



UHASSELT

KNOWLEDGE IN ACTION

KU LEUVEN



Maastricht University

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

Bouwen zonder grenzen? De funderingen van het eigendomsrecht uitgedaagd

Delphine Croons

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechten

PROMOTOR :

Prof. dr. Vincent SAGAERT

De transnationale Universiteit Limburg is een uniek samenwerkingsverband van twee universiteiten in twee landen: de Universiteit Hasselt en Maastricht University.



UHASSELT

KNOWLEDGE IN ACTION

www.uhasselt.be

Universiteit Hasselt
Campus Hasselt:
Martelarenlaan 42 | 3500 Hasselt
Campus Diepenbeek:
Agoralaan Gebouw D | 3590 Diepenbeek

2024
2025



Maastricht University

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

Bouwen zonder grenzen? De funderingen van het eigendomsrecht uitgedaagd

Delphine Croons

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechten

PROMOTOR :

Prof. dr. Vincent SAGAERT

Samenvatting

Deze masterscriptie behandelt het juridisch vraagstuk van grensoverschrijdend bouwen binnen het Belgische recht. Wanneer een constructie geheel of gedeeltelijk over de perceelsgrens reikt, raakt dit direct aan het eigendomsrecht, dat traditioneel als een absoluut recht werd beschouwd. Vandaag de dag wordt eigendom echter genuanceerder ingevuld onder invloed van maatschappelijke belangen, ruimtelijke ordening en nieuwe eigendomsstructuren. Eigendomsrechten zijn niet langer onbeperkt, maar onderworpen aan beperkingen die rekening houden met het algemeen belang en de rechten van derden.

Het onderzoek vertrekt vanuit de centrale vraag hoe binnen het huidige Belgische recht en recente rechtspraak een evenwicht kan worden gevonden tussen het eigendomsrecht van de benadeelde eigenaar en de ontwikkelingsbelangen van de grensoverschrijdende bouwer. Daarbij wordt onder meer onderzocht wat het juridisch kader rond eigendomsrechten inhoudt, hoe het misbruik van recht kan worden ingeroepen in grensoverschrijdende situaties, en welke juridische remedies beschikbaar zijn binnen zowel het privaats- als publiekrecht.

Een bijzondere focus ligt op de rol van te goeder en te kwader trouw bij grensoverschrijdend bouwen. Hoewel de vaststelling van de inbreuk objectief gebeurt, beïnvloedt de beoordeling van de intentie van de bouwer in belangrijke mate de keuze van de sanctie: bij te goeder trouw kan bijvoorbeeld schadevergoeding overwogen worden, terwijl bij te kwader trouw eerder tot afbraak wordt overgegaan. De impact van de recente uitspraak van het Grondwettelijk Hof van 25 april 2024 wordt in dit kader geanalyseerd, aangezien deze uitspraak bijkomende richtlijnen biedt inzake bescherming van het eigendomsrecht.

Daarnaast wordt een rechtsvergelijkende analyse gemaakt met Nederland en Québec. Deze rechtsstelsels tonen een tendens om proportioneel om te gaan met grensoverschrijdende bouwovertradingen, waarbij alternatieve oplossingen primeren boven onmiddellijke afbraak. Ook in België is een evolutie merkbaar naar een meer genuanceerde benadering, waarbij de rechterlijke macht zoekt naar evenwichtige en maatschappelijk verantwoorde oplossingen.

Deze masterscriptie concludeert dat het Belgisch eigendomsrecht steeds meer evolueert naar een dynamisch evenwicht tussen individuele bescherming en maatschappelijke behoeften, waarbij afbraak niet langer automatisch de voorkeur geniet, maar proportionele alternatieven een prominentere rol krijgen in de rechtspraktijk. De wijze waarop rechtspraak deze spanningsvelden in de toekomst zal benaderen, zal bepalend zijn voor de verdere verfijning van het Belgische eigendomsrecht.

Dankwoord

Het voltooien van deze masterproef was een uitdagend maar bijzonder leerzaam proces. Dit werk had niet tot stand kunnen komen zonder de steun, begeleiding en inspiratie van velen, die ik bij deze graag wil bedanken.

Allereerst wil ik mijn promotor, **prof. dr. Vincent Sagaert**, bedanken voor zijn deskundig opgestelde literatuur, waardevolle en kritische inzichten. Zijn expertise heeft mij geholpen om de complexiteit van het onderwerp fundamenteel te doorgronden en mijn onderzoek naar een hoger niveau te tillen. Daarnaast ben ik mijn dagelijkse begeleider, **mevrouw Evita Anthoni**, bijzonder erkentelijk voor haar geduld, haar praktische adviezen en haar bereidheid om altijd klaar te staan met feedback.

Een woord van dank gaat ook uit naar **mijn docenten** en de faculteit rechten van de Universiteit Hasselt voor de uitstekende opleiding en de inspirerende colleges die de basis hebben gelegd voor mijn interesse in het privaatrecht en de juridische vraagstukken die daarmee samenhangen. Ook wil ik mijn **medestudenten** bedanken, met wie ik waardevolle discussies heb gevoerd en die mij hebben gesteund tijdens de intensieve studiejaren.

Tot slot ben ik bijzonder dankbaar voor de steun van **mijn familie en vrienden**, die mij doorheen dit hele proces hebben aangemoedigd. **Mijn ouders**, die mij altijd hebben gemotiveerd en de nodige ruimte en middelen hebben geboden om mijn academische ambities na te streven, verdienen een speciale vermelding. Hun geloof in mijn capaciteiten heeft mij geholpen om door te zetten, zelfs wanneer het schrijven van deze thesis moeilijk was.

Het afronden van deze thesis markeert niet alleen het einde van mijn studie, maar ook het begin van een nieuwe fase in mijn leven. De kennis en vaardigheden die ik tijdens dit proces heb opgedaan, zullen mij ongetwijfeld blijven begeleiden in mijn toekomstige carrière. Aan allen die mij hebben gesteund en geïnspireerd, mijn oprechte dank!

*Delphine Croons,
Student Master in de Rechten,
Universiteit Hasselt.*

Hasselt, mei 2025.

SAMENVATTING	II
DANKWOORD	III
INLEIDING.....	1
PROBLEEMSTELLING	1
DOEL EN RELEVANTIE VAN HET ONDERZOEK.....	1
ONDERZOEKSVRAGEN.....	2
METHODOLOGIE	5
HOOFDSTUK I. JURIDISCH KADER INZAKE ONROEREND EIGENDOM	7
AFDELING I. ALGEMEEN	7
A. Begrip 'eigendomsrecht'.....	7
B. Bevoegdheden.....	9
C. Kenmerken van het eigendomsrecht.....	11
AFDELING II. NATREKKING	14
AFDELING III. OMVANG VAN ONROEREND EIGENDOM	16
A. Verticale grenzen	16
B. Horizontale grenzen.....	18
1. Vaststelling van horizontale eigendomsgrenzen	19
a. Landmetingen	19
b. Afpaling als juridische procedure	21
c. Het Kadaster en zijn beperkingen	24
2. Recht tot afsluiting	26
HOOFDSTUK II. WANNEER BOUWEN PERCEELSGRENZEN OVERSCHRIJDT	28
AFDELING I. ALGEMEEN	28
AFDELING II. ER IS EEN WETTELIJKE OF CONTRACTUELE TITEL	29
A. Opstalrecht	30
B. Erfdienstbaarheid.....	32
AFDELING III. ER IS GEEN WETTELIJKE OF CONTRACTUELE TITEL	34
A. Toets van het rechtsmisbruik	34
B. Grensoverschrijder is te goeder trouw	38
C. Grensoverschrijder is te kwader trouw	41
CONCLUSIE	43
GRONDWETTELIJK Hof 25 APRIL 2024.....	43
A. Achtergrond van het geschil.....	44
B. Overwegingen van het Hof.....	44
C. Uitspraak.....	45
HOOFDSTUK III. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN VAN GRENDOVERSCHRIJDING BIJ DE OPRICHTING VAN EEN GEBOUW	47
AFDELING I. VORDERING TOT VERWIJDERING VAN HET ONRECHTMATIGE GEPLAATSTE DEEL VAN DE CONSTRUCTIE.	47
A. Juridische grondslag	47
B. Toepassing in de praktijk.....	48
AFDELING II. ANDERE JURIDISCHE REMEDIES	50
A. Vestiging van een opstalrecht.....	50
B. Overkopen van de betwiste grondstrook.....	51
C. Verkrijgende verjaring	52
AFDELING III. SCHADEVERGOEDING ALS RECHTSGEVOLG	52
AFDELING IV. RECHTSVERGELIJKEND PERSPECTIEF	54
A. Vordering tot verwijdering van het onrechtmatig geplaatste deel van de constructie	54
B. Schadevergoeding.....	55
C. Andere juridische remedies.....	56
CONCLUSIE	58
HOOFDSTUK IV. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN VAN GRENDOVERSCHRIJDING BIJ DE OPRICHTING VAN EEN GEBOUW	59
AFDELING I. RUIMTELIJKE ORDENING EN DE ROL VAN DE OVERHEID.....	59
A. Juridische grondslag	59
B. Regels ter voorkoming van grensoverschrijdend bouwen.....	60
AFDELING II. HET VERGUNNINGSTELSEL ALS PREVENTIEF INSTRUMENT	61
AFDELING III. HANDHAVING EN JURIDISCHE KWALIFICATIE VAN GRENDOVERSCHRIJDEND BOUWEN	62

A. Administratieve handhaving	63
B. Gerechtelijke Handhaving	66
C. Rechtsvergelijkend perspectief	66
CONCLUSIE	68
HOOFDSTUK V. REFLECTIE EN SUGGESTIES	70
AFDELING I. KRITISCHE BESCHOUWING OVER EIGENDOMSRECHT EN GRENSOVERSCHRIJDINGEN	70
A. De ontmanteling van het eigendomsrecht	70
B. Reflectie op de uitspraak van het Grondwettelijk Hof	72
AFDELING II. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN IN DE RECHTSPRAAK	73
CONCLUSIE	74
CONCLUSIE	75
LIJST VAN GERAADPLEEGDE WERKEN	78

Inleiding

Probleemstelling

1 Het vraagstuk van grensoverschrijdend bouwen, waarbij een buurman onbewust of opzettelijk een constructie over de perceelsgrens plaatst, raakt aan fundamentele beginselen van het eigendomsrecht. Eigendom wordt beschouwd als een van de meest beschermde rechten binnen het privaatrecht, maar de vraag rijst wat er gebeurt als dat recht wordt geschonden door een materiële inbreuk, zoals een gebouw dat over de grens heen reikt. De juridische gevolgen van dergelijke inbreuken zijn complex en omvatten zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke elementen. Grensoverschrijdende bouwovertreden kunnen ernstige conflicten tussen burens veroorzaken en vereisen een nauwkeurige afweging tussen de rechten van de benadeelde eigenaar en de verantwoordelijkheden van de overtreder.

2 Het overschrijden van perceelsgrenzen bij het oprichten van bouwwerken is een probleem dat al eeuwenlang juridische discussies uitlokt. Hoewel het eigendomsrecht diep verankerd is in het Belgisch recht, blijven de grenzen ervan onderwerp van debat, zeker nu ruimtelijke beperkingen en verstedelijking prominenter worden. De toenemende druk op stedelijke gebieden, in combinatie met de stijgende vraag naar nieuwe gebouwen, heeft geleid tot een toename van conflicten in verband met perceelsgrenzen tussen burens.

Een spraakmakend voorbeeld hiervan kwam recent aan bod met een belangrijke uitspraak van het Grondwettelijk Hof van België.¹ Deze uitspraak heeft niet alleen nieuwe juridische inzichten verschaft over hoe perceelsgrensconflicten moeten worden aangepakt, maar ook de aandacht gevestigd op de spanningen tussen privaatrechtelijke en publiekrechtelijke belangen.² Aan de ene kant staat het eigendomsrecht van de buur die wordt benadeeld door een grensoverschrijdende bouw, terwijl aan de andere kant ontwikkelaars vaak argumenteren dat het maatschappelijk belang van ruimtelijke ontwikkeling zwaarder moet doorwegen. Dit spanningsveld, gevoed door een steeds meer verstedelijkte samenleving, wordt hierdoor alleen maar relevanter. Grensoverschrijdende bouwwerken zijn niet langer een abstract of zeldzaam fenomeen, maar een kwestie die steeds vaker voorkomt door de opkomst van kleinere bouwpercelen en nieuwe eigendomsvormen, zoals appartementsrechten.

Doel en relevantie van het onderzoek

3 Dit onderzoek heeft als doel de juridische gevolgen van grensoverschrijdend bouwen te analyseren en mogelijke rechtsmiddelen te verkennen binnen het Belgisch privaatrecht. Door een diepgaande studie van artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek en recente jurisprudentie wordt beoogd een helder beeld te schetsen van de rechten en plichten van zowel de benadeelde eigenaar als de overtreder. Daarnaast wordt gekeken naar mogelijke hervormingen of verduidelijkingen binnen de wetgeving die een evenwicht kunnen bieden tussen individuele eigendomsrechten en maatschappelijke behoeften.

¹ GwH 25 april 2024, 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049.

² DE BOCK E., 'Eis tot afbraak grensoverschrijdend bouwwerk is niet altijd rechtsmisbruik', *Juristenkrant* 2024/491, 6.

4 De relevantie van dit onderzoek wordt onderstreept door de toenemende stedelijke druk en de groeiende complexiteit van eigendomsverhoudingen. In een context waarin bouwpercelen steeds kleiner worden en appartementsrechten vaker voorkomen, is een duidelijke juridische afbakening noodzakelijk om conflicten te vermijden en rechtszekerheid te garanderen. Door het onderzoek te richten op de privaatrechtelijke aspecten van deze problematiek wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van een juridisch kader dat eigendomsrechten beschermt en tegelijkertijd rekening houdt met ruimtelijke ontwikkelingen.

5 Het eigendomsrecht speelt een cruciale rol in deze discussies, aangezien het de fundamentele rechten van eigenaars beschermt tegen onrechtmatige inbreuken. Dit recht is echter niet eenduidig en kent verschillende dimensies. Zo kan men het burgerlijke eigendomsrecht, zoals vastgelegd in artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek, onderscheiden van het mensenrechtelijke eigendomsrecht uit artikel 1 Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Terwijl het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens voornamelijk betrekking heeft op bescherming tegen overheidsinmenging, regelt artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek de privaatrechtelijke verhouding tussen eigenaars onderling. Aangezien grensoverschrijdende bouwovertreden een inbreuk vormen op het eigendomsrecht in een privaatrechtelijke context, is het aangewezen om deze problematiek te analyseren aan de hand van artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek. Hierdoor kan dieper worden ingegaan op de juridische gevolgen en mogelijke rechtsmiddelen, zonder te vervallen in een bredere mensenrechtelijke discussie.³

Onderzoeksvragen

6 De centrale onderzoeksvraag zal als volgt geformuleerd worden: ***"Hoe kan een evenwicht worden gevonden tussen het eigendomsrecht van de benadeelde eigenaar en de ontwikkelingsbelangen van de grensoverschrijdende bouwer, in het licht van het huidige recht en recente rechtspraak?"***

Om deze vraag grondig te onderzoeken, is het noodzakelijk om verschillende aspecten van het onderwerp te belichten door middel van subonderzoeksvragen. Deze vragen zullen helpen om de verschillende lagen van het probleem systematisch te ontrafelen en uiteindelijk een samenhangend antwoord op de centrale onderzoeksvraag te formuleren.

1. Hoe wordt het eigendomsrecht op onroerende goederen juridisch gekaderd, in het bijzonder in het licht van grensoverschrijdende bouwovertreden?

De eerste subvraag richt zich op het juridisch kader rond eigendomsrechten, specifiek met betrekking tot onroerende goederen in België. Het eigendomsrecht is een fundamenteel principe binnen het Belgisch recht en biedt bescherming tegen inbreuken van derden. Deze vraag biedt een essentieel

³ Voor een analyse van de verhouding tussen artikel 1 Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en het ruimtelijke ordeningsrecht, zie onder meer: INDEKEU B., 'Bescherming tegen eigendomsbeperkingen van stedenbouwkundige aard, gezien door de bril van het EHRM en van de hoogste Belgische rechtscollages', *RW* 2018-19, (43) 43-60; JUDO F., 'De verenigbaarheid van maatregelen inzake ruimtelijke ordening met artikel 1 van het Eerste Aanvullende Protocol bij het EVRM. Een eerste verkenning', *TROS* 2002/26, (3) 3-20; BERNARD N., *Précis de droit des biens*, Anthemis, 2017, p. 134-147.

overzicht van de basisprincipes van het eigendomsrecht en de wettelijke regels die eigenaars in staat stellen hun eigendommen te beschermen. Dit is een noodzakelijke stap om een juridisch fundament te leggen voor de meer complexe vraagstukken die volgen. De analyse van dit juridische kader schetst de juridische grenzen waarbinnen grensoverschrijdende bouwovertradingen moeten worden begrepen en behandeld.

2. In hoeverre kan het begrip "rechtsmisbruik" worden ingeroepen bij grensoverschrijdende bouwovertradingen, en hoe wordt dit begrip in de Belgische rechtspraak toegepast?

Deze vraag onderzoekt in welke mate het concept "rechtsmisbruik" kan worden ingeroepen bij geschillen omtrent grensoverschrijdend bouwen. Deze vraag richt zich op de manier waarop rechters in de praktijk de grens afbakenen tussen, enerzijds, het rechtmatig gebruik van eigendomsrechten en, anderzijds, het gedrag dat als rechtsmisbruik kan worden gekwalificeerd. Aan de hand van een analyse van de rechtspraak wordt duidelijk hoe deze afweging in de praktijk gemaakt wordt en welke criteria zij hanteren om misbruik van recht in grensoverschrijdende geschillen vast te stellen.

3. Wat zijn de juridische consequenties van grensoverschrijdend bouwen binnen het Belgische privaatrecht en publiekrecht?

Het spanningsveld tussen privaatrecht en publiekrecht speelt een cruciale rol in conflicten rond grensoverschrijdend bouwen. Aan de ene kant is er het eigendomsrecht dat onder privaatrecht valt, waarbij het recht van de eigenaar centraal staat om zijn eigendom te beschermen tegen inbreuken. Aan de andere kant zijn er ruimtelijke ordeningsvoorschriften en bouwvergunningen die worden beheerst door het publiekrecht en die de ontwikkelingsvrijheid van bouwers reguleren. Deze vraag belicht de juridische consequenties voor zowel de bouwer als de benadeelde eigenaar. Hoe kunnen deze rechten en plichten met elkaar worden verzoend? Welke juridische remedies staan open voor de betrokken partijen? De analyse biedt inzicht in de mogelijke oplossingen die de Belgische wetgeving en rechtspraak bieden voor grensoverschrijdende bouwconflicten en legt uit hoe dit spanningsveld in de praktijk wordt behandeld.

4. Hoe beïnvloedt de recente uitspraak van het Grondwettelijk Hof, de dato 25 april 2024, de juridische behandeling van grensoverschrijdende bouw in België?

