



De gemeenschap

Juridische begrippen en praktische raadgevingen



stadswinkel
.brussels 

advies over duurzaam wonen

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 **muurgemeenschap als de 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 gemeenschap wordt geregeld in de artikelen 653 en volgende van het Burgerlijk Wetboek onder het hoofdstuk wettelijke erfdiensbaarheden en is gekoppeld aan het begrip van de mede-eigendom gezien de gemene afsluiting zich in een staat van onverdeeldheid bevindt.



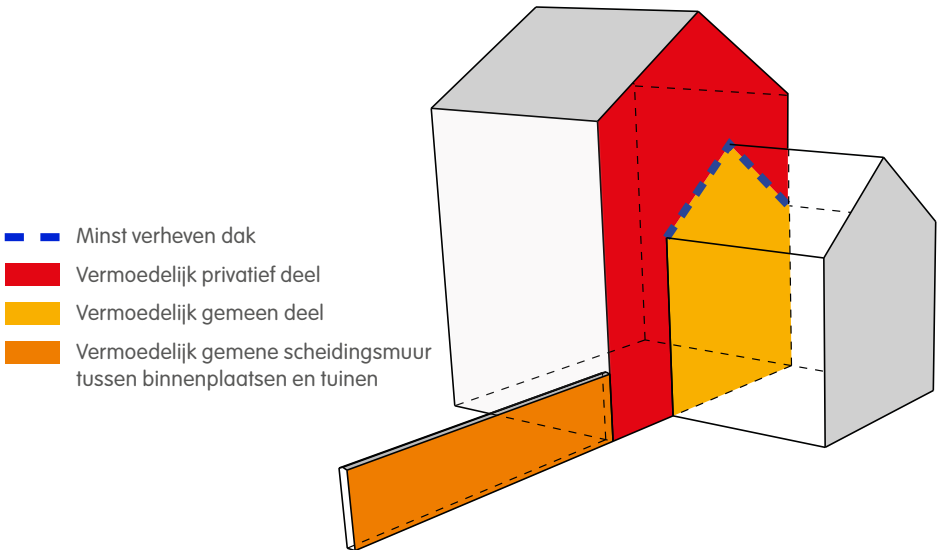
U vindt alle artikelen van het Burgerlijk Wetboek waarnaar verwezen wordt in de tekst, op pagina 16-18

* in de tekst verwijzen naar de lexicon op pagina 18.

Hoe kunnen we weten of een scheidingsmuur gemeen of privatief is ?

Er bestaan twee wettelijke vermoedens* van gemeenschap die zijn ingeschreven in artikel 653 van het Burgerlijk Wetboek:

- 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.

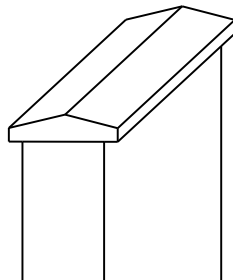


Deze vermoedens* kunnen weerlegd worden:

- *door een titel: juridische akte die vaststelt dat de muur privatief is (vonnis, eigendomstitel, overeenkomst, authentieke akte,...)*
- *door tekens van niet-gemeenschap zoals voorzien in artikel 654 van het Burgerlijk Wetboek:*
 - het bovenste deel van de muur is aan de ene kant loodrecht opstaande en aan de andere kant schuin
 - er bevinden zich slechts aan één zijde hetzij een kap* hetzij stenen lijsten* of karbelen*

Gemene muur

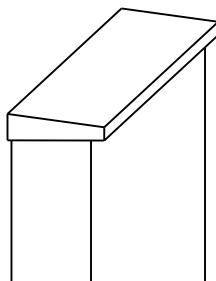
- Het hoogste punt van de muur vertoont 2 hellende oppervlakten voor de waterafloop naar elkeen van de eigendommen.
- De muur dient als scheiding tussen 2 gelijkaardige gebouwen (zelfde hoogte, zelfde breedte).



Muurkap met 2 hellende oppervlakten, teken van vermoedelijke gemeenschap.

