ 1. Indien een bouwwerk ten dele op, boven of onder de grond van de nabuur is gebouwd, kan laatstgenoemde de verwijdering hiervan eisen, behoudens indien deze grensoverschrijding een wettelijke of contractuele titel heeft. Indien de grensoverschrijding al langer dan de termijn voor verkrijgende verjaring bestaat, kan de eigenaar die de grens overschreden heeft een wettelijke titel verkrijgen overeenkomstig artikel 3.27. Indien bouwwerken boven, op of onder de grond van de nabuur zijn aangebracht op grond van een wettelijke of contractuele titel en een inherent bestanddeel zijn van een bouwwerk dat toebehoort aan de eigenaar die de grens overschreden heeft, behoren ze toe aan deze laatste op grond van natrekking voor de duurtijd van die titel.

§ 2. Bij gebreke van titel, kan de nabuur de verwijdering van het overschrijdende inherente bestanddeel eisen. Is in dat geval de eigenaar te goeder trouw en zou hij door de wegneming van het overschrijdende gedeelte onevenredig worden benadeeld, dan kan de eigenaar van de aanpalende grond niet de verwijdering eisen. Hij heeft dan de keuze om ofwel een recht van opstal voor de duur van het bestaan van het gebouw toe te kennen ofwel het daartoe benodigde gedeelte van het perceel over te dragen, in beide gevallen tegen schadeloosstelling op grond van ongerechtvaardigde verrijking.

Indien de grensoverschrijding te kwader trouw is, kan de nabuur de verwijdering van het overschrijdende inherente bestanddeel eisen tenzij er noch een omvangrijke inname is noch een potentiële schade is in hoofde van laatstgenoemde. Vordert hij niet de verwijdering, dan is het tweede lid van toepassing.

Art. 3.67. § 2 Feitelijk gedogen van de eigenaar

§ 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.

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.

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.

577-2, §1. Bij ontstentenis van overeenkomsten en van bijzondere bepalingen, wordt de eigendom van een zaak die onverdeeld aan verscheidene personen toebehoort, geregeld als volgt: De onverdeelde aandelen worden vermoed gelijk te zijn.

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. 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. 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 buur 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 buur echter aantoonde 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. 663. Eenieder kan, in de steden en voorsteden, zijn buur 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. 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. 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. 3.108. Gedwongen aankoop van mandeligheid

Eenieder die een feitelijkheid pleegt of een inneming doet die geldt als inbezitneming van een privaatief 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 privaatief 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.

577-2, §4 en 5: De mede-eigenaar kan over zijn aandeel beschikken en het met zakelijke rechten bezwaren.

De mede-eigenaar heeft recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaak, overeenkomstig haar bestemming en in zover zulks met het recht van zijn deelgenoten verenigbaar is. Daden tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer kan hij wettig verrichten.

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. 657. Iedere 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. Iedere mede-eigenaar 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. 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. 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 iedere mede-eigenaar van een gemene muur zich bevrijden van de verplichting om bij te dragen tot het herstellen en het wederopbouwen, door zijn recht van mede-eigendom te laten varen, mits de gemene muur geen gebouw steunt dat hem toebehoort.

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 burens;

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

Art. 678. *Men mag op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse 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 is 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. 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 afsluitingen 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.

Overeenstemming 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 scheidslijn 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 scheidslijn tussen twee erven worden geplant (...)*

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.



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

U vindt alle brochures op www.homegrade.brussels of in het Infopunt. Neem gerust contact op met 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 de premies**" op www.homegrade.brussels of contacteer onze permanentiedienst voor actuele informatie!