De recente uitspraak van het Grondwettelijk Hof in België op 25 april 2024 is van groot belang voor de behandeling van grensoverschrijdende bouwovertradingen. Deze uitspraak biedt mogelijk nieuwe juridische richtlijnen over hoe conflicten over perceelsgrenzen moeten worden aangepakt. In deze vraag staat de invloed van deze uitspraak centraal: hoe verandert dit de bestaande juridische interpretaties? De analyse van deze uitspraak toont hoe de Belgische rechtspraak mogelijk in de toekomst evolueert met betrekking tot grensoverschrijdend bouwen. Door te focussen op de gevolgen van deze uitspraak, voegt deze vraag een actuele dimensie toe aan de thesis en benadrukt het de relevantie van juridische ontwikkelingen voor het huidige en toekomstige Belgische recht.

5. Hoe worden grensoverschrijdende bouwwerken beoordeeld op basis van te goeder of te kwader trouw? En wat zijn de gevolgen van de kwalificatie als te goeder of te kwader trouw ten opzichte van de remedies?

Deze vraag richt zich op de centrale rol die de intentie van de grensoverschrijdende bouwer speelt bij de juridische beoordeling van de situatie. In het Belgisch recht wordt een belangrijk onderscheid gemaakt tussen te goeder en te kwader trouw van de bouwer. Hoewel de vaststelling van de grensoverschrijdende inbreuk op zich losstaat van de goede of kwade trouw van de bouwer, speelt deze beoordeling wel een doorslaggevende rol bij de bepaling van de gepaste rechtsmiddelen en sancties. Zo kan een te goeder trouw handelende bouwer onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op een minder zware sanctie, zoals een schadevergoeding of het vestigen van een opstalrecht, terwijl een te kwader trouw handelende bouwer vaker wordt geconfronteerd met de verplichting tot afbraak. Deze vraag beoogt te analyseren hoe Belgische rechters de beoordeling van te goeder of te kwader trouw opstellen en hoe deze beoordeling de keuze van de toepasselijke rechtsmiddelen beïnvloedt. Door deze analyse kan worden nagegaan in hoeverre het huidige systeem rechtvaardig en evenwichtig omgaat met grensoverschrijdende bouwovertradingen.

6. Welke rechtsvergelijkende inzichten kunnen worden getrokken uit de behandeling van grensoverschrijdende bouwovertradingen in andere rechtsstelsels, en hoe kunnen deze inzichten bijdragen aan de Belgische rechtspraak?

Rechtsvergelijking biedt de mogelijkheid om verder te kijken dan de grenzen van het Belgisch recht. Veel andere rechtsstelsels, zoals die van Nederland of Québec, worden geconfronteerd met soortgelijke problemen rond grensoverschrijdend bouwen. Deze vraag onderzoekt hoe andere rechtsstelsels dergelijke problemen aanpakken en welke juridische oplossingen daar worden toegepast. De rechtsvergelijkende analyse kan waardevolle inzichten opleveren die mogelijk kunnen worden overgenomen of aangepast voor de Belgische situatie. Dit vergroot de internationale dimensie van de thesis en biedt een bredere context waarin juridische oplossingen voor grensconflicten worden ontwikkeld en geëvalueerd.

De keuze voor Nederland en Québec is gebaseerd op hun gemeenschappelijke historische wortels met België in de Code Napoléon van 1804. Hoewel Nederland deze code niet letterlijk heeft overgenomen, werd zij wel in aangepaste vorm ingevoerd en later verwerkt in het eigen Burgerlijk Wetboek van 1838 dat sterk door de Franse codificatie werd beïnvloed. Daarnaast biedt Québec een bijzonder vergelijkingspunt vanwege zijn gemengd stelsel, waarin elementen van zowel civil law als common law samenkomen. Hierdoor fungeert Québec als een brug tussen twee grote juridische systemen, wat een bredere en meer gelaagde rechtsvergelijking mogelijk maakt.⁴

⁴ VAN DEN BERG P., 'Codificatie en staatsvorming in de tijd van Lodewijk Napoleon', *De Moderne Tijd*, <https://demodernetijd.nl/wp-content/uploads/DNE-2006-34d-Berg.pdf>.
X, 'L'origine de notre système juridique', *Gouvernement du Canada* 1 september 2021, <https://www.justice.gc.ca/fra/sjc-csj/just/03.html> (geraadpleegd op 10 mei 2025).

Methodologie

7 Om deze masterscriptie op een correcte en academische wijze op te bouwen wordt deze geschreven aan de hand van het aangewezen handboek door professor Tim Wuyts.⁵

8 Voor het onderzoek wordt in essentie gebruikgemaakt van diverse bronnen die essentieel zijn voor een grondige en betrouwbare analyse van de juridische kwesties rondom grensoverschrijdende bouwwerken en de mogelijke schending van eigendomsrechten. De selectie van de bronnen is gebaseerd op hun relevantie voor de onderzoeksvraag en de kwaliteit van de informatie die zij bieden. De geraadpleegde bronnen omvatten de volgende categorieën:

1. Wetgeving

De juridische grondslag van het onderzoek wordt gelegd door relevante wetgeving, met name het **Burgerlijk Wetboek**. In het bijzonder vormt **artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek** de kern van de analyse, omdat dit artikel rechtstreeks betrekking heeft op grensoverschrijdende bouwwerken. Het onderzoek zal zich richten op de wijze waarop de wet specifieke situaties regelt waarin gebouwen over de eigendomsgrens worden geplaatst, evenals de juridische implicaties daarvan.

2. Jurisprudentie

De toepassing en interpretatie van wetgeving in concrete gevallen worden onderzocht aan de hand van jurisprudentie. Hierbij wordt speciale aandacht besteed aan de **recente uitspraak van het Grondwettelijk Hof van 25 april 2024**, waarin een belangrijk precedent is gezet met betrekking tot eigendomsrechten en grensoverschrijdende bouwwerken. Naast deze uitspraak worden ook andere relevante arresten meegenomen om een volledig beeld te krijgen van de stand van zaken in de rechtspraak. Jurisprudentie biedt inzicht in hoe rechters omgaan met complexe eigendomsrechtelijke vraagstukken en is essentieel voor het begrijpen van de huidige rechtspraktijk.

3. Rechtsleer, vakliteratuur en tijdschriftartikelen

De juridische theorie en opinies van academici en juristen vormen een waardevolle aanvulling op de wetgeving en rechtspraak. De rechtsleer wordt onderzocht aan de hand van publicaties van juristen en onderzoekers die gespecialiseerd zijn in eigendomsrecht, ruimtelijke ordening en grensoverschrijdende bouwwerken. Deze bronnen helpen bij het verduidelijken van theoretische concepten en bieden diepgaand inzicht in de interpretatie van eigendomsrechtelijke kwesties. Door de standpunten van gezaghebbende auteurs te analyseren, kunnen verschillende juridische benaderingen en interpretaties met elkaar worden vergeleken, wat bijdraagt aan een breed en genuanceerd inzicht in de problematiek. Daarnaast wordt relevante vakliteratuur en tijdschriftartikelen geraadpleegd om actuele ontwikkelingen binnen het vakgebied te integreren. In dit kader wordt onder andere gekeken naar publicaties in juridische tijdschriften, waarin recente juridische ontwikkelingen en praktijkvoorbeelden worden besproken. Deze literatuur biedt niet alleen aanvullende inzichten, maar helpt ook bij het identificeren van trends en uitdagingen binnen het

⁵ KESTEMONT L. en SCHOUKENS P., *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Acco, 2021, 1-144.

eigendomsrecht en de ruimtelijke ordening in de praktijk. Door het combineren van rechtsleer en vakliteratuur ontstaat een brede basis voor een diepgaande juridische analyse die zowel theoretische als actuele aspecten belicht.

9 Deze thesis is gebaseerd op een monodisciplinair onderzoek naar het vraagstuk van grensoverschrijdend bouwen en de daarbij horende juridische implicaties. Hiertoe wordt een uitgebreide methodologie gehanteerd, waarbij de nadruk ligt op een beschrijvende methode, aangevuld met een evaluatieve aanpak. Deze combinatie van beschrijvende en evaluatieve methoden creëert een geïntegreerde benadering van dit complexe vraagstuk. De beschrijvende aanpak biedt een gedetailleerd begrip van de juridische context, terwijl de evaluatieve aanpak kritische inzichten verschaft in de werking van het recht en de impact van recente ontwikkelingen. Samen vormen deze methodologische componenten een degelijke basis voor het beantwoorden van de centrale onderzoeksvraag.

Hoofdstuk I. Juridisch kader inzake onroerend eigendom

Afdeling I. Algemeen

10 De basisprincipes van het eigendomsrecht, die terug te vinden zijn in 'Boek 3. Goederen van het nieuwe Burgerlijke Wetboek'⁶, vormen een fundamentele pijler binnen het Belgisch privaatrecht. Eigendom wordt beschouwd als een van de meest exclusieve rechten, beschermd door zowel de wet als de rechtspraak. Toch ontstaan er in een steeds dichter bebouwde samenleving conflicten waar het eigendomsrecht wordt uitgedaagd, met name bij grensoverschrijdend bouwen. Dit hoofdstuk biedt een overzicht van het juridisch kader dat eigendomsrechten regelt en onderzoekt hoe perceelsgrenzen worden vastgesteld en afgebakend. Deze analyse vormt de juridische basis voor de discussie in latere hoofdstukken omtrent grensoverschrijdend bouwen.

A. Begrip 'eigendomsrecht'

11 **Evolutie** - Het eigendomsrecht wordt traditioneel gezien als een van de hoekstenen⁷ van het privaatrecht.⁸ Historisch gezien werd eigendom gedefinieerd in artikel 544 oud Burgerlijk Wetboek⁹, op volgende wijze:

*"Eigendom is het recht om op de meest volstreckte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen"*¹⁰

Maar met de hervorming van het goederenrecht is deze omschrijving opgenomen, in aangepaste vorm, in artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek.¹¹ Dit artikel stelt:

*"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."*¹²

⁶ Wet houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, BS 17 maart 2020.

⁷ BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 341.

⁸ Zie SAGAERT V., *Beginnelen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 291-292, waar wordt verwezen naar de voorbereidende werken van het oud Burgerlijk Wetboek (daterende van 1804).

⁹ BERNARD N., *Précis de droit des biens*, Anthemis, 2017, 119; BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 309; RENSON P-P., 'Questions choisies liées à l'étendue de la propriété immobilière' in HAVET B. en BERNARD N. (eds.), *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, (63) 63; ERNEUX P-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 106; LARCIER-INTERSENTIA, 'Concordantietabellen', <https://prod.larcier-intersentia.com/media/wysiwyg/NL/Content-marketing/Articles/WL-TablesConcordance-A4-V2.pdf> (geraadpleegd op 30 april 2025).

¹⁰ Artikel 544 oud BW.

¹¹ SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A.L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2020, 47, randnummer 85; BARBAIX R. en CARETTE N., *Privaat (vermogens)recht (tweede editie)*, Intersentia, 2023, 181; BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 339; RENSON P-P., 'Questions choisies liées à l'étendue de la propriété immobilière' in HAVET B. en BERNARD N. (eds.), *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, (63) 63.

¹² Artikel 3.50 BW; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020/1-2, (389) 501; DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) 545; ERNEUX P-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 105.

Het eigendomsrecht, zoals vroeger vastgelegd in artikel 544 oud Burgerlijk Wetboek, werd traditioneel gekarakteriseerd als een absoluut¹³, exclusief¹⁴ en eeuwigdurend recht^{15,16}. Deze kenmerken worden tegenwoordig echter door de wetgever genuanceerd. Artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek biedt namelijk een functionele beschrijving van het eigendomsrecht¹⁷, waarin niet alleen de rechten van de eigenaar worden benadrukt, maar ook de beperkingen die voortvloeien uit wettelijke voorschriften of de rechten van anderen. Eigendom wordt hiermee niet als absoluut¹⁸ of onbeperkt beschouwd, maar eerder als een omvattend, eeuwigdurend en exclusief recht¹⁹ dat in balans moet worden gebracht met maatschappelijke en juridische realiteiten²⁰ en met de klemtoon op de volheid van bevoegdheden van de eigenaar.²¹

12 Rechtsvergelijkend perspectief: Nederland - Artikel 5:1 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek van Nederland stelt: *"1. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben. 2. Het staat de eigenaar met uitsluiting van een ieder vrij van de zaak gebruik te maken, mits dit gebruik niet strijdt met rechten van anderen en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen daarbij in acht worden genomen. 3. De eigenaar van de zaak wordt, behoudens rechten van anderen, eigenaar van de afgescheiden vruchten."*²² Met andere woorden, het eigendomsrecht behoudt zijn status als het hoogst mogelijke zakelijke recht, maar de uitoefening ervan is niet langer onbeperkt of absoluut.²³ Het Nederlandse eigendomsrecht heeft, net zoals in België, te maken met beperkingen die voortvloeien uit wetgeving en rechten van derden, zoals burennrecht en milieuwetgeving.²⁴

13 Rechtsvergelijkend perspectief: Québec - In Quebec wordt het eigendomsrecht geregeld door het Burgerlijk Wetboek van Quebec (Code civil du Québec). Artikel 947 Code Civil du Québec (CCQ) bepaalt: *"La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement"*

¹³ BERNARD N., *Précis de droit des biens*, 2017, 119-120; BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 309.

¹⁴ BERNARD N., *Précis de droit des biens*, 2017, 121-122; BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 311-312.

¹⁵ BERNARD N., *Précis de droit des biens*, 2017, 122-123; BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 312-313.

¹⁶ GRUYAERT D., 'Eigendom' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M., SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (249) 257; LECOCQ P., *Manuel de droit des biens – Tome I: Biens et propriété*, Larcier, 2012, 98; SAGAERT V., *Beginnelen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2014, 163 e.v.

¹⁷ ERNEUX P.-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSENS E., GERLO I., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 106.

¹⁸ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 342.

¹⁹ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 342; DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A.-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) 545.

²⁰ BOONE R., 'Het goederenrecht maakt de sprong van de negentiende naar de eenentwintigste eeuw', *Juristenkrant* 2020/408, (8) 8-9.

²¹ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 336.

²² Artikel 5:1 Burgerlijk Wetboek, geldend van 1 januari 2024 tot en met heden; LECOCQ P., *Manuel de droit des biens – Tome I: Biens et propriété*, Larcier, 2012, 93.

²³ Artikel 5:1, eerste lid Burgerlijk Wetboek, geldend van 1 januari 2024 tot en met heden; SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A., *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 259; SAGAERT V., *Beginnelen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2014, 167, randnummer 192; WYLLEMAN A., *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2017, 25.

²⁴ MILO J.M., 'Over eigendom, personen en zaken. Een historisch vergelijkende beschouwing over de inhoud van eigendom', *MvV* 2020, nr. 7/8, (253) 253-260, https://dspace.library.uu.nl/bitstream/handle/1874/410719/Over_eigendom_personen_en_zaken.pdf?sequence=1.

d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi. Elle est susceptible de modalités et de démembrements."²⁵ Deze definitie benadrukt de ruime bevoegdheden van de eigenaar, maar net zoals in België en Nederland wordt erkend dat dit recht niet onbeperkt is. Quebec kent bovendien een sterke invloed van het Franse recht²⁶, wat zich vertaalt in een genuanceerde benadering waarbij sociale en publieke belangen, zoals ruimtelijke ordening²⁷ en milieubescherming²⁸, een belangrijke rol spelen bij de beperking van eigendomsrechten.

De invulling van het eigendomsrecht in België, Nederland en Québec vertoont sterke gelijkenissen, waarbij het wordt beschouwd als een niet absoluut recht. Het eigendomsrecht wordt in al deze rechtsstelsels in evenwicht gebracht met maatschappelijke en juridische beperkingen, waardoor het zich steeds meer ontwikkelt naar een functionele en dynamische rechtsfiguur.

B. Bevoegdheden

14 Gebruik, genot en beschikking - Artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek omschrijft eigendom als een recht dat de eigenaar drie kernbevoegdheden²⁹ verleent:

1. Gebruik (*ius utendi: usus*).³⁰ De eigenaar heeft in de eerste plaats het recht om een goed volledig te gebruiken. Dit omvat zowel de bevoegdheid om materiële handelingen te verrichten³¹ (of de vrijheid om deze achterwege te laten) als het recht om rechtshandelingen te stellen (of te kiezen om dat niet te doen). Daden van gebruik mogen de substantie of de kapitaalwaarde van het goed niet aantasten; ze verminderen de waarde van het goed niet (met uitzondering van normale slijtage) en veranderen niets aan het zakenrechtelijk statuut van het goed (in tegenstelling tot daden van beschikking). Het betreft hier dus daden van beheer.³²

De eigenaar kan het goed op diverse manieren materieel gebruiken. Zo kan hij een perceel betreden, daarop bouwen, het perceel bewerken of juist braak laten liggen.³³ Ook het bewonen van een woning behoort tot de mogelijkheden, evenals het wijzigen van de bestemming van een

²⁵ Artikel 947 Code Civil du Québec, in werking vanaf 1 januari 1994; LECOCQ P., *Manuel de droit des biens – Tome I: Biens et propriété*, Larcier, 2012, 93.

²⁶ GUY M., 'Le Code civil du Québec: un peu d'histoire, beaucoup d'espoir', *RDUS* 1993/23, (454) 457, https://www.usherbrooke.ca/droit/fileadmin/sites/droit/documents/RDUS/volume_23/23-2-guy.pdf.

²⁷ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, in werking vanaf 1 januari 1994, <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/a-19.1>.

²⁸ Loi sur la qualité de l'environnement, in werking vanaf 21 december 1972, <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/q-2>.

²⁹ BERNARD N., *Précis de droit des biens*, Anthemis, 2017, 147; BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 309-310; SAGAERT V., *Beginnelen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 331-347; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020/1-2, (389) 502; BARBAIX R. en CARETTE N., *Privaat (vermogens)recht (tweede editie)*, Intersentia, 2023, 181; VAN DE VOORDE J., 'Vergunningsrechtelijk onvolkomen constructies als uitdaging voor het eigendomsrecht. Het vermoeden van vergunning, de verjaring en het gedogen nader bekeken' in PALMANS R. en JANSEN R. (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Intersentia, 2020, (255) 259.

³⁰ LECOCQ P., *Manuel de droit des biens – Tome I: Biens et propriété*, Larcier, 2012, 94.

³¹ LECOCQ P., *Manuel de droit des biens – Tome I: Biens et propriété*, Larcier, 2012, 96.

³² Onder daden van beheer in brede zin vallen ook daden van bewaring. Daden van bewaring omvatten zowel materiële handelingen als rechtshandelingen die gericht zijn op het behoud van een goed of op het voorkomen van het verlies van een bepaald vermogensbestanddeel. Voor een uitgebreide bespreking, zie BARBAIX R. en CARETTE N., *Privaat (vermogens)recht*, Intersentia, 2018, 51.

³³ VAN DE VOORDE J., 'Vergunningsrechtelijk onvolkomen constructies als uitdaging voor het eigendomsrecht. Het vermoeden van vergunning, de verjaring en het gedogen nader bekeken' in PALMANS R. en JANSEN R. (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Intersentia, 2020, (255) 259.

handelsruimte naar woonruimte of omgekeerd. Daarnaast omvat het gebruik praktische handelingen, zoals het herstellen van een waterlek.