Privatieve muur

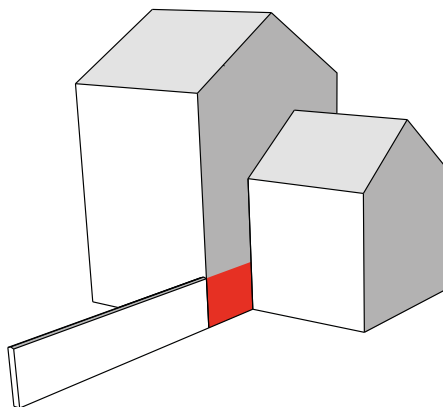
- Het hoogste punt van de muur vertoont slechts één hellende oppervlakte: de muur behoort dan toe aan de eigendom waarnaar dat gedeelte van de muur afheft.
- Wanneer 2 gebouwen een verschillende hoogte of breedte hebben, is de muur gemeen tot aan het minst verheven of minst breedte punt van het gebouw. Het bovenste gedeelte van de muur wordt vermoed toe te behoren aan de eigenaar van het meest verheven gebouw.
- De muur bevindt zich niet op de scheidingslijn.
- De muur vertoont tekens van niet-gemeenheid (dakpannen, kroonlijsten) die langs één kant uitsteken.
- Een draagmuur is noodzakelijkerwijs privaat, daar hij niet tot doel heeft twee eigendommen van elkaar te scheiden.



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

Er bestaat geen vermoeden* van gemeenschap bij een muur die een gebouw en een tuin van elkaar scheidt. De eigendomstitels kunnen evenwel van deze regel afwijken.

Wat te doen om de gemeenschap van een muur te bewijzen indien de situatie niet onder de vermoedens* valt ? De gemeenschap van een muur mag met alle middelen van recht worden bewezen. Indien er geen schriftelijk bewijs voorhanden is, dient ze met andere middelen te worden aangetoond: getuigenissen, bekentenissen, eedafleggingen en diverse materiële bewijzen.



Het deel van de muur dat de tuin en het gebouw scheidt wordt vermoed privaat te zijn.

Wat in geval er een nieuwe de scheidingsmuur gebouwd moet worden ?

Wettelijk gezien, moet u op uw eigen eigendom bouwen en niet op de scheidingslijn. Het behoort uw toekomstige buur toe om de helft van uw muur en het deel van het terrein waarop de muur gebouwd is, over te kopen indien hij overweegt om van zijn kant van de muur gebruik te maken.

De eerste eigenaar die de muur bouwt, kan niet de volledig beschikbare draagbare kracht van de gemene muur voor hemzelf opeisen: de muur moet het gewicht van de eerste constructie kunnen dragen maar eveneens deze van een gelijkaardige constructie op het naburige perceel.

Hij dient evenwel geen rekening te houden met de lasten afkomstig van een nadien hoger opgericht gebouw op het naburige perceel: indien de nieuwe constructie een grotere draagkracht vereist en de gemene muur niet in staat is om de verhoging te dragen, dient diegene die de muur wil verhogen hem op zijn kosten geheel opnieuw doen opbouwen en de meerdere dikte moet van de grond van zijn kant afgenomen worden.

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 burens 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).

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

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

- De **gedwongen verkoop van de gemeenheid** van een privaat scheidingsmuur (ook genoemd overdracht van gemeenheid): de buur die geen eigenaar is van de muur kan de buur 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 is gebouwd te betalen (artikel 661 van het Burgerlijk Wetboek). Dit is vaak het geval indien de buur die aanvankelijk geen eigenaar is van de muur deze muur nodig heeft om bijvoorbeeld een nieuwe constructie op te doen steunen. De aankoopprijs wordt bepaald in gemeen overleg tussen de burens. Indien deze niet tot een vergelijk komen, is het de vrederechter die de aankoopprijs moet bepalen en zich, desgevallend, laat bijstaan door een gerechtsdeskundige.
- De **gedwongen verwerving van de gemeenheid**: dit mechanisme, dat voortvloeit uit de rechtspraak, laat 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 gemeenheid te betalen.

- 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 en dit op een voortdurende, ongestoorde, openbare en ondubbelzinnige wijze sedert een bepaalde periode – in het algemeen 30 jaar (artikel 2229 en volgende van het Burgerlijk Wetboek). Voorbeelden: een dak op de muur laten rusten, een constructie op de muur vastzetten, er een rechte muur op vastmaken.

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 haar 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 of een schietschijf voor pijltjes, enz.

Anderzijds, indien iemand zijn scheidingsmuur wil isoleren langs de buiten zijde, is het akkoord van de buur vereist want in dat geval wordt de isolatie geplaatst aan de kant van de buur en komt ze op zijn eigendom.