Nuttige links

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:

www.stedenbouw.irisnet.be

Buurtlawaai:

www.ruisinfo.brussels

Unie van Landmeters-Experten van Brussel en Brabant vzw.:

ugeb-uleb.be

Juridische eerstelijnsbijstand:

baliebrussel.be

Bronnen

- OUD BURGERLIJK WETBOEK, artikel 577-2, artikelen 653-668, artikelen 675-680bis.
- NIEUW BURGERLIJK WETBOEK, ARTIKEL 3.26 TOT 3.81 EN 3.103 TOT 3.143
- 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 CHARTE, 1996.
- GONTHIER W. EN DE LATHOUWER R., "De gemene muur", Mechelen : Kluwer, 2003.
- VAN BEVER F. EN CLOQUET J., "Le mur mitoyen", Waterloo, Kluwer, 2014.
- VAN DEN HASELKAMP-HANSENNE V., "La mitoyenneté", in Guide de droit immobilier. Waterloo : Kluwer, 1992, pp. I.15-1 tot I.15.6-4.
- NICOLAS BERNARD EN VINCENT DEFRAITEUR, "Le droit des biens après la réforme de 2020", Arthemis, 2022
- NICOLAS BERNARD, "Le droit des biens réformé", 1e editie, Brussel : Larcier, 2020

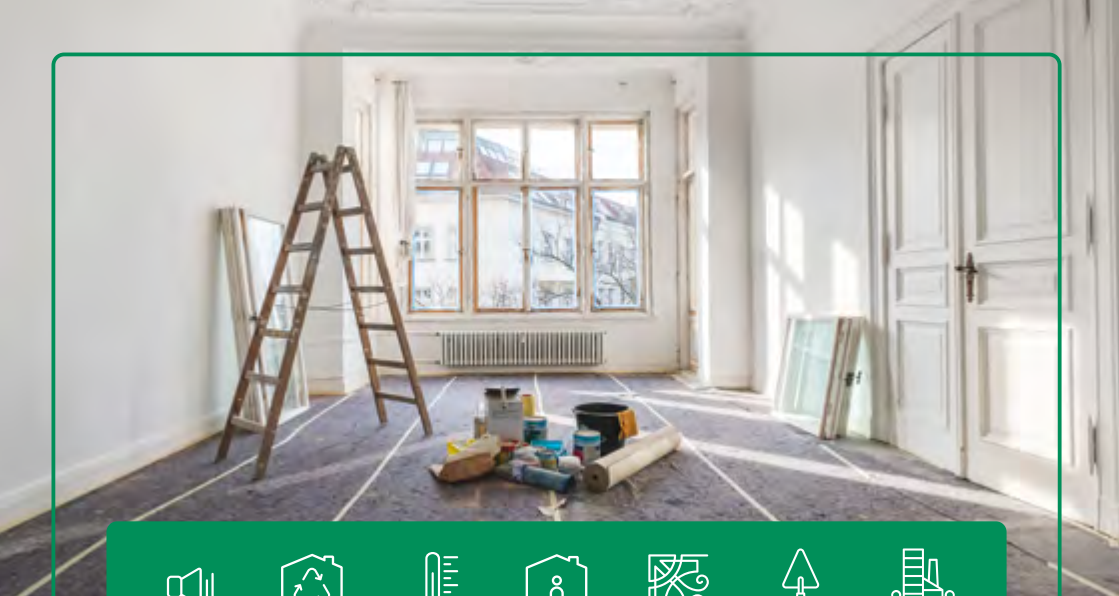
Redactie: Hélène Dubois en Sophie Holemans voor de bijwerking 2023, gebaseerd op een versie van Sophie Mersch

Uitgever: Homegrade

Met de medewerking van Kristel Boels, Caroline Diel en Jean-Maël Michez, advocaten bij de balie te Brussel

Datum en plaats van uitgave: Brussel, 2023

Fotoverantwoording: Homegrade, tenzij anders vermeld



AKOESTIEK



DUURZAME
GEBOUWEN



ENERGIE



HUISVESTING



ERFGOED



RENOVATIE



STEDENBOUW



Hoe kunt u Homegrade contacteren?

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

Contacteer ons via onze website



www.homegrade.brussels



Publicaties

www.homegrade.brussels



Facebook

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



**Beroepen van het architecturaal
patrimonium**

www.beroepenvanheterfgoed.brussels

Alle diensten van Homegrade zijn gratis.