Wat betreft rechtshandelingen kan de eigenaar bijvoorbeeld persoonlijke gebruiksrechten op het goed verlenen, zoals het aangaan van een huurovereenkomst of het toestaan van bruikleen.³⁴

2. Genot (ius fruendi: *fructus*).³⁵ Het begrip genot verleent de eigenaar het recht om de vruchten, die niet substantieel raken aan zijn eigendom, te ontvangen.³⁶ Het vroeger gemaakte onderscheid zoals opgenomen in artikel 582 en verder oud Burgerlijk Wetboek tussen natuurlijke vruchten (bv. vruchten van bomen), nijverheidsvruchten en burgerlijke vruchten (bv. huurinkomsten) wordt niet langer gemaakt.³⁷

In het huidige recht wordt dat gedetailleerde onderscheid vervangen door een meer fundamenteel onderscheid tussen vruchten en opbrengsten. Boek 3 Burgerlijk Wetboek omschrijft vruchten als hetgeen een goed periodiek voortbrengt zonder aantasting van de substantie, terwijl opbrengsten net de waarde van het goed (geleidelijk) verminderen.³⁸

Hoewel het genot vaak wordt beschouwd als een aspect van gebruik, benadrukt de wetgever het Romeinsrechtelijke onderscheid tussen deze twee begrippen. Dit onderscheid wordt consequent doorgevoerd in Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, ondanks kritiek vanuit de Raad van State.³⁹ Het begrip genot heeft een bredere reikwijdte dan louter materiële handelingen, omdat het ook een economische dimensie omvat die zich richt op de opbrengsten van een goed.

3. Beschikking (ius abutendi: *abusus*).⁴⁰ De beschikkingsbevoegdheid omvat zowel materiële als rechtshandelingen die de waarde van het eigendom verminderen of het zakenrechtelijke statuut ervan wijzigen⁴¹. Dit kan gaan om handelingen zoals het verkopen, verhuren of schenken van het goed, maar ook om structurele wijzigingen zoals het slopen van een gebouw. De beschikkingsbevoegdheid wordt echter niet exclusief door de eigenaar uitgeoefend. Ook beperkt zakelijk gerechtigden, zoals vruchtgebruikers of erfpachters, kunnen onder bepaalde voorwaarden beschikken over een goed binnen de grenzen van hun recht. Bovendien kan de eigenaar zelf beperkt worden in zijn beschikkingsbevoegdheid, bijvoorbeeld door een contractueel vervreemdingsverbod. Dit is alleen toegestaan als het in tijd beperkt is en een rechtmatig belang dient, zoals bepaald in artikel 3.53 Burgerlijk Wetboek.⁴²

³⁴ CARETTE N. en JANSSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 337; SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 331-332.

³⁵ LECOCQ P., *Manuel de droit des biens – Tome I: Biens et propriété*, Larcier, 2012, 94.

³⁶ Artikel 3.42 en 3.52 BW.

³⁷ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 333.

³⁸ Artikel 3.42 BW; SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 333-335.

³⁹ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2019-2020, nr. 55-0173/001, 126, <https://www.dekamer.be/FLWB/PDF/55/0173/55K0173001.pdf>; SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 332; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020/1-2, (389) 501-502.

⁴⁰ LECOCQ P., *Manuel de droit des biens – Tome I: Biens et propriété*, Larcier, 2012, 94.

⁴¹ MUYLLE M., *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Intersentia, 2012, 28-29, randnummers 24-25; LECOCQ P., *Manuel de droit des biens – Tome I: Biens et propriété*, Larcier, 2012, 94, randnummer 5; SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 336.

⁴² CARETTE N. en JANSSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 339.

15 Maatschappelijke invulling - Deze traditionele bevoegdheden van een eigenaar (gebruik (usus), genot (fructus) en beschikking (abusus)) worden expliciet opgenomen in de vernieuwde definitie van eigendom. Hiermee beoogt de wetgever een uniforme opvatting van eigendom te waarborgen.⁴³ De definitie van eigendom, zoals opgenomen in artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek, weerspiegelt een meer flexibele en gesocialiseerde benadering waarin de maatschappelijke functie van eigendom steeds meer centraal staat. Het eigendomsrecht wordt daarmee niet langer uitsluitend als een absoluut recht beschouwd, maar als een recht dat zich moet aanpassen aan veranderende maatschappelijke behoeften en ruimtelijke omstandigheden, zoals stedelijke verdichting en toenemende complexiteit van eigendomsstructuren in de gebouwde omgeving.⁴⁴

Binnen deze evoluerende benadering blijft de eigenaar toch vrij om zijn eigendomsrechten naar eigen inzicht uit te oefenen of ervoor te kiezen niets te doen.⁴⁵ Hij kan ervoor kiezen zijn woning onbewoond te laten, geen huurgelden te innen of af te zien van verkoop, zelfs wanneer dit onwenselijke gevolgen met zich meebrengt, zoals leegstandsheffingen. Ook kan hij een derde in het bezit laten van zijn goed, met het risico dat deze door verkrijgende verjaring eigenaar wordt.⁴⁶ In sommige gevallen kan een eigenaar zelfs bewust afstand willen doen van zijn eigendom, bijvoorbeeld wanneer de lasten ervan de baten overstijgen.⁴⁷ Dit onderstreept dat eigendom niet alleen rechten, maar ook strategische keuzes en mogelijke risico's met zich meebrengt.

C. Kenmerken van het eigendomsrecht

16 Omvattend karakter van het eigendomsrecht - Eigendom werd, zoals eerder aangehaald, in de negentiende eeuw vaak gezien als een absoluut recht waarbij de eigenaar naar eigen inzicht kon handelen. Dit idee baseerde men op artikel 544 oud Burgerlijk Wetboek, dat stelde dat eigendom het recht is om een goed "op de meest volstrekte wijze" te gebruiken. Die zinsnede was echter niet bedoeld om het eigendomsrecht een absoluut karakter toe te kennen.⁴⁸

Ondanks dat het eigendomsrecht aan wettelijke beperkingen is onderworpen ter bescherming van het algemeen belang⁴⁹, sluit dit niet uit dat het kan botsen met andere grondrechten, zoals het recht op huisvesting (bijvoorbeeld kraken van een woning)⁵⁰, sociale actie (bijvoorbeeld een staking met bedrijfsbezetting) en een gezond milieu⁵¹. Ook burenhinder en rechtsmisbruik kunnen het gebruik van eigendom beperken. Deze evolutie, waarbij eigendom steeds meer rekening moet houden met

⁴³ GRUYAERT D., 'Eigendom' in SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A., *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (249) 256.

⁴⁴ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 315-318.

⁴⁵ MUYLLE M., *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Intersentia, 2012, 99-100, randnummers 133-134; VAN DE VOORDE J., 'De bevrijdende verjaring van zakelijke rechten' in BARBAIX R. en CARETTE N. (eds.), *Tendensen vermogensrecht 2019*, Intersentia, 2019, (243) 254, randnummer 20.

⁴⁶ VAN DE VOORDE J., *De verkrijgende verjaring*, die Keure, 2019, 773.

⁴⁷ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2014, 52, randnummer 54; CHILSTEIN D., 'Les biens à valeur négative', *RTD civ.* 2006, (661) 661-689.

⁴⁸ Zie SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 296, die de oorspronkelijke verklaringen van PORTALIS en GRENIER weergeeft.

⁴⁹ BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 341.

⁵⁰ Wet betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed van 18 oktober 2017, *BS* 6 november 2017 stelt het kraken van een woning onder bepaalde omstandigheden strafbaar. Het Grondwettelijk Hof heeft echter de mogelijkheid voor de procureur des Konings om ontruiming te bevelen geschrapt, omdat dit het recht op privacy en de onschendbaarheid van de woning schendt (GwH 12 maart 2020, nr. 39/2020, <https://www.const-court.be/public/n/2020/2020-039n.pdf>).

⁵¹ Artikel 23, derde lid, 4° Gw.

maatschappelijke belangen, staat bekend als de socialisering van het eigendomsrecht.⁵² Het nieuwe artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek bevestigt dit door te verwijzen naar wettelijke beperkingen en rechten van derden.⁵³

Hoewel eigendom geen absoluut recht is, blijft het wel een omvattend recht, waarbij de eigenaar in beginsel de volle bevoegdheid heeft (usus, fructus, abusus).⁵⁴ Hij kan zakelijke of persoonlijke rechten toekennen aan anderen, maar behoudt steeds de residuaire bevoegdheden⁵⁵. Dit wordt ook zichtbaar in de elasticiteit van eigendom: zodra zakelijke gebruiksrechten vervallen, herwint de eigenaar zijn volledige bevoegdheden.⁵⁶

Mede-eigendom vormt een uitzondering, waarbij meerdere personen gezamenlijk eigenaar zijn. Zij kunnen individueel bepaalde handelingen stellen, maar beschikken niet exclusief over het goed. Daarnaast bestaan er situaties waarin eigendom zonder volheid van bevoegdheid voorkomt, zoals bij fiduciaire eigendom. Dit concept, waarbij eigendom wordt gehouden ten behoeve van een ander, is in het Belgische recht echter beperkt erkend. Fiduciaire eigendom kan bestaan in de vorm van beheer (zoals kwaliteitsrekeningen en certificeringen) of als zekerheid (zoals eigendomsvoorbehoud of overdracht tot zekerheid). De Belgische wetgever staat hier terughoudend tegenover, omdat het de volheid van bevoegdheden van de eigenaar inperkt.⁵⁷ Fiduciaire eigendom blijft daarom eerder een uitzonderingsfiguur in het Belgische recht.

17 Exclusieve karakter van het eigendomsrecht - Het eigendomsrecht is traditioneel gebaseerd op exclusiviteit, wat zich in twee dimensies manifesteert.⁵⁸ Enerzijds bestaat er externe exclusiviteit, waarbij de eigenaar het recht heeft om anderen uit te sluiten van het gebruik van zijn eigendom, en anderzijds is er interne exclusiviteit, die inhoudt dat alle bevoegdheden met betrekking tot het eigendom op dat bepaalt (geheel van) goed(eren) in handen van één persoon liggen. Dit betekent dat de eigenaar doorgaans de enige is die gebruik, genot en beschikking kan uitoefenen. Alhoewel de wet de mogelijkheid biedt om bepaalde bevoegdheden af te splitsen via bijvoorbeeld een persoonlijk of beperkt zakelijk recht, keert de volledige bevoegdheid weer terug naar de eigenaar wanneer dit persoonlijk of beperkt zakelijk recht eindigt, wat de elasticiteit van het eigendomsrecht weerspiegelt.⁵⁹

Tegelijkertijd wordt het eigendomsrecht als flexibeler beschouwd, vooral in situaties waar eigendomsgrenzen gedeeld worden, zoals in gevallen van appartementsmede-eigendom. In dergelijke gevallen delen verschillende partijen het gebruik van het eigendom, maar heeft geen

⁵² BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 342; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 342.

⁵³ BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 343-344.

⁵⁴ Zie *infra*, randnummer 14.

⁵⁵ Residuaire bevoegdheid houdt in dat de eigenaar alle rechten behoudt die niet expliciet aan een ander zijn toegekend. De gebruiker beschikt enkel over de toegekende bevoegdheden.

⁵⁶ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 304.

⁵⁷ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 344.

⁵⁸ GRUYAERT D., 'De exclusiviteit van het eigendomsrecht', *RW* 2016-17, (323) 323-334; LECOCQ P., *Manuel de droit des biens – Tome I: Biens et propriété*, Larcier, 2012, 100, randnummer 6.

⁵⁹ GRUYAERT D., 'Eigendom' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M., SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (249) 263; GRUYAERT D., *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Intersentia, 2016, (33) 40, nr. 28; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 352; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A.L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2020, 50, randnummer 90; SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 303-310.

enkele partij de volledige bevoegdheden van een eigenaar. Bij mede-eigendom van een goed, zoals een stuk grond, hebben alle eigenaren beperktere rechten. Dit betekent dat geen enkele mede-eigenaar in zijn eentje beslissingen kan nemen over het goed zonder de instemming van de anderen. Dit laat zien dat de uitoefening van exclusieve rechten in een gedeelde context afhangt van samenwerking.⁶⁰ Hoewel de interne exclusiviteit in zulke situaties soms beperkt kan worden, blijft de externe exclusiviteit noodzakelijkerwijs behouden.⁶¹

Deze relativering van de exclusiviteit komt duidelijk naar voren in gevallen van grensoverschrijdende bouwwerken. Hier wordt de uitoefening van eigendomsrechten vaak in verband gebracht met de rechten van derden, zoals die van aangrenzende perceeleigenaren. Het proportionaliteitsbeginsel speelt hierbij een belangrijke rol in deze context, waarvoor kan worden verwezen naar *supra*, randnummer 65.

18 Eeuwigdurend karakter van het eigendomsrecht - Een ander kenmerk van het eigendomsrecht is dat het in beginsel eeuwigdurend is.⁶² Dit betekent dat het blijft voortbestaan zolang het object waarop het betrekking heeft, bestaat. Dit fundamentele principe houdt in dat eigendom niet tijdelijk kan worden toegekend of overgedragen en dat het niet kan verdwijnen door eenvoudig niet-gebruik.⁶³ Zelfs wanneer een eigenaar zijn eigendom langdurig onbenut laat, behoudt hij in beginsel zijn rechten. Er zijn echter uitzonderingen op dit uitgangspunt. Zo eindigt het eigendomsrecht wanneer het desbetreffende goed zelf tenietgaat, tenzij er sprake is van zakelijke subrogatie. Ook kan het eigendom overgaan op een derde door verkrijgende verjaring, waarbij het bestaande eigendomsrecht plaatsmaakt voor een nieuw recht van eigendom.⁶⁴ De hervorming van het goederenrecht heeft dit principe uitdrukkelijk bevestigd. Het eerder door de rechtspraak ontwikkelde verbod op vernietigende verjaring werd gecodificeerd in artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat het eigendomsrecht en de handelingen die dit recht bekrachtigen, niet tenietgaan door niet-gebruik. Daarmee is het eeuwigdurende karakter van het eigendomsrecht niet alleen behouden, maar zelfs versterkt.⁶⁵

In tegenstelling tot zakelijke gebruiksrechten, die in principe aan een tijdsduur gebonden kunnen zijn, blijft eigendom onaangetast door verjaring. De wetgever bevestigt dit door in het Burgerlijk Wetboek te bepalen dat zakelijke gebruiksrechten kunnen uitdoven door het verstrijken van de duurtijd, terwijl eigendomsrechten niet aan een dergelijke beperking onderhevig zijn. Dit verklaart

⁶⁰ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 343-344.

⁶¹ GRUYAERT D., *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Intersentia, 2016, 780.

⁶² Artikel 3.51, tweede lid BW; BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 344; MUYLLE M., *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Intersentia, 2012, 97-189; SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2014,, 164, randnummer 190; MUYLLE M., *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Intersentia, 2012, 97-98, nr. 130.

⁶³ MUYLLE M., *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Intersentia, 2012, 99-100, randnummers 133-134; VAN DE VOORDE J., 'De bevrijdende verjaring van zakelijke rechten' in BARBAIX R. en CARETTE N. (eds.), *Tendensen vermogensrecht 2019*, Intersentia, 2019, (243) 254, randnummer 20.

⁶⁴ VAN DE VOORDE J., 'Vergunningsrechtelijk onvolkomen constructies als uitdaging voor het eigendomsrecht. Het vermoeden van vergunning, de verjaring en het gedogen nader bekeken' in PALMANS R. en JANSEN R. (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Intersentia, 2020, 255) 262.

⁶⁵ BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 344.

ook waarom intellectuele rechten vaak niet als volwaardige eigendomsrechten worden beschouwd, aangezien zij per definitie een beperkte looptijd hebben.⁶⁶

Ondanks het klassieke idee dat eigendom een omvattend en blijvend recht is, roept dit principe in de hedendaagse samenleving vragen op. In een wereld waarin grond steeds schaarser wordt, kan het langdurig niet-gebruik van eigendom problematisch zijn. Vanuit juridisch-maatschappelijk oogpunt is het moeilijk te verantwoorden dat iemand die jarenlang geen gebruik maakt van zijn onroerend goed, toch eigenaar blijft. Het nieuwe Boek 3 Burgerlijk Wetboek beantwoordt aan deze bekommernis, niet door het eeuwigdurende karakter van het eigendomsrecht ter discussie te stellen, maar door de exclusieve uitoefening ervan te beperken.⁶⁷

19 Conclusie - Het eigendomsrecht kent verschillende kenmerken die samen de essentie van eigendom bepalen. Het is een omvattend en exclusief recht dat de eigenaar in staat stelt om zijn eigendom te gebruiken, te genieten en erover te beschikken. Tegelijkertijd is de exclusiviteit van eigendom in de moderne juridische context enigszins gerelativeerd door gedeelde eigendomsmodellen en juridische beperkingen. Het eeuwigdurende karakter van eigendom zorgt voor stabiliteit en overdraagbaarheid, terwijl uitzonderingen (zoals verkrijgende verjaring) de dynamiek van het eigendomsrecht beïnvloeden. Deze kenmerken illustreren hoe eigendom zowel een fundamenteel als een flexibel recht is binnen het hedendaagse rechtssysteem.

Door deze kenmerken steeds meer te relativiseren, lijkt het recht eigendom steeds minder te beschermen en te stabiliseren. Eigendom is in veel gevallen niet langer een betrouwbaar recht, maar eerder een tijdelijke, fragiele situatie die voortdurend kan worden aangetast door factoren zoals overheidsbeleid of zelfs veranderende maatschappelijke normen. Dit maakt het idee van eigendom minder waardevol en voorspelbaar. Het creëert onzekerheid, niet alleen voor grote investeerders, maar ook voor mensen die bijvoorbeeld hun huis bezitten en willen weten dat ze daarvoor altijd in kunnen blijven wonen zonder zich constant zorgen te maken over wetgeving die hun rechten ondermijnt.

Afdeling II. Natrekking

20 Algemeen - Natrekking is een fundamenteel principe binnen het Belgisch goederenrecht. Dit principe bepaalt dat de eigenaar van een goed automatisch ook eigenaar wordt van alles wat hiermee inherent verbonden is en als bestanddeel kan worden beschouwd.⁶⁸ Via een verwijzing naar het eenheidsbeginsel⁶⁹ wordt bevestigd dat een bestanddeel deel uitmaakt van het hoofdgoed wanneer het niet kan worden afgescheiden zonder dat een van beide schade lijdt.⁷⁰

⁶⁶ LECOCQ P., *Manuel de droit des biens – Tome I: Biens et propriété*, Larcier, 2012, 101.

⁶⁷ VAN DE VOORDE J., *De verkrijgende verjaring*, die Keure, 2019, 600-604, randnummers 1711-1721.

⁶⁸ Artikel 3.55 BW.

⁶⁹ Artikel 3.8, §2 BW.

⁷⁰ GRUYAERT D., 'Eigendom' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M., SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (249) 266; DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) 548.

Omwille van de beperkte reikwijdte van deze masterscriptie zal hierna uitsluitend de onroerende natrekking verder worden besproken.