In geval van aanplanting van klimplanten

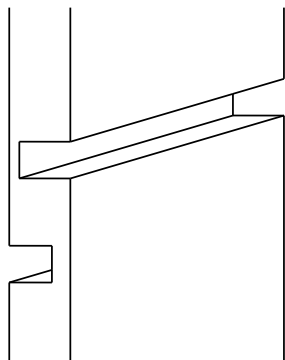
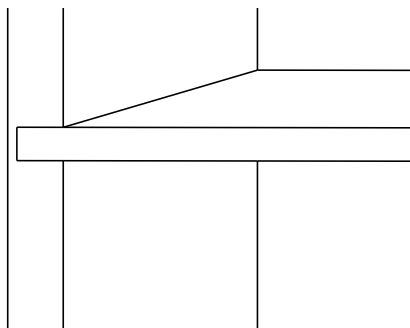
Elke mede-eigenaar mag klimplanten tegen de gemene muur aanbrengen, maar enkel aan zijn zijde van de muur en mits een normaal en gepast onderhoud. Indien zich op het eerste verdiep een terras bevindt, mag de eigenaar van het terras geen klimplanten aanbrengen zonder voorafgaandelijk de gemeenheid over te kopen, of, op zijn minst, zonder hiertoe voorafgaandelijk de toestemming van zijn buur te hebben verkregen. Hij is hoe dan ook aansprakelijk indien de planten de muur beschadigen.



ArchZine

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, balken en dwarsbalken te plaatsen door de gehele dikte van de muur, op 5,4cm na (artikel 657 Burgerlijk Wetboek).



Opgelet: 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.

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

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.



Trillingwerende moffen voor de bevestiging van leidingen

In geval van een nieuwe constructie steunend op een bestaand gemene muur

In geval van een nieuwe constructie is het recht om een werk te doen steunen, moeilijk toepasbaar gezien de geluidsnorm NBN S01-400-1, waaraan de nieuwe constructie zal moeten voldoen.



Verdubbeling van de gemene muur

Deze 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.

Om aan de norm te voldoen is het afgeraden om een nieuwe constructie in de gemene muur te verankeren. Het is beter om een nieuwe muur te bouwen zonder verankering in de bestaande muur.



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 privatieve eigenaar van het verhoogde deel. De andere mede-eigenaar 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 gemeene deel op kosten van beide burens 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 degene die de muur verhoogt. Er bestaat weliswaar controverse rond de vraag wie moet instaan voor de onderhoudskosten van de verhoogde schoorsteen.

In geval van de aanleg van een terras dat zich tot de gemene muur uitstrekt



Om schuine uitzichten te vermijden is een afstand van 60cm

Wees aandachtig voor de wettelijke afstanden in verband met uitzichten en lichtopeningen. Het nieuwe terras mag geen rechtstreekse uitzichten doen ontstaan op de eigendom van de buur, nu deze zijn privéleven en rust dreigen te verstoren.

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).

"Ladderrecht"

Dit is een erfdienstbaarheid die toelaat dat de eigenaar van een afsluiting (in de ruime zin: muur, haag, enz.) het naastgelegen erf* mag betreden om zowel onderhouds- als herstellingswerken te kunnen uitvoeren aan zijn eigen afsluiting.

De buur kan de toegang tot zijn eigendom niet weigeren. In geval van moeilijkheden zal het aan een deskundige, of in voorkomend geval een rechter toekomen, om te oordelen welke werken het minst hinderlijk zijn voor de buur (in termen van duur van de werken, planning, esthetiek, inbreuk van eigendom, doorsteekplaats, enz.).

De verplichtingen verbonden aan de gemene muur

Naast de rechten die voortvloeien uit de gemeenheid 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 gemeenheid”**.

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 dezen uitsluitend te zijner laste (artikel 663 Burgerlijk Wetboek).

Degene die niet meer wilt 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 gemeenheid wordt verleden voor de notaris.

Reglementeringen en regels inzake gemeenheid

Stedenbouwkundige verordeningen

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)¹ definieert de inplanting en het gabariet (diepte, hoogte, uitsteking dak) van gemene constructies. De Verordening wordt aangevuld door de gemeentelijke verordeningen.