21 Onroerende natrekking - Onroerende natrekking impliceert dat de eigenaar van een perceel grond geacht wordt eveneens eigenaar te zijn van de werken, bouwwerken of beplantingen die ermee duurzaam zijn verenigd.⁷¹ Dit beginsel, dat steunt op het eenheidsbeginsel⁷², is wettelijk verankerd in artikel 3.64 Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling introduceert een dubbel vermoeden: ten eerste wordt vermoed dat de grondeigenaar eigenaar is van de constructies en beplantingen op, boven of onder zijn grond (zakenrechtelijk vermoeden)⁷³; ten tweede wordt vermoed dat hij deze op eigen kosten heeft aangebracht (verbintenisrechtelijk vermoeden)⁷⁴. Beide vermoedens zijn weerlegbaar, wat ruimte laat voor bewijs van eigendom of financiering door een derde. Deze wettelijke presumpties bevorderen de rechtszekerheid en verduidelijken de verhouding tussen eigendom en verbintenissen.⁷⁵

Hoewel het Burgerlijk Wetboek deze terminologie niet gebruikt, wordt in de rechtsleer soms een onderscheid gemaakt tussen verticale onroerende natrekking en horizontale onroerende natrekking, afhankelijk van de richting waarin de constructie zich ten opzichte van het perceel uitstrekt. Beide vormen vallen onder het algemene toepassingsgebied van artikel 3.64 Burgerlijk Wetboek.⁷⁶

22 Verticale onroerende natrekking - Verticale onroerende natrekking houdt in dat de eigenaar van een stuk grond ook automatisch eigenaar wordt van alles wat zich boven, op of onder de grond bevindt. Dit betreft onder andere gebouwen, constructies en beplantingen.⁷⁷ Dit principe is verankerd in artikel 3.64, §1 Burgerlijk Wetboek. De onderliggende redenering is dat de aardkorst, bestaande uit het grondoppervlak en de onderliggende lagen, de basis vormt voor elke constructie of beplanting die daarop of daarin wordt aangebracht.⁷⁸

23 Horizontale onroerende natrekking - Horizontale onroerende natrekking betreft situaties waarin goederen zich boven of onder andermans perceel bevinden, maar toch niet door dat perceel worden nagetrokken. In plaats daarvan blijven zij deel uitmaken van het ruimere geheel waarmee ze functioneel en juridisch verbonden zijn.⁷⁹ Dit mechanisme roept vooral vragen op bij grensoverschrijdende constructies. Een voorbeeld hiervan is de situatie waarin een kelder onder een woning gedeeltelijk doorloopt onder het aanpalende perceel, en de bovenliggende woning rechtstreeks toegang heeft tot dit ondergrondse deel. Indien dit gebeurt op basis van een geldige titel, zoals een erfdiensbaarheid, een contractuele afspraak of verkrijgende verjaring, kan

⁷¹ Artikel 3.64 BW; TIMMERMANS R., VAN DAMME N., 'De volume-eigendom afgetoetst aan de wet van 4 februari 2020 houdende het nieuwe goederenrecht', *T.App.* 2020/3, (3) 6.

⁷² Artikel 3.8, §1 BW.

⁷³ Artikel 3.64, §1 BW.

⁷⁴ Artikel 3.64, §2 BW.

⁷⁵ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 1191.

⁷⁶ BARBAIX R. en CARETTE N., *Privaat (vermogens)recht (tweede editie)*, Intersentia, 2023, 189.

⁷⁷ GRUYAERT D., 'Eigendom' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M., SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (249) 269-270.

⁷⁸ SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A.L., *Handboek vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2020, 226, randnummer 595; SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 1192.

⁷⁹ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 1201.

horizontale natrekking spelen in het voordeel van de woning die functioneel verbonden is met de kelder.⁸⁰

24 Situering van deze masterscriptie - Reikwijdte van deze Deze masterscriptie, die zich richt op grensoverschrijdend bouwen, speelt zich dus af in het domein van de horizontale natrekking, waar eigendomsgrenzen aan de oppervlakte worden overschreden.⁸¹ Artikel 3.64, §3 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de eigenaar van de grond in principe eigenaar wordt van alles wat erop wordt gebouwd, tenzij er een afwijkende titel bestaat. Indien iemand zonder recht op andermans grond bouwt, kan de eigenaar van de grond verdere stappen ondernemen (zoals verder uitgewerkt in deze masterscriptie). Natrekking in de hoogte regelt daarentegen situaties waarin een object met de grond verenigd wordt en dus integraal onderdeel van het eigendom vormt.

25 Conclusie - Hoewel het onderscheid tussen verticale onroerende natrekking en horizontale onroerende natrekking niet expliciet in de Belgische wetgeving wordt gemaakt, kan het in de rechtspraktijk nuttig zijn om eigendomskwesties te analyseren. Verticale onroerende natrekking is duidelijk geregeld in artikel 3.64, §1 Burgerlijk Wetboek, terwijl horizontale onroerende natrekking eerder verband houdt met burennrecht en eigendomsgrenzen. De bepalingen inzake natrekking zijn niet van openbare orde.⁸² Dit betekent dat contractuele afwijkingen mogelijk zijn, bijvoorbeeld via de vestiging van een opstalrecht.⁸³

Afdeling III. Omvang van onroerend eigendom

26 Het recht op eigendom wordt vaak beschouwd als een van de meest fundamentele rechten binnen het privaatrecht. Eigendom geeft een eigenaar het exclusieve recht om zijn grond en de daarop gevestigde zaken te gebruiken, te genieten en te beschermen tegen elke inbreuk door derden. Artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek onderstreept het belang van duidelijkheid over de omvang en grenzen van eigendommen. Deze duidelijkheid is van groot belang bij het vermijden van geschillen, zeker in gevallen waar eigendomsgrenzen door grensoverschrijdende bouwwerken worden geschonden.

A. Verticale grenzen

27 Volume-eigendom - De verticale afgrenzing van onroerend eigendom is een essentieel aspect van het eigendomsrecht, dat tot voor kort voornamelijk werd opgevat als een onbeperkt recht over het grondoppervlak.⁸⁴ Echter, in het huidige recht wordt het eigendom van de grond in termen

⁸⁰ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 1202.

⁸¹ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2019-2020, nr. 55-0173/001, 161, <https://www.dekamer.be/FLWB/PDF/55/0173/55K0173001.pdf>; CARETTE N. en JANSSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 379; ERNEUX P.-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 117.

⁸² DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A.-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, 550.

⁸³ BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 354.

⁸⁴ RENSON P.P., 'Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession', *TBBR* 2006, (328) 328-335.

van volume benaderd, wat betekent dat de eigendom zich niet alleen uitstrekt over de horizontale oppervlakte van een perceel, maar ook over de hoogte en de diepte van de grond.⁸⁵

28 Klassieke opvatting - Traditioneel werd het eigendomsrecht over grond als absoluut gezien, wat betekende dat de eigenaar niet alleen controle had over de oppervlakte van de grond, maar ook over de lucht boven en de ondergrond onder zijn perceel. Het klassieke principe '*usque ad coelum, usque ad infera*' stelde dat het eigendomsrecht zich uitstrekt van de aardkern tot de hemel en de aarde.⁸⁶ Dit betekende dat de eigenaar van de grond eigenaar was van de luchtkolom boven zijn perceel en de diepste lagen van de aarde, ongeacht of deze ruimte daadwerkelijk werd gebruikt. De oude Latijnse spreuk '*cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos*'.⁸⁷ Toch werd er in het oude recht reeds een tendens opgemerkt die hoogte en diepte beperkte tot het functionele, onder invloed van de ontwikkeling van de luchtvaart⁸⁸, diverse leidingen die op (relatief) grote hoogte hangen, en ook het rechtsmisbruik.⁸⁹

29 Functionele benadering - Met de modernisering van het eigendomsrecht is deze klassieke opvatting van eigendom aanzienlijk relativerend benaderd. Omwille van de evolutie die het eigendomsrecht heeft doorgemaakt, wordt het eigendomsrecht nu gezien als een functioneel recht dat zich slechts uitstrekt tot de hoogte en diepte die daadwerkelijk nodig zijn voor de normale uitoefening van de eigenaar zijn eigendomsrecht. Het eigendomsrecht is dus afhankelijk van het potentiële gebruik van de grond, zowel in de hoogte als in de diepte. Dit betekent dat de eigendomsgrenzen niet langer vastliggen in de onbeperkte lucht en aarde, maar dat ze worden bepaald door de praktische mogelijkheden van de eigenaar om het eigendom te gebruiken.⁹⁰

Artikel 3.63, lid 1 Burgerlijk Wetboek van het nieuwe Burgerlijk Wetboek verankert deze verschuiving naar functionele eigendomshoogte en -diepte⁹¹: "*Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek, strekt het eigendomsrecht op de grond zich enkel uit tot een hoogte boven of diepte onder de grond die voor de eigenaar nuttig kan zijn voor de uitoefening van zijn bevoegdheden. Hij kan zich*

⁸⁵ BOUCKAERT B., 'Het nieuw goederenrecht rechtseconomisch gewikt en gewogen', *TPR* 2020/ 3-4, (785) 794.

⁸⁶ GRUYAERT D., SCHENK J., JANSEN R., DE SCHEPPER K., VERHOFSTEDÉ T., DEGROOTE M., VAN DE VOORDE J., VAVOURAKIS F., JANSSEN V., 'Titel 3. Eigendomsrecht' in BAEYENS S., CHRISTIAENSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSEN R., JANSSEN V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYE B., VERHOFSTEDÉ T., WYMEERSCH P., WYNANT S. (eds.), *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025, (67) 84-85.

⁸⁷ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 380.

⁸⁸ Artikel 2 Wet 27 juni 1937 houdende herziening van de wet van 16 november 1919 betreffende de regeling der luchtvaart, *BS* 27 juni 1937; SAGAERT V., 'Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom', *TPR* 2009, (21) 32; STAELENS V., 'Verticale eigendomsinneming: erfdiensbaarheid of onteigening de luchtvaartroutes' in PALMANS R., SAGAERT V., GHYSELS J. (eds.), *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Intersentia, 2008, (187) 195-214, randnummers 27-71.

⁸⁹ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2014, 217-218, randnummer 250; RENSON P.P., 'Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession', *TBBR* 2006, (328) 328 – 329.

⁹⁰ BOULY S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Intersentia, 2015, 84, randnummer 67; REYNEBEAU M., 'De inplanting van onshore windturbines in het Vlaamse Gewest vanuit privaatrechtelijk perspectief', *TPR* 2018, (1471) 1508, nr. 43; SAGAERT V., 'Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom', *TPR* 2009, (21) 29-31.

⁹¹ GRUYAERT D., 'Eigendom' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M., SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (249) 284; DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) 546; Sager V., 'Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom', *TPR* 2009, (21) 31-40.

*bijgevolg niet verzetten tegen een gebruik door een derde op een hoogte of een diepte waarop de actuele eigenaar, gelet op de bestemming en de toestand van de grond, redelijkerwijze geen gebruiksbevoegdheid zou kunnen uitoefenen.*⁹² Het eigendomsrecht wordt dus beperkt tot de ruimte die voor de eigenaar daadwerkelijk nuttig is.⁹³

30 Rechtsvergelijkend perspectief: Nederland - Ook in het Nederlandse recht geldt dat de eigendom van een perceel zich niet onbeperkt uitstrekt in verticale richting. Hoewel de eigenaar in principe het exclusieve recht heeft om zijn grond en de daarbij horende onder- en bovengrondse ruimte te gebruiken, gelden hierop uitzonderingen. Derden mogen van die verticale ruimte gebruik maken wanneer dit plaatsvindt op een zodanige afstand dat de eigenaar er geen gerechtvaardigd belang bij heeft om dat gebruik te verhinderen.⁹⁴ Dat belang hoeft niet noodzakelijk van economische aard te zijn; ook andere motieven kunnen relevant zijn. De beoordeling hangt af van de concrete omstandigheden, en het is aan de derde om aan te tonen dat het gebruik de eigenaar niet schaadt. Alleen wanneer de eigenaar effectief hinder of schade ondervindt, kan hij zich met succes verzetten tegen dat gebruik.⁹⁵ In het Nederlandse recht is dus als het ware, vergelijkbaar met België, ook sprake van een functionele hoogte en diepte.⁹⁶

31 Rechtsvergelijkend perspectief: Québec - Ook in het recht van Québec is het eigendomsrecht in verticale zin wettelijk verankerd, met een benadering die vergelijkbaar is met die van België en Nederland. Artikel 951 Code Civil du Québec bepaalt: *"La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire, au-dessus et au-dessous, toutes les constructions, ouvrages et plantations qu'il juge à propos; il est tenu de respecter, entre autres, les droits publics sur les mines, sur les hydrocarbures, sur les nappes d'eau et sur les rivières souterraines."* Deze bepaling erkent dat het eigendomsrecht in Québec zich zowel naar boven als naar beneden uitstrekt, maar koppelt dit aan een actieve gebruiksbevoegdheid van de eigenaar: hij mag naar eigen inzicht bouwen of beplanten boven en onder de grond. Tegelijk legt de wet duidelijke grenzen op in het algemeen belang, bijvoorbeeld door het voorbehoud van publieke rechten op natuurlijke rijkdommen zoals mijnen en ondergrondse waterreserves. Daarmee volgt het Québecse recht net als in België en Nederland een functionele benadering van verticale eigendom.⁹⁷

B. Horizontale grenzen

32 Algemeen - In tegenstelling tot de verticale afgrenzing van eigendom, die betrekking heeft op de hoogte en diepte van het perceel, betreft de horizontale afgrenzing de vraag waar het eigendom in de breedte eindigt en dat van een naburig perceel begint. Ook deze grenzen moeten niet louter

⁹² Artikel 3.63, eerste lid BW.

⁹³ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 381.

⁹⁴ Artikel 5:51 Burgerlijk Wetboek, geldend van 1 januari 2024 tot en met heden.

⁹⁵ X, 'Artikel 5:21 BW – Gebruik van de ruimte boven en onder de oppervlakte', *Wetboek Plus* 21 april 2025, <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-5-artikel-21-gebruik-van-de-ruimte-boven-en-onder-de-oppervlakte/> (geraadpleegd op 9 mei 2025).

⁹⁶ Sagert V., 'Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom', *TPR* 2009, (21) 47-48.

⁹⁷ Artikel 951 Code Civil du Québec, in werking vanaf 20 september 2018; X, 'Droit des biens', *Carrefour juridique*, <https://www.cjuridique.com/droit-des-biens-1> (geraadpleegd op 9 mei 2025); X, 'Droits de propriété', L'autorité en matière de courtage immobilier au Québec 18 mei 2022, <https://www.oaciq.com/fr/titulaires-de-permis/guides-pratiques-professionnelles/avant-propos-droit-pratique/informations-generales-droits-de-propriete/> (geraadpleegd op 9 mei 2025).

geometrisch worden benaderd, maar veeleer functioneel worden vastgesteld⁹⁸, rekening houdend met de feitelijke toestand, het gebruik van het perceel en de bedoeling van de betrokken partijen. Dit uitgangspunt wordt ook weerspiegeld in artikel 3.61 Burgerlijk Wetboek, dat de horizontale omvang van de grondeigendom regelt.⁹⁹

1. Vaststelling van horizontale eigendomsgrenzen

33 Het Belgische recht biedt diverse mechanismen om eigendomsgrenzen vast te stellen, waarbij landmetingen en (juridische) procedures zoals afpaling de belangrijkste middelen zijn. Het vaststellen van de horizontale eigendomsgrenzen kan op verschillende manieren gebeuren, afhankelijk van de aard van het geschil en de beschikbare middelen.

a. Landmetingen

34 Begrip – Het Belgische recht, alsook de rechtsleer, bevat geen eenduidige of expliciete definitie van het begrip “landmeting”. Toch zou een omschrijving van het begrip ‘landmeting’ uit artikel 3, 2° van de Wet van 27 maart 2023 tot bescherming van het beroep en de titel van landmeter-expert en tot oprichting van een Orde van landmeters-experten afgeleid kunnen worden:

“2° het opmaken en ondertekenen van plannen die moeten dienen voor een grenserkenning, voor een mutatie, voor het regelen van gevallen van gemeenheid en voor gelijk welke akte of proces-verbaal, die in een identificeren van grondeigendom voorzien en welke ter hypothecaire overschrijving of inschrijving kunnen worden voorgelegd.”¹⁰⁰

Deze omschrijving maakt duidelijk dat landmetingen in de Belgische context in hoofdzaak betrekking hebben op het opmeten en in kaart brengen van gronden, met het oog op doeleinden zoals grenserkenning, perceelswijziging of hypothecaire registratie. Hoewel er dus geen uniforme wettelijke definitie bestaat, kan de betekenis van landmeting in de praktijk ingevuld worden aan de hand van deze wettelijke beroepswerkzaamheden van de landmeter-expert.

35 Recente hervorming – Één van de belangrijkste wettelijke instrumenten bij het vaststellen van eigendomsgrenzen via landmetingen was tot nu toe de Wet van 11 mei 2003, die de titel en het beroep van landmeter-expert beschermde.¹⁰¹ Deze wet speelde een cruciale rol in het waarborgen van de professionaliteit en onafhankelijkheid van landmetingen.¹⁰²

⁹⁸ Sagert V., ‘Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom’, *TPR* 2009, (21) 49.

⁹⁹ Artikel 3.61 BW.

¹⁰⁰ Artikel 3, 2° Wet van 9 februari 2023 tot bescherming van het beroep en de titel van landmeter-expert en tot oprichting van een Orde van landmeters-experten, *BS* 19 juni 2023.

¹⁰¹ PALMANS R., ‘De landmeter-expert en het Kadaster’, *NNK* 2011/3, (3) 8; TIMMERMANS R., ‘De nieuwe Orde van landmeters-experten en de gevolgen voor de landmeter-expert, die het beroep van vastgoedmakelaar-syndicus uitoefent’, *T.App.* 2024/3, (8) 9.

¹⁰² Wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert, *BS* 6 juni 2003, artikel 2 gewijzigd bij wet van 20 juli 2006, *BS* 28 juli 2006, artikel 4, 7 en 9 gewijzigd bij wet van 22 december 2009, *BS* 29 december 2009; Wet van 11 mei 2003 tot oprichting van Federale raad van landmeters-experten, *BS* 6 juni 2003, artikel 2 en 5 gewijzigd bij wet van 20 juli 2006, *BS* 28 juli 2006.

Op 1 januari 2025 trad echter een nieuwe regeling in werking¹⁰³: de Wet van 27 maart 2023 tot bescherming van het beroep en de titel van landmeter-expert en tot oprichting van een Orde van landmetersexperten.¹⁰⁴ De wet voert twee belangrijke hervormingen door. Ten eerste verruimt zij de toegang tot het beroep van landmeter-expert door de voorwaarden tot inschrijving op het tableau te versoepelen en beter af te stemmen op hedendaagse opleidingsprofielen en praktijkervaring. Ten tweede voorziet zij in de oprichting van een nationale Orde van landmetersexperten¹⁰⁵, die de vroegere federale raden¹⁰⁶ vervangt. Deze Orde zal voortaan instaan voor de regulering van het beroep, de handhaving van de deontologische regels en het tuchtrechtelijk toezicht op haar leden.¹⁰⁷

De Wet van 27 maart 2023 formaliseert het beroep van landmeter-expert door het instellen van een beschermde titel en het oprichten van een Orde van landmeters-experten. Vanaf 1 januari 2025 mogen enkel personen die voldoen aan de wettelijke vereisten en ingeschreven zijn op het tableau van de Orde de titel 'landmeter-expert' dragen en het beroep uitoefenen.¹⁰⁸

36 Landmeting als preventief instrument - Landmetingen¹⁰⁹ worden niet alleen ingezet bij geschillen, maar ook preventief, bijvoorbeeld voorafgaand aan bouwprojecten of bij de verkoop van percelen. Door het uitvoeren van een landmeting vóór de start van een bouwproject kan worden verzekerd dat het geplande bouwwerk binnen de wettelijke grenzen van het eigendom valt. Dit voorkomt misverstanden over eigendomsgrenzen en vermindert het risico op grensoverschrijdingen, wat kan leiden tot langdurige juridische conflicten. De wet van 27 maart 2023 erkent deze preventieve rol uitdrukkelijk door in artikel 3 de beroepswerkzaamheden van de landmeter-expert te omschrijven. Hieronder vallen onder meer het afpalen van terreinen en het opmaken van plannen met het oog op grenserkenning, mutatie, of de identificatie van grondeigendom, bijvoorbeeld voor akten of processen-verbaal die vatbaar zijn voor hypothecaire overschrijving.¹¹⁰

¹⁰³ Koninklijk besluit tot bepaling van de datum van inwerkingtreding van de wet van 27 maart 2023 tot bescherming van het beroep en de titel van landmeter-expert en tot oprichting van een Orde van landmeters-experten en tot opheffing van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en van de wet van 11 mei 2003 tot oprichting van federale raden van landmeters-experten, *BS* 27 mei 2024; TIMMERMANS R., 'De nieuwe Orde van landmeters-experten en de gevolgen voor de landmeter-expert, die het beroep van vastgoedmakelaar-syndicus uitoefent', *T.App.* 2024/3, (8) 10.

¹⁰⁴ Wet van 9 februari 2023 tot bescherming van het beroep en de titel van landmeter-expert en tot oprichting van een Orde van landmeters-experten, *BS* 19 juni 2023.

¹⁰⁵ GILLIS J., 'Bescherminswet landmeter-expert', *Braem Legal* 29 juli 2024, <https://braem.legal/blog/bescherminswet-landmeter-expert> (geraadpleegd op 25 april 2025); DROITS QUOTIDIENS LEGAL DESIGN, 'Bescherminswet landmeter-expert treedt in werking op 1 januari 2025', *Wolters Kluwer* 30 mei 2024, <https://immospector.kluwer.be/NewsView.aspx?contentdomains=IMMOPRO%2CIMMORES%2CIMMONEW%2CMMOMOD&id=kl2835722&lang=nl> (geraadpleegd op 25 april 2025).

¹⁰⁶ Wet van 11 mei 2003 tot oprichting van federale raden van landmeters-experten, *BS* 6 juni 2003.

¹⁰⁷ DROITS QUOTIDIENS LEGAL DESIGN, 'Bescherminswet landmeter-expert treedt in werking op 1 januari 2025', *Wolters Kluwer* 30 mei 2024, <https://immospector.kluwer.be/NewsView.aspx?contentdomains=IMMOPRO%2CIMMORES%2CIMMONEW%2CMMOMOD&id=kl2835722&lang=nl> (geraadpleegd op 25 april 2025).

¹⁰⁸ Artikel 5 en 6 Wet van 9 februari 2023 tot bescherming van het beroep en de titel van landmeter-expert en tot oprichting van een Orde van landmeters-experten, *BS* 19 juni 2023.

¹⁰⁹ Landmetingen zijn opmetingen van onroerende goederen. (BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIERVLIET W., BREUVAL S., *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 549.)

¹¹⁰ Artikel 3 Wet van 9 februari 2023 tot bescherming van het beroep en de titel van landmeter-expert en tot oprichting van een Orde van landmeters-experten, *BS* 19 juni 2023.

b. Afpaling als juridische procedure

37 Begrip - Afpaling wordt in de rechtsleer uitgelegd op basis van volgende definitie: "een tweezijdige rechtshandeling die erin bestaat, op tegensprekelijke wijze¹¹¹, de scheidingslijn tussen twee eigendommen te bepalen en door blijvende uitwendige tekens¹¹² aan te duiden."¹¹³ Deze rechtshandeling¹¹⁴ kan plaatsvinden via een minnelijke overeenkomst of, indien noodzakelijk, via een gerechtelijke procedure. Het proces is declaratief van aard¹¹⁵, wat betekent dat het slechts een vaststelling van de bestaande situatie inhoudt, in plaats van dat het een nieuwe situatie creëert.¹¹⁶ Om tot afpaling te kunnen overgaan, moeten het aanpalende gronden betreffen die aan verschillende eigenaars toebehoren en waarvoor nog geen eerdere afpaling heeft plaatsgevonden.¹¹⁷

De vaststelling van horizontale eigendomsgrenzen en de perceelsafbakening tussen onroerende goederen¹¹⁸ is in België geregeld in artikel 3.61 Burgerlijk Wetboek.¹¹⁹ Deze bepaling verankert de afpaling expliciet binnen het eigendomsrecht, terwijl deze voorheen werd behandeld onder de titel van erfdiensbaarheden in artikel 646 oud Burgerlijk Wetboek¹²⁰. Door deze verschuiving wordt het goederenrecht op een meer gestructureerde en logische manier opgebouwd, waardoor de afpaling een duidelijke plaats krijgt binnen het eigendomsrecht.¹²¹

38 Cascadesysteem - Artikel 3.61, §2 Burgerlijk Wetboek voorziet in een hiërarchie van middelen om de grenzen van percelen vast te stellen.¹²² Dit zogenaamde cascadesysteem bepaalt

¹¹¹ Als partijen bij het proces van afpaling kunnen optreden: eigenaars, mede-eigenaars met betrekking tot het onverdeeld erf, de blote eigenaar, beperkt zakelijk gerechtigden en de overheid. (VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Antwerpen, die Keure, 2021, 24-28.)

¹¹² ERNEUX P.-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSENS E., GERLO I., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 116.

¹¹³ JANSSENS N., 'Perceelsgrenzen in het nieuw Burgerlijk Wetboek: over verkrijgende verjaring, afpaling en grensoverschrijding', *BN* 2020/2, (45) 49; KOKELENBERG J., 'Afpaling: Scherpe grenzen of 'Le flou juridique'? (noot onder Cass. 19 juni 1998)', *TBBR* 2000, (332) 335; SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2014, 210, randnummer 239.

¹¹⁴ Cass. 22 september 2016, C.15.0449.F/1, p. 3, [https://jura.kluwer.be/secure/ShowFile.aspx?id=rx2049317.pdf&originatingpage=documentview&sourcetitel=Cass.%20\(1re%20ch.\)%20RG%20C.15.0449.F,%2022%20septembre%202016%20\(G.M.%20/%20Université%20catholique%20de%20Louvain,%20Ville%20d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,%20Farra-Clerlande,%20Foyer%20pour%20personnes%20adultes%20handicapées%20mentales\)%20https://juportal.be%20\(19%20octobre%202016\)&sourceid=rf300095305&version=0#search=%20cass.%2022%20septembre%202016%20](https://jura.kluwer.be/secure/ShowFile.aspx?id=rx2049317.pdf&originatingpage=documentview&sourcetitel=Cass.%20(1re%20ch.)%20RG%20C.15.0449.F,%2022%20septembre%202016%20(G.M.%20/%20Université%20catholique%20de%20Louvain,%20Ville%20d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,%20Farra-Clerlande,%20Foyer%20pour%20personnes%20adultes%20handicapées%20mentales)%20https://juportal.be%20(19%20octobre%202016)&sourceid=rf300095305&version=0#search=%20cass.%2022%20septembre%202016%20).

¹¹⁵ BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 389; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 355; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020/1-2, (389) 523; THIRIAR P., 'Raakvlakken met andere rechtstakken. Deskundigenonderzoek voor de vrederechter' in LYSSENS T., DE BUYST D., RONSE C., NAUDTS L., DE SMET B., THIRIAR P., ROELANTS M., VAN DONGEN M. en SIMONIAN V. (eds.), *Handboek Deskundigenonderzoek*, Wolters Kluwer, 2024, (495) 516.

¹¹⁶ DURANT I., *Droit des biens*, Larcier, 2017, 553, randnummer 763.

¹¹⁷ THIRIAR P., 'Raakvlakken met andere rechtstakken. Deskundigenonderzoek voor de vrederechter' in LYSSENS T., DE BUYST D., RONSE C., NAUDTS L., DE SMET B., THIRIAR P., ROELANTS M., VAN DONGEN M. en SIMONIAN V. (eds.), *Handboek Deskundigenonderzoek*, Wolters Kluwer, 2024, (495) 517.

¹¹⁸ PALMANS R., SCHEERS D., VERBIST S., *Afpaling*, Intersentia, 2014, 51.

¹¹⁹ RENSON P.-P., 'Questions choisies liées à l'étendue de la propriété immobilière' in HAVET B. en BERNARD N. (eds.), *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, (63) 67-71.

¹²⁰ Artikel 646 Oud BW.

¹²¹ KOKELENBERG J., 'Afpaling: Scherpe grenzen of 'Le flou juridique'? (noot onder Cass. 19 juni 1998)', *TBBR* 2000, (332) 335.

¹²² SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A., *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 280-282.

de wijze waarop perceelsgrenzen worden vastgesteld en in welke volgorde verschillende bronnen en documenten daarbij in aanmerking komen.¹²³

In de eerste plaats is verkrijgende verjaring doorslaggevend als deze van toepassing is. Verrijvende verjaring houdt in dat een persoon eigenaar kan worden van een onroerend goed of een deel ervan door gedurende een wettelijk bepaalde periode onafgebroken, openbaar en ongestoord bezit uit te oefenen. Wanneer verkrijgende verjaring niet van toepassing is, wordt de grens in principe bepaald door een authentieke akte tot afpaling.¹²⁴ Wanneer er geen authentieke akte tot afpaling voorhanden is, worden de eigendomstitels van de betrokken percelen bepalend. Dit betekent dat de akten waarmee eigendom werd overgedragen of vastgesteld, als juridisch referentiepunt dienen om de grenzen te bepalen. Indien ook de eigendomstitels geen uitsluitend bieden over de perceelsgrenzen, moet de grens worden vastgesteld op basis van de feitelijke situatie en het bezit. In deze context kunnen feitelijke afsluitingen, zoals muren, omheiningen of andere fysieke grensmarkeringen, een indicatie geven van de bestaande eigendomsgrenzen. Daarnaast kunnen kadastrale plannen worden gebruikt als bijkomende referentie, maar deze leveren louter een feitelijk vermoeden op.¹²⁵

39 Minnelijke afpaling - Artikel 3.61, §3 Burgerlijk Wetboek voorziet in de mogelijkheid van een minnelijke afpaling.¹²⁶ Dit betekent dat eigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden het initiatief kunnen nemen om samen met de eigenaar van een aangrenzend perceel de grens op een vriendschappelijke en onderlinge wijze vast te stellen.

Wanneer partijen overeenstemming bereiken over de perceelsgrens, wordt deze vastgelegd in een authentieke akte. Deze akte moet verplicht worden overgeschreven in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.¹²⁷ De overschrijving van deze akte zorgt ervoor dat de overeengekomen perceelsgrens officieel wordt geregistreerd en raadpleegbaar blijft voor derden.

Naast de juridische registratie omvat de minnelijke afpaling, zoals eerder aangehaald, ook de fysieke aanduiding van de grens op het terrein. Dit gebeurt doorgaans door middel van zichtbare markeringen, zoals grenspalen of andere duurzame objecten die de perceelsgrens ondubbelzinnig aanduiden.

40 Gerechtelijke afpaling. Wanneer de betrokken partijen niet binnen drie maanden na een uitnodiging tot minnelijke afpaling tot een akkoord komen, voorziet artikel 3.61, §4 Burgerlijk Wetboek in de mogelijkheid om een gerechtelijke afpaling¹²⁸ te vorderen. In dat geval kan een van de partijen een verzoek indienen bij de vrederechter¹²⁹ van het kanton waar de percelen gelegen

¹²³ PALMANS R., SCHEERS D., VERBIST S., *Afpaling*, Intersentia, 2014, 55-102, randnummers 13-81; THIRIAR P., 'Raakvlakken met andere rechtstakken. Deskundigenonderzoek voor de vrederechter' in LYSSENS T., DE BUYST D., RONSE C., NAUDTS L., DE SMET B., THIRIAR P., ROELANTS M., VAN DONGEN M. en SIMONIAN V. (eds.), *Handboek Deskundigenonderzoek*, Wolters Kluwer, 2024, (495) 517.

¹²⁴ VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Antwerpen, die Keure, 2021, 18.

¹²⁵ CARETTE N., DE WINTER S. en VAN DE VOORDE J., 'Hoofdstuk II - Actuele ontwikkelingen goederenrecht 2021' in BARBAIX R. en CARETTE N. (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2022*, Intersentia, 2023, (23) 44-46; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR 2020/1-2*, (389) 522, nr. 174; VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Antwerpen, die Keure, 2021, 18-19.

¹²⁶ PALMANS R., SCHEERS D., VERBIST S., *Afpaling*, Intersentia, 2014, 52.

¹²⁷ Artikel 3.61, §3, tweede zin BW; JANSSENS N., 'Perceelsgrenzen in het nieuw Burgerlijk Wetboek: over verkrijgende verjaring, afpaling en grensoverschrijding', *BN 2020/2*, (45) 51.

¹²⁸ PALMANS R., SCHEERS D., VERBIST S., *Afpaling*, Intersentia, 2014, 52.

¹²⁹ Artikel 591, 3° Ger.W.

zijn¹³⁰.¹³¹ Bij een gerechtelijke afpaling zal de rechter dan zowel het verloop van de procedure als de uiteindelijke grensbepaling bepalen. Hoewel de tussenkomst van een deskundige niet wettelijk verplicht is, blijkt zij in de praktijk nagenoeg onmisbaar. De deskundige verleent de rechter technisch en feitelijk advies bij het vaststellen van de juiste perceelsgrenzen.¹³²

De hervorming van het goederenrecht heeft deze procedure verplaatst van het Veldwetboek¹³³ naar het Burgerlijk Wetboek, maar de basisprincipes van de afpaling zijn behouden gebleven.¹³⁴

Een belangrijke nieuwigheid in de huidige regeling is de verplichting om zowel de minnelijke als de gerechtelijke afpaling over te schrijven in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.¹³⁵

Naast deze procedurele aspecten speelt ook het bewijsrecht een belangrijke rol. Bij een gerechtelijke afpaling worden beide partijen geacht tegelijk eiser en verweerder te zijn, wat leidt tot een gedeelde bewijslast. Het Hof van Cassatie bevestigde dit in een arrest van 15 oktober 2021¹³⁶, waarin het oordeelde dat elke partij het bewijs moet leveren van de feiten die zij aanvoert, ook wanneer zij zich beroept op verkrijgende verjaring.¹³⁷

41 Kostenregeling omtrent afpaling - De kostenregeling voor de afpaling wordt behandeld in artikel 3.61, §5 Burgerlijk Wetboek¹³⁸ en is grotendeels ongewijzigd gebleven ten opzichte van de vroegere regeling. In principe worden de kosten van de afpaling gelijk verdeeld tussen de betrokken partijen, ongeacht of deze minnelijk of gerechtelijk plaatsvindt. Dit betekent dat elke eigenaar een gelijk deel van de kosten moet dragen, tenzij anders overeengekomen.¹³⁹ Dit geldt enkel voor de kosten van de afscheiding of de eigenlijke afpaling. Kosten voor een deskundigenonderzoek en rechtspleging vallen hier niet onder.¹⁴⁰

¹³⁰ Artikel 629, 1°, eerste lid Ger.W.

¹³¹ THIRIAR P., 'Raakvlakken met andere rechtstakken. Deskundigenonderzoek voor de vrederechter' in LYSSENS T., DE BUYST D., RONSE C., NAUDTS L., DE SMET B., THIRIAR P., ROELANTS M., VAN DONGEN M. en SIMONIAN V. (eds.), *Handboek Deskundigenonderzoek*, Wolters Kluwer, 2024, (495) 516.

¹³² Artikel 875bis Ger.W.; Artikel 962 Ger.W., bepaalt: "De rechter kan, ter oplossing van een voor hem gebracht geschil of ingeval een geschil werkelijk en dadelijk dreigt te ontstaan, deskundigen gelasten vaststellingen te doen of een technisch advies te geven [...] Hij is niet verplicht het advies van de deskundigen te volgen, indien het strijdig is met zijn overtuiging."; THIRIAR P., 'Raakvlakken met andere rechtstakken. Deskundigenonderzoek voor de vrederechter' in LYSSENS T., DE BUYST D., RONSE C., NAUDTS L., DE SMET B., THIRIAR P., ROELANTS M., VAN DONGEN M. en SIMONIAN V. (eds.), *Handboek Deskundigenonderzoek*, Wolters Kluwer, 2024, (495) 518.

¹³³ Artikel 39 Veldwetboek, BS 14 oktober 1886.

¹³⁴ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2019-2020, nr. 55-0173/001, 151, <https://www.dekamer.be/FLWB/PDF/55/0173/55K0173001.pdf>.

¹³⁵ Artikel 3.61, §4, tweede zin BW; JANSSENS N., 'Perceelsgrenzen in het nieuw Burgerlijk Wetboek: over verkrijgende verjaring, afpaling en grensoverschrijding', *BN* 2020/2, (45) 51.

¹³⁶ Cass. 15 oktober 2021, AR C.20.0529.F.

¹³⁷ Artikel 8.4 BW; Artikel 870 Ger.W.; CARETTE N., DE WINTER S. en VAN DE VOORDE J., 'Hoofdstuk II - Actuele ontwikkelingen goederenrecht 2021' in BARBAIX R. en CARETTE N. (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2022*, Intersentia, 2023, (23) 45; VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Antwerpen, die Keure, 2021, 19.

¹³⁸ THIRIAR P., 'Raakvlakken met andere rechtstakken. Deskundigenonderzoek voor de vrederechter' in LYSSENS T., DE BUYST D., RONSE C., NAUDTS L., DE SMET B., THIRIAR P., ROELANTS M., VAN DONGEN M. en SIMONIAN V. (eds.), *Handboek Deskundigenonderzoek*, Wolters Kluwer, 2024, (495) 521.

¹³⁹ JANSSENS N., 'Perceelsgrenzen in het nieuw Burgerlijk Wetboek: over verkrijgende verjaring, afpaling en grensoverschrijding', *BN* 2020/2, (45) 51.

¹⁴⁰ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 367.

Indien de afpaling via een gerechtelijke procedure verloopt, gelden de gewone principes van burgerlijk procesrecht. Dit betekent dat gerechtskosten en rechtsplegingsvergoedingen doorgaans ten laste komen van de partij die in het ongelijk wordt gesteld door de rechter.¹⁴¹

Naast deze algemene kostenverdeling blijft het mogelijk om een partij buitencontractueel aansprakelijk te stellen wanneer de omstandigheden dat rechtvaardigen.¹⁴² Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een van de partijen bewust foutieve informatie heeft verstrekt of opzettelijk hinder veroorzaakt bij de afpaling.

c. Het Kadaster en zijn beperkingen

42 Kadaster als administratief hulpmiddel bij eigendomsafbakening - Een ander relevant hulpmiddel bij het bepalen van eigendomsgrenzen is het kadaster. Dit administratieve systeem bevat gegevens over percelen, hun ligging en oppervlakten, en geeft een algemeen overzicht van het onroerend patrimonium.¹⁴³

Het Belgische kadaster vervult als het ware een belangrijke administratieve en fiscale functie¹⁴⁴, maar kent aanzienlijke beperkingen¹⁴⁵, zowel op technisch als juridisch vlak. Technisch gezien zijn de geregistreerde gegevens niet altijd betrouwbaar. Zo zijn de perceelsgrenzen, oppervlakten en de inplanting van gebouwen doorgaans niet gebaseerd op metingen ter plaatse, maar op administratieve schetsen of afgeleide gegevens. Dit leidt tot fouten en onnauwkeurigheden in de kadastrale aanduidingen, die vaak niet overeenstemmen met de feitelijke toestand op het terrein.¹⁴⁶

Ook juridisch biedt het kadaster geen sluitend bewijs.¹⁴⁷ De gegevens zijn meestal gebaseerd op eenzijdige opmetingsplannen en zijn niet het resultaat van systematische raadpleging van eigendomstitels. Bijgevolg duidt het eenzijdig karakter van de opmetingsplannen op een niet-tegenstelbaarheid aan eigenaars en vormen ze geen juridisch bindend bewijs van eigendomsgrenzen.¹⁴⁸ Zelfs wanneer kadastrale aanduidingen worden opgenomen in een notariële akte, blijven zij ondergeschikt aan eerdere eigendomstitels of het feitelijk bezit. Hun vermelding dient hoofdzakelijk om het goed te identificeren en om de overschrijving in het hypothecair register mogelijk te maken¹⁴⁹, niet om het eigendomsrecht of de precieze grenzen juridisch te definiëren.¹⁵⁰ Om die redenen wordt het kadaster in essentie beschouwd als een fiscaal instrument¹⁵¹, met als hoofddoel het belasten van de eigenaars van het onroerend goed.¹⁵² Hoewel er moderniseringën zijn

¹⁴¹ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2014, 212, randnummer 242.