¹ www.stedenbouw.irisnet.be

Openingen in de gemene muur

De openingen die een uitzicht naar buiten toe toelaten, de zogenaamde « uitzichten » (vensters, muuropeningen, openslaande deuren, balkonnen, terrassen) moeten de minimum afstanden ten opzichte van de aanpalende eigendom naleven (artikelen en volgende van het Burgerlijk wetboek).²

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 4,00 m hoog is) mag slechts op 2 m van de scheidingslijn worden geplant. 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

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. (...)

² www.stedenbouw.irisnet.be

In geval van beschadiging van de muur

Elke ingreep op of in de muur dat 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.

De mede-eigenaar die werken uitvoert kan aan zijn buur hinder veroorzaken zonder dat er sprake is van een fout, men spreekt van een foutloze daad, waardoor het bestaande evenwicht tussen burens wordt verstoord. 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 (foutloze) dader veroordelen tot betaling van een "passende en billijke compensatie". 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.

Wat 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 van de plaats van de afsluiting (in de ruime zin van het woord).

De partijen zullen in het kader hiervan hun respectievelijke standpunten uiteenzetten voor de rechter, die zal trachten hen te verzoenen.

In de praktijk acht de rechter het vaak nuttig om een plaatsbezoek te organiseren, zodat hij de kern van het probleem ter plaatse en concreet kan onderzoeken.

Indien een akkoord wordt bereikt, wordt deze geakteerd in een « proces-verbaal van verzoening ».

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.

Ter conclusie

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

- Leg een akkoord vast met de buur, of minstens de bevestiging dat hij zich niet tegen het project zal verzetten. Bij gebreke hieraan zal de vraag moeten worden voorgelegd aan de Vrederechter, dit tevens om te vermijden dat een stopzetting van de werken zou worden bevolen.
- 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?
- 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? Dreig ik geen 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 wanneer hij tot scheiding dient 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. 662. Geen nabuur mag in de gemene muur een holte maken of daartegen een werk aanbrengen of doen steunen, zonder toestemming van de andere nabuur of, indien deze weigert, zonder door deskundigen de middelen te hebben doen bepalen die nodig zijn om te voorkomen dat door het nieuwe werk aan de rechten van de andere nabuur afbreuk wordt gedaan.

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, binnenplaatsen en tuinen; 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 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. <W 15-12-1949, art. 28>

Art. 679. Men mag op datzelfde erf geen zijdelingse of schuine uitzichten hebben, tenzij er een afstand is van zes decimeter (...). <W 15-12-1949, art. 28>

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. <ingevoegd bij W 2004-07-09/30, art. 52; Inwerkingtreding : 25-07-2004> 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.

Lexicon

- Erf : eigendom, terrein, landgoed.
- Kap : lei- of dakpanbedekking die de muur beschermt tegen waterinsijpeling.
- Karbeel : uit de muur vooruitspringende steen tot steun van een balk in geval tegen de muur wordt gebouwd.
- Lijst : stenen rand die opsteekt op het eind van de kap om aflopend water langs de muur te verhinderen.
- Mede-eigendom : het geheel of gedeeltelijk toebehoren van eenzelfde goed aan meerdere eigenaars.
- Minst verheven dak : muurhoogte waarop twee gebouwen, die vanonder gemeen zijn, zich van elkaar scheiden.
- Vaststaand glasraam : raam met glas dat niet geopend kan worden.
- Vermoeden : aanwijzing of bewering waarvan men denkt dat deze waar is, en dat volstaat als bewijs, tot bewijs van het tegendeel.



Bronnen

- 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, Brugge, 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 HASSELKAMP-HANSENNE V., « La mitoyenneté », in Guide de droit immobilier, Waterloo, Kluwer, 1992, pp. I.15-1 à I.15.6-4.

Voor meer info... neem contact op met de Stadswinkel

Gratis infoloket

Sint-Gorikshallen, Sint-Goriksplein 1 te 1000 Brussel

Van dinsdag tot vrijdag van 10 u tot 17 u

Zaterdag van 14 u tot 17 u

Infolijn 02/219 40 60

Van dinsdag tot vrijdag van 10 u tot 12 u en van 14 u tot 16 u

Uw vragen per e-mail

info@curbain.be



www.curbain.be



Publicaties



Facebook



Register van de
beroepen van het
patrimonium

Redactie: Sophie Holemans, Sophie Mersch

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

Vertaling: Kristel Boels

Fotoverantwoording: Stadswinkel - tenzij anders vermeld

Met steun van



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



stadswinkel
.brussels

advies over duurzaam wonen