¹⁴² JOCQUÉ G. en SAMOY I., 'Het nieuwe buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht in Boek 6 BW: vaarwel 1382 – deel 1', *RW* 2024-2025/18, (682) 692.

¹⁴³ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 365.

¹⁴⁴ MOORS R. en PALMANS R., 'De waarde van kadastrale gegevens' in PALMANS R. en BOES M. (eds.), *Kadaster*, Intersentia, 2016, (129) 145.

¹⁴⁵ PALMANS R., 'De landmeter-expert en het Kadaster', *NNK* 2011/3, (3) 21.

¹⁴⁶ MOORS R. en PALMANS R., 'De waarde van kadastrale gegevens' in PALMANS R. en BOES M. (eds.), *Kadaster*, Intersentia, 2016, (129) 129-270.

¹⁴⁷ PALMANS R., SCHEERS D., VERBIST S., *Afpaling*, Intersentia, 2014, 37-38.

¹⁴⁸ JANSEN R. en DE DECKER P.-J., 'De aanwending van het kadaster en de kadastrale informatie in het Belgische recht' in PALMANS R. en BOES M. (eds.), *Kadaster*, Intersentia, 2016, (41) 57.

¹⁴⁹ Artikel 141 Hypotheekwet, *BS* 22 december 1851.

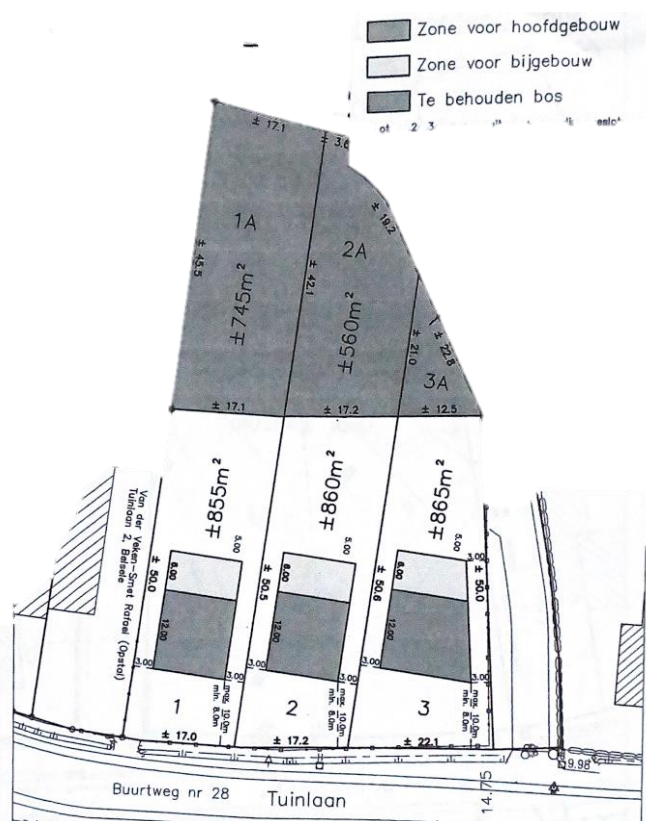
¹⁵⁰ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 365.

¹⁵¹ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 365.

¹⁵² MOORS R. en PALMANS R., 'De waarde van kadastrale gegevens' in PALMANS R. en BOES M. (eds.), *Kadaster*, Intersentia, 2016, (129) 145; PALMANS R., SCHEERS D., VERBIST S., *Afpaling*, Intersentia, 2014, 95; X, 'Algemene informatie rond het kadaster', *Digitaal Vlaanderen*, <https://www.vlaanderen.be/magda/het-aanbod->

doorgevoerd, blijft het voornamelijk een documentatiecentrum zonder directe juridische bewijskracht.¹⁵³ Dit betekent dat kadastrale gegevens wel een indicatie kunnen geven van perceelsgrenzen, maar in geval van onzekerheid of discrepanties vaak aangevuld moeten worden met een landmeting of gerechtelijke afpaling.¹⁵⁴ In juridische context worden deze gegevens dan ook slechts beschouwd als een feitelijk vermoeden.¹⁵⁵

43 Voorbeeld - Bijvoorbeeld, zoals blijkt uit afbeelding 1. Landmeting en afbeelding 2. Kadastrale legger, kunnen er verschillen optreden tussen de kadastrale gegevens en metingen in de praktijk. In dit geval toont het kadaster aan dat een perceel bouwgrond één vierkante meter groter is dan door de landmeter werd vastgesteld, terwijl een aangrenzend bosperceel volgens het kadaster juist één vierkante meter kleiner is. Hoewel dit een kleine afwijking lijkt, kunnen dergelijke discrepanties in bepaalde situaties juridische en financiële gevolgen hebben.



Afbeelding 1. Landmeting

van-magda/aansluiten-op-magda/magda-online/domein-kadaster/algemene-informatie-rond-het-kadaster (geraadpleegd op 9 mei 2025).

¹⁵³ PALMANS R., SCHEERS D., VERBIST S., *Afpaling*, Intersentia, 2014, 37-38;

¹⁵⁴ JANSEN R. en DE DECKER P.-J., 'De aanwending van het kadaster en de kadastrale informatie in het Belgische recht' in PALMANS R. en BOES M. (eds.), *Kadaster*, Intersentia, 2016, (41) 58.

¹⁵⁵ Cass. 17 september 1987, RW 1987-88/23, 777; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 365.

Ligging	Pol/Wa	Sectie	Nummer van het perceel	Aard	Opp. in ca	Inhoud in m3	Jaar van beëindiging van de opbouw	Code	Kadastraal inkomen
1 - Tuinlaan lot 1a (Lot 1A)		B	1286MP0000	GROND	744.0	—	—	1F	6
2 - tuinlaan lot 1 (Lot 1)		B	1286LP0000	BOUWGROND	856.0	—	—	1F	7

Afbeelding 2. Kadastrale legger

44 Conclusie - Samengevat kan het kadaster zeker een nuttig referentiepunt vormen bij het oriënteren, maar het levert op zichzelf geen juridisch sluitend bewijs van eigendom of perceelsgrenzen. In geval van twijfel of betwisting blijft een actuele landmeting of een gerechtelijke afpaling noodzakelijk om rechtszekerheid te verkrijgen.

Conclusie

45 De vaststelling van horizontale eigendomsgrenzen vereist een geïntegreerde benadering waarin zowel juridische als technische elementen samenkomen. Landmetingen bieden een nauwkeurig middel om perceelsgrenzen vast te leggen, terwijl de procedure van afpaling, zowel minnelijk als gerechtelijk, een juridisch verankerde oplossing biedt bij geschillen. Het kadaster daarentegen vervult voornamelijk een administratieve en fiscale functie en levert geen sluitend bewijs van eigendom. Enkel wanneer deze instrumenten complementair worden ingezet, kan een duidelijke afbakening van eigendom worden gegarandeerd.

2. Recht tot afsluiting

46 Algemeen - Artikel 3.61, §1, eerste lid Burgerlijk Wetboek verleent aan de eigenaar van een onroerend goed tevens het recht om zijn eigendom fysiek af te bakenen¹⁵⁶ door middel van afsluitingen zoals hekken, muren, of hagen zonder afbreuk te doen aan wettelijke en reglementaire vereisten¹⁵⁷ alsook aan de rechten van derden.¹⁵⁸ Dit recht speelt een cruciale rol in het beschermen van het eigendom en het voorkomen van ontoelaatbare betreding van het eigendom.¹⁵⁹ Het recht om af te sluiten heeft dus zowel beschermende als bepalende functies. Enerzijds biedt het bescherming tegen ongeoorloofde inbreuken van derden en helpt het de eigenaar zijn eigendom fysiek te beschermen. Anderzijds creëert het een duidelijke visuele en fysieke grens die de reikwijdte van het eigendomsrecht aangeeft en de grenzen tussen eigendommen definieert. Zeker in verstedelijkte gebieden, waar de grenzen tussen percelen vaak nauw aansluiten, biedt dit een belangrijke houvast.

¹⁵⁶ JANSSEN R., 'Gemene afsluiting' in SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (357) 357.

¹⁵⁷ CARETTE N. en JANSSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 370-371; ERNEUX P.-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSENS E., GERLO I., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 115.

¹⁵⁸ GRUYAERT D., 'Eigendom' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M., SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (249) 279; RENSON P.-P., 'Questions choisies liées à l'étendue de la propriété immobilière' in HAVET B. en BERNARD N. (eds.), *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, (63) 67; ERNEUX P.-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSENS E., GERLO I., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 115.

¹⁵⁹ JANSSEN R., 'Gemene afsluiting' in SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (357) 357.

47 Afsluiting als middel voor conflictvermijding - Het recht tot afsluiting biedt de eigenaar dus de mogelijkheid om zijn eigendom af te bakenen tot aan de grens van het perceel, zodat anderen niet onterecht zijn eigendom betreden of gebruiken.¹⁶⁰ De grensafbakening maakt de eigendomsrechten van de eigenaar duidelijk zichtbaar en herkenbaar, wat conflicten over eigendom of over het gebruik ervan kan voorkomen. De afsluiting kan bijvoorbeeld dienen als barrière tegen indringers, maar kan ook helpen bij het scheiden van twee eigendommen, zoals in de gevallen van gemeenschappelijke muren of erfafscheidingen.¹⁶¹

Afsluitingen kunnen dus een belangrijke rol spelen bij het voorkomen van grensoverschrijdende bouwwerken. Ze maken de feitelijke grenzen zichtbaar en kunnen zo misverstanden voorkomen wanneer iemand meent binnen zijn eigen perceel te bouwen. Een afsluiting die op eigen grond is opgericht, behoort aan de eigenaar toe op basis van natrekking en wordt strafrechtelijk beschermd tegen beschadiging.¹⁶² Indien de afsluiting op of langs de grens staat, kan zij onder voorwaarden gemeen worden gemaakt.¹⁶³ In dat geval is sprake van een gemene afsluiting, waarop specifieke regels van mede-eigendom van toepassing zijn.¹⁶⁴

Kortom, het recht tot afsluiting is een essentieel onderdeel van het eigendomsrecht, maar veronderstelt nauwkeurigheid en respect voor de regelgeving. Alleen zo kan het werkelijk bijdragen aan rechtszekerheid en het vermijden van conflicten.

¹⁶⁰ BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 387.

¹⁶¹ JANSEN R., 'Gemene afsluiting' in SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (357) 357.

¹⁶² Artikel 545-546 Strafwetboek, BS 9 juni 1867.

¹⁶³ Artikel 3.67, §2 BW.

¹⁶⁴ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 371.

Hoofdstuk II. Wanneer bouwen perceelsgrenzen overschrijdt

48 Grensoverschrijdend bouwen confronteert het eigendomsrecht met de grenzen van zijn praktische toepasbaarheid. Wanneer bouwwerken bewust of onbewust buiten de contouren van het eigen perceel treden, ontstaat er een spanningsveld tussen juridische rechten en feitelijke omstandigheden. In dit hoofdstuk wordt onderzocht hoe artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek een structureel antwoord tracht te bieden op deze problematiek.

Centrale aandacht gaat uit naar de vraag of de overschrijding berust op een wettelijke of contractuele titel, en naar de intentie waarmee werd gehandeld. De beoordeling gebeurt niet louter op basis van eigendomsgrenzen, maar vertrekt vanuit een evenwichtige afweging van te goeder of te kwader trouw en rechtsmisbruik. Dit juridisch kader vormt de basis voor de verdere analyse in het volgende hoofdstuk.

Afdeling I. Algemeen

49 Artikel 3.62 BW als specifieke regelgeving - Met de invoering van artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek vult de wetgever een leemte in de wetgeving op, namelijk de situatie waarin een eigenaar of een beperkt zakelijk gerechtigde bij het (laten) uitvoeren van bouwwerken de perceelsgrens overschrijdt.¹⁶⁵ Voor deze hervorming bestonden er uiteraard wel algemene regels met betrekking tot eigendom, maar in het oude recht kende men geen specifieke regelgeving over dergelijke grensoverschrijdingen waardoor conflicten vaak moeilijk oplosbaar waren.¹⁶⁶ Artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek vormt in dat opzicht een *lex specialis* ten opzichte van de algemene eigendomsregels, wat betekent dat het als bijzondere regeling voorrang krijgt op de algemene bepalingen wanneer het gaat om grensoverschrijdende bouwwerken.¹⁶⁷

50 Kostenleer - Onder het oude recht kon de eigenaar van het overbouwde perceel in principe toch afbraak eisen, tenzij dit als rechtsmisbruik werd beschouwd.¹⁶⁸ Indien afbraak niet mogelijk was, bleef enkel een vergoeding volgens de kostenleer over.¹⁶⁹ Deze leer bepaalde dat noodzakelijke uitgaven volledig moesten worden terugbetaald, nuttige uitgaven slechts tot de meerwaarde die ze opleverden¹⁷⁰, en luxe-uitgaven niet werden vergoed¹⁷¹.¹⁷² Noodzakelijke kosten werden beoordeeld

¹⁶⁵ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2019-2020, nr. 55-0173/001, 153, <https://www.dekamer.be/FLWB/PDF/55/0173/55K0173001.pdf>; GRUYAERT D. en DEMEYERE S., 'Het nieuwe goederenrecht (deel I)', *RW* 2020-2021/22, (843) 850; Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 225.

¹⁶⁶ SAGAERT V., 'De erfdienstbaarheid van overbouw als (eigendoms)instrument voor grensoverschrijdende constructies (noot onder Cass. 12 juni 2014)', *RW* 2014-15, (906) 909; ERNEUX P.-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 117.

¹⁶⁷ BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 420.

¹⁶⁸ BERNARD N., *Précis de droit des biens*, Anthemis, 2017, 233-234; LECOCQ P., *Manuel de droit des biens – Tome I: Biens et propriété*, Larcier, 2012, 306-307; SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2014, 746.

¹⁶⁹ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2014, 757.

¹⁷⁰ DURANT I., *Droit des biens*, Larcier, 2017, 235, randnummer 287.

¹⁷¹ VAN DE VOORDE J., 'De stedenbouwkundig wederrechtelijke constructie op andermans grond. De onroerende natrekking, de overbouw ofte grensoverschrijding en de kostenleer', in BARBAIX R., CARETTE N. (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2020*, Intersentia, 2020, (187) 243.

¹⁷² BOULY S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Intersentia, 2015, 134.

op het moment van uitgave, terwijl nuttige uitgaven werden gewaardeerd bij teruggave van het goed.¹⁷³

In het hervormde goederenrecht wordt de traditionele kostenleer niet langer als een afzonderlijk beginsel behouden. De regeling ervan wordt opgenomen in de bepalingen rond kunstmatige onroerende natrekking, zoals vastgelegd in artikel 3.64 Burgerlijk Wetboek.¹⁷⁴

51 Onderscheid naargelang het al dan niet kunnen voorleggen van een titel - Indien een buur onder het huidige recht de perceelsgrenzen niet respecteert en gedeeltelijk boven of onder de grond van een ander bouwt¹⁷⁵, kan de benadeelde eigenaar in principe verwijdering van deze constructie eisen omwille van een inbreuk op zijn eigendomsrecht.¹⁷⁶ Het Belgisch recht maakt hierbij een onderscheid tussen grensoverschrijdingen die plaatsvinden op basis van een wettelijke of contractuele titel en situaties waarin dit ontbreekt. Daarnaast speelt de intentie van de grensoverschrijder, te goeder trouw of te kwader trouw, een doorslaggevende rol bij de juridische beoordeling en de eventuele gevolgen.¹⁷⁷

52 Artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek biedt aldus een kader om dergelijke geschillen te beoordelen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van de grensoverschrijding en het evenwicht tussen eigendomsrechten en de praktische haalbaarheid van oplossingen.

Afdeling II. Er is een wettelijke of contractuele titel

53 Algemeen - Wanneer een grensoverschrijdend bouwwerk wordt gerechtvaardigd door een wettelijke of contractuele titel, zoals een opstalrecht of een erfdienstbaarheid, wordt dit niet beschouwd als een inbreuk op het eigendomsrecht. In dit geval kan de benadeelde eigenaar dus geen vordering tot verwijdering instellen.¹⁷⁸ Dergelijke rechten ontstaan doorgaans uit contracten of specifieke wettelijke bepalingen, zoals in dit hoofdstuk verder toegelicht.

Artikel 3.62, §1 Burgerlijk Wetboek voorziet bijkomend in een uitzondering op het principe van natrekking, namelijk horizontale natrekking. Dit artikel bepaalt dat bouwwerken die zich boven, op of onder het grondgebied van een nabuur bevinden, mits gebaseerd op een geldige wettelijke of contractuele titel, en die een inherent bestanddeel vormen van een bouwwerk¹⁷⁹, toebehoren aan de eigenaar die de grens overschreden heeft, voor de duur van de titel.¹⁸⁰ Deze regeling vormt een toepassing van het eenheidsbeginsel in het goederenrecht¹⁸¹: de grensoverschrijdende delen

¹⁷³ VAN QUICKENBORNE M., *Voorwaardelijke verbintenissen*, Kluwer, 2006, 140-141.

¹⁷⁴ VAN DE VOORDE J., 'De stedenbouwkundig wederrechtelijke constructie op andermans grond. De onroerende natrekking, de overbouw ofte grensoverschrijding en de kostenleer', in BARBAIX R., CARETTE N. (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2020*, Intersentia, 2020, (187) 236.

¹⁷⁵ VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Antwerpen, die Keure, 2021, 15.

¹⁷⁶ BOULY S., 'De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond', *TBO* 2015/4, (169) 176.

¹⁷⁷ ERNEUX P.-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSENS E., GERLO I., *De hervorming van het goederenrecht ter attentie van het notariaat*, Anthemis, 2021, 122.

¹⁷⁸ Artikel 3.62, § 1, eerste lid BW; GRUYAERT D., 'Eigendom' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M., SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (249) 282.

¹⁷⁹ Volgens artikel 3.8, § 2 Burgerlijk Wetboek is een inherent bestanddeel een noodzakelijk onderdeel van een goed, waarvan de verwijdering de fysieke of functionele integriteit van het goed zou schaden.

¹⁸⁰ BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 420; SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 371.

¹⁸¹ Artikel 3.8, §2 BW; SAGAERT V., *Opstalrecht*, Wolters Kluwer, 2025, 115.

worden, ondanks hun ligging op andermans perceel, juridisch meegetrokken in het geheel, zolang de titel geldig is.¹⁸²

A. Opstalrecht

54 Begrip - Het opstalrecht is een juridisch mechanisme dat toelaat om de eigendom van constructies of beplantingen los te koppelen van de eigendom van de onderliggende grond. Volgens artikel 3.177 Burgerlijk Wetboek verleent het opstalrecht de houder ervan het recht om een volume (zijnde een ruimte boven, op of onder een perceel)¹⁸³ te bezetten met bouwwerken of beplantingen, terwijl de eigendom van het perceel zelf bij een andere persoon blijft.¹⁸⁴ Dit instrument is bijzonder waardevol in het kader van grensoverschrijdend bouwen, aangezien het eigendomsconflicten kan vermijden of corrigeren wanneer bouwconstructies (al dan niet per vergissing) deels buiten de eigen perceelsgrenzen worden gerealiseerd.¹⁸⁵

55 Duur - In beginsel is het opstalrecht beperkt in tijd¹⁸⁶: de wettelijke maximumduur bedraagt 99 jaar¹⁸⁷, zoals bepaald in artikel 3.180, eerste lid Burgerlijk Wetboek.¹⁸⁸ Toch erkent de wetgever drie uitzonderlijke gevallen waarin het opstalrecht van onbepaalde duur mag zijn.¹⁸⁹ Ten eerste is dat mogelijk indien het recht wordt toegekend ten behoeve van het openbaar domein zolang dat de openbare bestemming behouden blijft, bijvoorbeeld bij nutsinfrastructuur.¹⁹⁰ Ten tweede geldt deze uitzondering wanneer het opstalrecht wordt gebruikt voor de opdeling van een heterogeen complex zonder gemeenschappelijke delen.¹⁹¹ Ten derde kan een opstalrecht uitzonderlijk eeuwigdurend zijn wanneer het accessoir¹⁹² is aan een erfdienstbaarheid die zelf van blijvende aard is, zoals het recht van overbouw. In dat geval is het opstalrecht functioneel verbonden met de erfdienstbaarheid en blijft het bestaan zolang de onderliggende last op het betrokken perceel rust.¹⁹³ Deze uitzondering is echter beperkt tot specifieke situaties en wordt restrictief geïnterpreteerd in het licht van artikel 3.180, tweede lid Burgerlijk Wetboek.¹⁹⁴

¹⁸² JANSSENS N., 'Perceelsgrenzen in het nieuw Burgerlijk Wetboek: over verkrijgende verjaring, afpaling en grensoverschrijding', *BN* 2020/2, (45) 52.

¹⁸³ BOUCKAERT B., 'Het nieuw goederenrecht rechtseconomisch gewikt en gewogen', *TPR* 2020/ 3-4, (785) 794.

¹⁸⁴ BARBAIX R. en CARETTE N., *Privaat (vermogens)recht (tweede editie)*, Intersentia, 2023, 185-186; BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 626; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 847; SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A., *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 490.

¹⁸⁵ Het opstalrecht laat toe eigendomsconflicten te vermijden wanneer het vóór de bouw wordt gevestigd, en te corrigeren wanneer een constructie per vergissing (of anderszins) reeds deels op het perceel van een ander werd geplaatst.

¹⁸⁶ TIMMERMANS R., *Erfpacht. Oorsprong, ontwikkeling en modern instrumenteel gebruik*, Wolters Kluwer, 2023 256, randnummer 374.

¹⁸⁷ DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A.-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) 577.

¹⁸⁸ SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A., *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 498.

¹⁸⁹ Artikel 3.180 BW.

¹⁹⁰ BOULY S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Intersentia, 2015, 306; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 864.

¹⁹¹ Artikel 3.181, lid 2 BW; SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A., *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 501-505.

¹⁹² SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A., *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 493.

¹⁹³ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 863.

¹⁹⁴ Artikel 3.182 BW; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 851-852.

Voor dergelijke uitzonderingen voorziet artikel 3.187 Burgerlijk Wetboek bovendien in een specifieke beëindigingsmogelijkheid: een rechter kan het opstalrecht beëindigen wanneer het geen enkel actueel, toekomstig of potentieel nut meer heeft.¹⁹⁵ Ook kan het opstalrecht retroactief worden gevestigd, bijvoorbeeld om een grensoverschrijding te regulariseren die te goeder trouw werd uitgevoerd vóór de juridische structuur daartoe aanwezig was.¹⁹⁶ Daarnaast behoort ook verkrijgende verjaring tot de vestigingswijzen: als een constructie langdurig op andermans perceel staat zonder protest, kan een opstalrecht ontstaan na verloop van de vereiste termijn van dertig jaar¹⁹⁷, waarbij het wordt geacht gevestigd te zijn voor 99 jaar, tenzij anders blijkt.¹⁹⁸

56 Praktische toepassing - Het opstalrecht biedt in de praktijk een flexibele oplossing in situaties waarbij eigendomsstructuren en bouwprojecten niet volledig samenvallen. Het laat toe om specifieke juridische afspraken te maken tussen grondeigenaar en bouwer, wat bijdraagt aan rechtszekerheid en het vermijden van conflicten. Een typische toepassing is het aanleggen van technische installaties, zoals leidingen of kabels, die door of onder een naburig perceel lopen. Ook bij bouwwerken zoals appartementsgebouwen of commerciële constructies komt het opstalrecht frequent voor, bijvoorbeeld wanneer dakoversteken of funderingen buiten de eigen perceelsgrenzen reiken. Op die manier kunnen eigenaars hun bouwprojecten realiseren zonder het eigendomsrecht van de buren te schenden, mits duidelijke contractuele afspraken.¹⁹⁹

57 Vestiging en beëindiging van het opstalrecht - Om een opstalrecht geldig te vestigen is een rechtshandeling vereist tussen de betrokken partijen, met name de opstalgever en de opstalhouder.²⁰⁰ De wet vereist op zich geen specifieke vorm: in theorie kan het opstalrecht zelfs mondeling worden overeengekomen, zolang het voldoet aan de algemene geldigheidsvoorwaarden van rechtshandelingen.²⁰¹ Bovendien kan de grondeigenaar eenzijdig afstand doen van zijn recht van natrekking.²⁰²

In de praktijk wordt het opstalrecht echter bij voorkeur schriftelijk vastgelegd, doorgaans in een notariële akte van vestiging die na ondertekening overgeschreven wordt op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie²⁰³, zeker wanneer het moet kunnen worden tegengeworpen aan derden, zoals voorgeschreven in artikel 3.179 Burgerlijk Wetboek. In die akte of overeenkomst worden essentiële bepalingen opgenomen zoals de duur van het recht, de eventuele vergoeding die de opstalhouder aan de grondeigenaar betaalt, en de concrete omschrijving van de werken of beplantingen waarop het recht betrekking heeft. Bij afloop van het opstalrecht

¹⁹⁵ DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) (535) 580.

¹⁹⁶ Artikel 3.187 BW.

¹⁹⁷ Artikel 3.27 BW; SAGAERT V., *Opstalrecht*, Wolters Kluwer, 2025, 116-117.

¹⁹⁸ Artikel 3.181 BW.

¹⁹⁹ DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) 577.

²⁰⁰ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 874.

²⁰¹ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 874.

²⁰² DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) 578.

²⁰³ Artikel 3.30 BW.

gaan de eigendomsrechten van de betrokken constructies in beginsel over op de grondeigenaar, tenzij anders werd overeengekomen, op basis van de elasticiteit van het eigendomsrecht.²⁰⁴ Het opstalrecht kan bovendien ook voortvloeien uit wettelijke bepalingen²⁰⁵ of verworven worden door langdurig bezit, conform de regels inzake verkrijgende verjaring.²⁰⁶

B. Erfdienstbaarheid

58 Algemeen - Erfdienstbaarheden kunnen daarentegen ook een wettelijke basis bieden voor grensoverschrijdend bouwen. Een erfdienstbaarheid, zoals omschreven in artikel 3.114, eerste lid Burgerlijk Wetboek, is een last die op een onroerend goed (het lijdende erf) rust ten behoeve van een ander onroerend goed (het heersende erf).²⁰⁷

Erfdienstbaarheden ontstaan doorgaans door overeenkomst tussen eigenaars²⁰⁸, meestal in een notariële akte van vestiging die na ondertekening overgeschreven wordt op de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie²⁰⁹ om tegenwerpelijk te zijn aan derden.²¹⁰ In bepaalde gevallen kunnen ze ook wettelijk worden opgelegd²¹¹, bijvoorbeeld wettelijke erfdienstbaarheid van uitweg²¹², of ontstaan door verjaring of bestemming door de eigenaar, zoals bij zichtbare erfdienstbaarheden²¹³. Deze verschillende vestigingswijzen maken de erfdienstbaarheid een veelzijdig instrument, met een bijzonder nut bij het oplossen van eigendomsgrensconflicten. Erfdienstbaarheden zijn in principe eeuwigdurend²¹⁴, tenzij een eindtermijn door de partijen werd bepaald of het gebruik zijn nut verliest²¹⁵.²¹⁶

Een belangrijk kenmerk is het objectieve karakter van de erfdienstbaarheid: ze is verbonden aan het goed en niet aan de persoon. Dit waarborgt duurzaamheid, ook bij eigendomsoverdracht.²¹⁷

In het kader van grensoverschrijdende bouwwerken kan een erfdienstbaarheid een juridische basis bieden om constructies die over of onder de perceelsgrens reiken toe te laten, zoals bij een dakoverhang of ondergrondse kelder. Dergelijke situaties worden verder uitgewerkt onder de

²⁰⁴ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 304.

²⁰⁵ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 877-879.

²⁰⁶ Artikel 3.26 en 3.181 BW; BARBAIX R. en CARETTE N., *Privaat (vermogens)recht (tweede editie)*, Intersentia, 2023, 185-186.

²⁰⁷ Artikel 3.114, eerste lid BW; BARBAIX R. en CARETTE N., *Privaat (vermogens)recht (tweede editie)*, Intersentia, 2023, 187-188; GRUYAERT D. en DEMEYERE S., 'Het nieuwe goederenrecht (deel I)', *RW* 2020-2021/22, (843) 884; DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) 553.

²⁰⁸ Artikel 3.117 BW.

²⁰⁹ Artikel 3.30 BW.

²¹⁰ DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) 556.

²¹¹ Bijvoorbeeld het wettelijk recht van uitweg, zoals opgenomen in artikel 3.135 BW.

²¹² Artikel 3.135 BW.

²¹³ Artikel 3.118 BW.

²¹⁴ DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) 555.

²¹⁵ Artikel 3.128 BW; DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) 559.

²¹⁶ BARBAIX R. en CARETTE N., *Privaat (vermogens)recht (tweede editie)*, Intersentia, 2023, 187-188.

²¹⁷ BARBAIX R. en CARETTE N., *Privaat (vermogens)recht (tweede editie)*, Intersentia, 2023, 187-188.

erfdienstbaarheid van overbouw²¹⁸ en erfdienstbaarheid van onderbouw²¹⁹. Er wordt hiervoor verwezen naar *supra*, randnummer 66 e.v.

59 Erfdienstbaarheid van overbouw - Voornoemde voortdurende erfdienstbaarheid²²⁰ van overbouw²²¹ is een zakelijk recht waarbij een onroerend goed (het dienende erf) verplicht wordt om een last te dulden, bestaande uit een constructie of bouwwerk dat gedeeltelijk boven of over²²² de eigendomsgrens reikt ten voordele van een ander onroerend goed (het heersende erf).²²³ Het recht is bedoeld om een praktische en juridisch aanvaardbare oplossing te bieden voor bestaande of noodzakelijke grensoverschrijdingen. Deze erfdienstbaarheid, die meestal contractueel tot stand wordt gebracht²²⁴, legitimeert grensoverschrijdende elementen, zoals dakoverhangen, balkons, erkers of andere uitspringende bouwdelen die boven het perceel van een ander uitsteken, zonder dat de eigendomsrechten van het lijdende perceel worden overgedragen. Anders gezegd, er moet sprake zijn van een overbouw.²²⁵ Een overbouw mag niet als onderdeel van de grond van het lijdend erf worden beschouwd, zodanig dat de verticale natrekking niet ten gunste van het perceel waarop overbouw heeft plaatsgevonden, kan werken.²²⁶

Het recht van overbouw kan betrekking hebben op verschillende bouwkundige elementen die buiten de grens van het perceel uitsteken, zoals overhangende balkons, goten, vensterdorpels of luiken.²²⁷ Ook grotere constructies, zoals daken of viaducten, kunnen onder dit recht vallen. Volgens hoogleraren V. SAGAERT en K. SWINNEN moeten dergelijke uitsteeksels soms worden gezien als onlosmakelijke onderdelen van het gebouw, zelfs wanneer ze zich boven het perceel van een buurman uitstrekken. Zij wijzen erop dat deze "uitsteeksels" vaak niet als afzonderlijke ruimten kunnen worden behandeld, maar als een integraal onderdeel van het gebouw in zijn geheel.²²⁸ Een opmerkelijke toepassing van dit principe doet zich voor bij het draaien van de wieken van windmolens die zich (deels) boven het erf van een buurman uitstrekken. Hoewel de mast van de windturbine op eigen grond staat, kunnen de ronddraaiende wieken tijdens hun beweging tijdelijk over het naburige perceel zwenken. Ook dit soort luchtoverschrijding wordt in de rechtsleer soms

²¹⁸ Zie *supra*, randnummer 59.

²¹⁹ Zie *supra*, randnummer 60.

²²⁰ REYNEBEAU M., 'Het gebruik van erfdienstbaarheden bij grensoverschrijdende constructies. De rechten van overbouw, uitbouw, onderbouw en steun onder de loep', *Not.Fisc.M.* 2017/1, (2) 7.

²²¹ D'HERDE M., 'De erfdienstbaarheid van overbouw en steun als grond voor langdurige horizontale eigendomssplitsing bij grensoverschrijdende constructies en volume-eigendom', *Jura Falc.* 2016-2017/4, (498) 502.

²²² SAGAERT V. en BOULY S., 'Actuele ontwikkelingen inzake opstal en erfpacht', in VERBEKE A-L. en BUYSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2014-2015*, Intersentia, 2015, (61) 79; SAGAERT V., 'De erfdienstbaarheid van overbouw als (eigendoms)instrument voor grensoverschrijdende constructies (noot onder Cass. 12 juni 2014)', *RW* 2014-15/23, (906) 906;

²²³ SAGAERT V., 'De erfdienstbaarheid van overbouw als (eigendoms)instrument voor grensoverschrijdende constructies (noot onder Cass. 12 juni 2014)', *RW* 2014-15/23, (906) 907; MOSSELMANS S., 'Etagegebouwen: opstal versus gedwongen mede-eigendom (noot onder Cass. 3 april 2009)', *TBBR* 2010/10, (506) 507.

²²⁴ SAGAERT V., *Opstalrecht*, Wolters Kluwer, 2025, 332.

²²⁵ Een overbouw is dus een horizontale uitbreiding van een constructie op een perceel, waarbij deze over de perceelsgrens heen reikt en zich uitstrekt over een aangrenzend erf.

²²⁶ BOULY S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Intersentia, 2015, 161-162, randnummer 138; BEIRINCKX M. en VANGHEEL C., 'De fiscale behandeling van erfdienstbaarheden in de notariële praktijk', *Not.Fisc.M.* 2022/10, (390) 397.

²²⁷ REYNEBEAU M., 'Het gebruik van erfdienstbaarheden bij grensoverschrijdende constructies. De rechten van overbouw, uitbouw, onderbouw en steun onder de loep', *Not.Fisc.M.* 2017/1, (2) 7.

²²⁸ REYNEBEAU M., 'Het gebruik van erfdienstbaarheden bij grensoverschrijdende constructies. De rechten van overbouw, uitbouw, onderbouw en steun onder de loep', *Not.Fisc.M.* 2017/1, (2) 7; SAGAERT V. en SWINNEN K., *Privaatrechtelijke erfdienstbaarheden door het oog van de 21ste eeuw*, Larcier, 2012, 58, randnummer 64.

beschouwd als een vorm van overbouw, zeker wanneer de wieken structureel in de luchtkolom boven het aanpalende perceel reiken.²²⁹

60 Erfdienstbaarheid van onderbouw - Een erfdienstbaarheid van onderbouw is een zakelijk gebruiksrecht²³⁰ in het Belgisch recht waarbij een perceeleigenaar toestaat dat een ondergrondse constructie, zoals een ondergrondse kelder of parkeergarage, zich gedeeltelijk onder zijn perceel bevindt ten voordele van een naburig perceel.²³¹ Dit impliceert dat de eigenaar van het heersend erf het recht heeft om de ondergrond van het dienend erf te gebruiken zonder dat dit de eigendomsoverdracht van de grond zelf beïnvloedt.

61 Erfdienstbaarheid van steun - Een erfdienstbaarheid die verwant is aan die van overbouw en onderbouw, is de erfdienstbaarheid van steun. Deze ontstaat wanneer het overbouwde gedeelte van een constructie fysiek gesteund wordt op het lijdend erf, bijvoorbeeld via een paal, steunbalk of muur. In tegenstelling tot een zuivere overbouw, waarbij geen contact is met de grond of constructie van de buur, impliceert deze erfdienstbaarheid materieel contact met het naburige goed. In de praktijk doet dit zich voor bij overhangende constructies die rusten op het perceel van de buur. In zulke gevallen biedt de erfdienstbaarheid van steun een juridische basis voor het dulden van deze fysieke ondersteuning, zolang de voorwaarden tussen partijen zijn overeengekomen of voldaan is aan de wettelijke criteria.²³²

Afdeling III. Er is geen wettelijke of contractuele titel

62 Algemeen - Wanneer een grensoverschrijdend bouwen plaatsvindt zonder dat dit gerechtvaardigd wordt door een wettelijke of contractuele titel, zoals een opstalrecht of een erfdienstbaarheid, vormt dit in beginsel een inbreuk op het eigendomsrecht van de benadeelde eigenaar.

Artikel 3.62, §2 Burgerlijk Wetboek biedt een kader om deze situaties juridisch te beoordelen.²³³ Bij deze beoordeling wordt onder meer een afweging gemaakt tussen de te goeder of te kwader trouw van de grensoverschrijdende bouwer, en wordt onderzocht of het uitoefenen van het eigendomsrecht al dan niet getuigt van rechtsmisbruik in de zin van artikel 1.10 Burgerlijk Wetboek.²³⁴

A. Toets van het rechtsmisbruik

63 Toepassing en voorwaarden - De toets van rechtsmisbruik speelt een cruciale rol bij de juridische beoordeling van grensoverschrijdingen zonder wettelijke of contractuele titel.²³⁵

²²⁹ SAGAERT V., *De betekenis van erfdienstbaarheden bij vastgoedtransacties*, Intersentia, 2017, 145-178; SAGAERT V., 'De erfdienstbaarheid van overbouw als (eigendoms)instrument voor grensoverschrijdende constructies (noot onder Cass. 12 juni 2014)', *RW* 2014-15, (906) 906-908.

²³⁰ Artikel 3.3, lid 3 BW.

²³¹ REYNEBEAU M., 'Het gebruik van erfdienstbaarheden bij grensoverschrijdende constructies. De rechten van overbouw, uitbouw, onderbouw en steun onder de loep', *Not.Fisc.M.* 2017/1, (2) 8.

²³² SAGAERT V., *Opstalrecht*, Wolters Kluwer, 2025, 332; SWINNEN K. en WYNANT S., 'Erfdienstbaarheden onder het nieuwe Boek 3 BW, met bijzondere aandacht voor de notariële praktijk' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K. en WYNANT S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Brugge, die Keure, 2021, (27) 42.

²³³ RENSON P.-P., 'Questions choisies liées à l'étendue de la propriété immobilière' in HAVET B. en BERNARD N. (eds.), *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, (63) 72.

²³⁴ JANSSENS N., 'Perceelsgrenzen in het nieuw Burgerlijk Wetboek: over verkrijgende verjaring, afpaling en grensoverschrijding', *BN* 2020/2, (45) 53.

²³⁵ RENSON P.-P., 'Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession', *TBBR* 2006, (328) 328-335.

Volgens artikel 1.10 Burgerlijk Wetboek mag niemand misbruik maken van zijn recht: *"Niemand mag misbruik maken van zijn recht. Wie zijn recht uitoefent op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en redelijk persoon in dezelfde omstandigheden geplaattst, maakt misbruik van zijn recht."*²³⁶

Deze bepaling, die sinds 1 januari 2023 wettelijk verankerd is²³⁷, bevestigt een algemeen rechtsbeginsel dat voorheen reeds bestond in rechtspraak²³⁸.

De toepassing van artikel 1.10 Burgerlijk Wetboek wordt in de rechtsleer gestructureerd aan de hand van een aantal algemene voorwaarden. In de eerste plaats moet sprake zijn van de uitoefening van een subjectief recht in ruime zin (*sensu lato*), wat inhoudt dat ook elke juridisch relevante handeling of onthouding onder het bereik van het verbod valt.²³⁹ Vervolgens moet dit recht worden uitgeoefend op een wijze die kennelijk onredelijk is. Het kennelijk karakter veronderstelt dat de titularis het betrokken recht onredelijk uitoefent of aanwendt op een wijze die de grenzen overschrijdt van de normale rechtsuitoefening door een normaal, voorzichtig en vooruitziend persoon in gelijkaardige omstandigheden geplaattst. Ook de lichtste fout kan hiervoor in aanmerking komen.²⁴⁰ Rechtsmisbruik kan ook optreden wanneer rechtsregels of -instellingen worden gebruikt op een manier die indruist tegen het doel waarvoor ze zijn bedoeld.²⁴¹

Daarnaast worden in rechtsleer en rechtspraak ook enkele bijzondere vormen van rechtsmisbruik erkend.²⁴² Zo kan van misbruik sprake zijn wanneer een recht wordt uitgeoefend met het uitsluitend oogmerk om schade toe te brengen, wanneer het recht wordt aangewend zonder redelijk en voldoende belang²⁴³, of wanneer het nadeel manifest buiten verhouding staat tot het verkregen voordeel²⁴⁴.

64 Proportionaliteitstoets - In lijn met dit beginsel stelt artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek dat de rechter een proportionaliteitstoets moet uitvoeren bij de beoordeling van grensoverschrijdende bouwwerken. Daarbij wordt onderzocht of het afdwingen van verwijdering redelijk en billijk is in het licht van de betrokken belangen.

In het kader van de proportionaliteitstoets onderzoekt de rechter of het afdwingen van de verwijdering van het grensoverschrijdend bouwwerk redelijk en billijk is in het licht van alle relevante omstandigheden van het geval.²⁴⁵ Daarbij wordt onder meer gekeken naar de ernst van de schade

²³⁶ Artikel 1.10 BW.

²³⁷ DE BOECK A. en VAN DAMME N., 'Commentaar bij art. 1.10 BW – Rechtsmisbruik' in X. (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Wolters Kluwer, 2023, (157) 182.

²³⁸ Sinds Cass. 10 september 1971, *Arr.Cass.* 1972, 31; DE BOECK A., 'Het nieuwe verbintenissenrecht. Hoofdlijnen', *NjW* 2022/467, (610) 611.

²³⁹ DE BOECK A. en VAN DAMME N., 'Commentaar bij art. 1.10 BW – Rechtsmisbruik' in X. (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Wolters Kluwer, 2023, (157) 192.

²⁴⁰ DE BOECK A. en VAN DAMME N., 'Commentaar bij art. 1.10 BW – Rechtsmisbruik' in X. (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Wolters Kluwer, 2023, (157) 187.

²⁴¹ Cass. 13 juni 2024, AR C.23.0223.N; Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 232.

²⁴² DE BOECK A. en VAN DAMME N., 'Commentaar bij art. 1.10 BW – Rechtsmisbruik' in X. (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Wolters Kluwer, 2023, (157) 199-201.

²⁴³ Cass. 26 oktober 2017, C.16.0393.N.

²⁴⁴ Cass. 20 januari 2023, C.21.0499.N.

²⁴⁵ Cass. 27 februari 2020, C.19.0020.N.

aan het eigendomsrecht van de benadeelde eigenaar, zoals de aard, omvang en gevolgen van de inbreuk (bijvoorbeeld verlies aan gebruiksmogelijkheden of waardevermindering van het perceel). Tegelijk wordt de impact van een mogelijke verwijdering op de grensoverschrijder beoordeeld, waarbij factoren als de financiële last, de praktische uitvoerbaarheid en de gevolgen voor het gebruik van het eigen perceel worden meegewogen. Indien de rechter oordeelt dat de nadelige gevolgen van verwijdering niet in verhouding staan tot het geleden nadeel van de benadeelde eigenaar, kan hij besluiten dat verwijdering geen proportionele oplossing vormt. In dat geval wordt vaak gekozen voor alternatieve remedies. De sanctie bij rechtsmisbruik bestaat namelijk eerder uit het herleiden van het recht tot zijn normale uitoefening.²⁴⁶

Deze proportionaliteitstoets verloopt via marginale toetsing: de rechter toetst of de wijze van optreden nog overeenstemt met wat een normaal voorzichtig en redelijk persoon in dezelfde omstandigheden zou doen.²⁴⁷

65 Vordering tot verwijdering als vorm van rechtsmisbruik - Het instellen van een vordering tot verwijdering kan op zichzelf eveneens als rechtsmisbruik worden gekwalificeerd. Dit is met name het geval wanneer het optreden van de eigenaar kennelijk de grenzen van een normale rechtsuitoefening te buiten gaat²⁴⁸, zoals wanneer de verwijdering louter wordt gevorderd met het exclusieve oogmerk om de grensoverschrijder schade te berokkenen. Ook als de eigenaar bewust kiest voor de schadelijkste wijze van rechtsuitoefening, zonder daarbij enig relevant voordeel voor zichzelf te behalen, of indien zijn belang duidelijk ondergeschikt is aan het zwaarder wegend belang van de grensoverschrijder, kan sprake zijn van rechtsmisbruik.²⁴⁹

Ook de intentie van de grensoverschrijder wordt door de rechter in aanmerking genomen. Wanneer de grensoverschrijding het gevolg is van een oprechte vergissing, bijvoorbeeld wegens een fout in de landmetingen, en de betrokkene te goeder trouw heeft gehandeld, zal de rechter doorgaans milder oordelen. Te goeder trouw wordt slechts aangenomen wanneer de grensoverschrijdende bouwer niet wist of niet behoorde te weten dat hij zijn eigen grenzen te buiten ging.²⁵⁰ Wanneer hij dus redelijkerwijs had moeten weten dat hij buiten zijn perceel bouwde, ontbreekt goede trouw, wat doorgaans strengere rechtsgevolgen met zich meebrengt. In geval van te kwader trouw, waarbij opzettelijk of met grove nalatigheid buiten de grenzen werd gehandeld, is de kans op een veroordeling tot verwijdering aanzienlijk groter. In zulke gevallen wordt het rechtsmisbruikverweer zelden aanvaard en zal de rechter minder geneigd zijn alternatieve oplossingen toe te staan.²⁵¹

²⁴⁶ DE BOECK A. en VAN DAMME N., 'Commentaar bij art. 1.10 BW – Rechtsmisbruik' in X. (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Wolters Kluwer, 2023, (157) 185-186.

²⁴⁷ DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, (535) 548.

²⁴⁸ CARETTE N. en VAN DE VOORDE J., 'Rechtsmisbruik in het zakenrecht. Capita selecta' in ROZIE J., VAN OEVELEN A. en RUTTEN S. (eds.), *Rechtsmisbruik*, Intersentia, 2015, (71) 73.

²⁴⁹ Cass. 10 september 1971, *Arr.Cass.* 1972, 31.

²⁵⁰ Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 226.

²⁵¹ VAN DE VOORDE J., 'De stedenbouwkundig wederrechtelijke constructie op andermans grond. De onroerende natrekking, de overbouw ofte grensoverschrijding en de kostenleer', in BARBAIX R., CARETTE N. (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2020*, Intersentia, 2020, (187) 231.

66 Toets van rechtsmisbruik als correctiemechanisme - De toets van rechtsmisbruik vormt aldus een essentieel juridisch correctiemechanisme om te voorkomen dat subjectieve rechten, zoals het eigendomsrecht, worden aangewend op een wijze die disproportioneel, onredelijk of strategisch schadelijk is. Door een evenwichtige afweging te maken van de aard van de inbreuk, de intenties van de betrokken partijen en de gevolgen van mogelijke maatregelen, biedt deze toets de mogelijkheid tot pragmatische en billijke oplossingen in complexe burengeschillen over grensoverschrijdingen.

67 Rechtsvergelijkend perspectief: Nederland - Terwijl het Belgische recht het verbod op rechtsmisbruik expliciet heeft verankerd in artikel 1.10 Burgerlijk Wetboek, kent ook het Nederlandse recht een uitdrukkelijke regeling inzake rechtsmisbruik.²⁵² In het Nederlandse recht is het verbod op rechtsmisbruik expliciet vastgelegd, namelijk in artikel 3:13 Nederlands Burgerlijk Wetboek: *"1. Degene aan wie een bevoegdheid toekomt, kan haar niet inroepen, voor zover hij haar misbruikt. 2. Een bevoegdheid kan onder meer worden misbruikt door haar uit te oefenen met geen ander doel dan een ander te schaden of met een ander doel dan waarvoor zij is verleend of in geval men, in aanmerking nemende de onevenredigheid tussen het belang bij de uitoefening en het belang dat daardoor wordt geschaad, naar redelijkheid niet tot die uitoefening had kunnen komen. 3. Uit de aard van een bevoegdheid kan voortvloeien dat zij niet kan worden misbruikt."*²⁵³

Dit artikel bepaalt dat iemand zijn bevoegdheid niet mag uitoefenen indien dat in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Het tweede lid specificeert drie gronden waarop rechtsmisbruik kan worden aangenomen: (1) Wanneer het recht uitsluitend wordt uitgeoefend met het doel een ander te schaden; (2) Wanneer de uitoefening van het recht een onevenredige schade veroorzaakt en het belang bij de uitoefening niet opweegt tegen die schade; (3) Wanneer de uitoefening van het recht, in de gegeven omstandigheden, naar maatschappelijke opvattingen onaanvaardbaar is.²⁵⁴ Deze opsomming is niet-cumulatief en bovendien niet-limitatief: het volstaat dat aan één van de gronden is voldaan om rechtsmisbruik aan te nemen, maar ook buiten deze opgesomde gevallen kan sprake zijn van rechtsmisbruik.²⁵⁵ In het Nederlandse systeem functioneert artikel 3:13 Burgerlijk Wetboek daarmee als een correctiemechanisme op de uitoefening van subjectieve rechten, vergelijkbaar met het Belgische artikel 1.10 Burgerlijk Wetboek.

Een concreet toepassingsgebied waarin het Nederlandse verbod op rechtsmisbruik relevant wordt, is het grensoverschrijdend bouwen zonder rechtsgeldige titel. Artikel 5:1, lid 2 Burgerlijk Wetboek verleent de eigenaar het exclusieve recht anderen van zijn eigendom uit te sluiten. Wordt dit recht

²⁵² Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 226.

²⁵³ Artikel 3:13 Burgerlijk Wetboek, geldend van 8 november 2024 tot en met heden.

²⁵⁴ Artikel 3:13, tweede lid Burgerlijk Wetboek, geldend van 8 november 2024 tot en met heden; WOLTERS P., 'Alle omstandigheden van het geval. Een vergelijkende studie van de omstandigheden die de werking van de (Nederlandse) redelijkheid en billijkheid en de (Belgische) objectieve goede trouw beïnvloeden', *TPR* 2015/1, (213) 226; VAN DONGEN E., 'Rechtsmisbruik in het Belgische en Nederlandse recht: over individuele vrijheid, maatschappelijke zorgvuldigheid en asociale rechtsuitoefening', *TPR* 2022/3, (1049) 1072.

²⁵⁵ X, 'Burgerlijk Wetboek Boek 3, artikel 13 - Misbruik van bevoegdheid', *Wetboek Plus*, <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-3-artikel-13-misbruik-van-bevoegdheid/> (geraadpleegd op 27 april 2025); WOLTERS P., 'Alle omstandigheden van het geval. Een vergelijkende studie van de omstandigheden die de werking van de (Nederlandse) redelijkheid en billijkheid en de (Belgische) objectieve goede trouw beïnvloeden', *TPR* 2015/1, (213) 227.

geschonden door een overbouw of een andere fysieke ingreep, dan kan de benadeelde eigenaar in beginsel vorderen dat deze toestand wordt opgeheven.²⁵⁶

Indien de gevolgen van een vordering tot verwijdering buitensporig zijn, bijvoorbeeld wanneer de grensoverschrijding gering is en het nadeel voor de benadeelde eigenaar minimaal, kan het instellen van de vordering op zich rechtsmisbruik uitmaken op grond van artikel 3:13 Burgerlijk Wetboek. Samen creëren deze bepalingen een genuanceerd kader waarin zowel het belang van rechtsherstel als de redelijkheid van de uitkomst worden gewogen.²⁵⁷

Zowel in Nederland als in België wordt de uitoefening van het eigendomsrecht begrensd door redelijkheid en proportionaliteit. In België is dit uitdrukkelijk verankerd in artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek en het algemene rechtsmisbruikverbod van artikel 1.10 Burgerlijk Wetboek. In Nederland komt dezelfde evenwichtstoets tot uiting in artikel 5:54 Burgerlijk Wetboek en artikel 3:13 Burgerlijk Wetboek.

68 Rechtsvergelijkend perspectief: Québec - Hoewel het Québecse recht geen algemeen artikel bevat dat het misbruik van rechten uitdrukkelijk verbiedt, zoals artikel 1.10 Burgerlijk Wetboek in België of artikel 3:13 Burgerlijk Wetboek in Nederland, is het beginsel van rechtsmisbruik wel degelijk aanwezig in het systeem. Het beginsel van rechtsmisbruik wordt namelijk impliciet toegepast door rechters wanneer zij nagaan of het beroep op eigendomsrechten nog strookt met de redelijkheid, zoals bijvoorbeeld bij grensgeschillen waarin het formalisme van eigendom botst met feitelijke verhoudingen. In de rechtspraak en doctrine wordt erkend dat eigendomsrechten niet absoluut zijn²⁵⁸, en dat hun uitoefening onderworpen is aan grenzen van redelijkheid en sociale aanvaardbaarheid.²⁵⁹ Zo wordt het bijvoorbeeld onaanvaardbaar geacht dat een eigenaar zich op zijn formeel eigendomsrecht beroept met het uitsluitende doel om de ander te schaden of wanneer zijn optreden kennelijk buiten proportie is in het licht van de concrete situatie.²⁶⁰ Deze benadering ligt in de lijn van wat in het Belgische en Nederlandse recht als rechtsmisbruik wordt gekwalificeerd, ook al ontbreekt in Québec een formeel toetsingskader. De gedachte dat rechten moeten worden uitgeoefend binnen de perken van billijkheid, proportionaliteit en maatschappelijk aanvaard gedrag, is ook daar ingeburgerd.

B. Grensoverschrijder is te goeder trouw

69 Algemeen - Wanneer de grensoverschrijder te goeder trouw heeft gehandeld, wordt aangenomen dat hij geen opzet had om de eigendomsgrens te overschrijden. Met andere woorden:

²⁵⁶ VAN ES P.C., *De actio negatoria: een studie naar de rechtsvorderlijke zijde van het eigendomsrecht*, Doctoraat Universiteit Leiden, 2005, 259, <https://hdl.handle.net/1887/4301>.

²⁵⁷ Zie Hoge Raad 15 november 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE8194., waarin werd bevestigd dat artikel 5:54 BW niet als *lex specialis* het beroep op artikel 3:13 BW uitsluit. In dergelijke gevallen kan de rechter oordelen dat het instellen van een vordering tot verwijdering in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Zie ook: VAN ES P.C., *De actio negatoria: een studie naar de rechtsvorderlijke zijde van het eigendomsrecht*, Doctoraat Universiteit Leiden, 2005, 262–264, <https://hdl.handle.net/1887/4301>: waar het arrest wordt besproken als bevestiging van de complementaire werking van artikel 3:13 BW bij disproportionele gevolgen.

²⁵⁸ FRENETTE F., 'L'empiètement mineur et les façons de le régler', *Revue du notariat* 2013/115(2), (273) 279, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/2013-v115-n2-notariat03582/1044723ar/>.

²⁵⁹ Artikel 953 Code Civil du Québec, in werking vanaf 1 januari 1994: "*Le droit de propriété est le droit de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.*"

²⁶⁰ FRENETTE F., 'L'empiètement mineur et les façons de le régler', *Revue du notariat* 2013/115(2), (273) 274–275, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/2013-v115-n2-notariat03582/1044723ar/>.

hij wist niet of behoorde niet te weten dat hij niet de eigenaar was van het stuk perceel waarop hij het grensoverschrijdende bouwwerk bouwde.²⁶¹

Grensoverschrijdingen te goeder trouw vragen dus om een genuanceerde benadering waarbij intentie, impact en proportionaliteit centraal staan. Hoewel eigendomsrechten primair worden beschermd, erkennen rechtspraak en wetgeving dat in gevallen van goede trouw een evenwichtige oplossing moet worden gezocht. De wegneming van het overschrijdend gedeelte zal als het ware de bouwer niet onevenredig mogen benadelen.²⁶² Dit voorkomt onredelijke consequenties voor beide partijen en stimuleert een constructieve afhandeling van grensgeschillen.

70 Rechtsvergelijkend perspectief: Nederland - Ook in het Nederlandse recht wordt bij grensoverschrijdingen te goeder trouw een meer genuanceerde benadering gehanteerd. Onder goede trouw wordt verstaan dat iemand zich niet bewust is van bepaalde feiten of rechten, én dat hij deze in redelijkheid ook niet had hoeven kennen. Deze norm, neergelegd in artikel 3:11 Burgerlijk Wetboek, omvat zowel een subjectief element (feitelijke onwetendheid) als een objectieve toets (wat men onder de gegeven omstandigheden wel had moeten weten).²⁶³ Daarbij geldt een onderzoeksplicht. Dit betekent dat degene die zich op goede trouw beroept, in redelijkheid onderzoek moet hebben gedaan. Hoe ver deze plicht strekt, hangt af van de concrete situatie. Tegelijk bestaat een mededelingsplicht. Deze houdt in dat degene die over relevante informatie beschikt, die ook moet delen.²⁶⁴

Hoewel de overschrijding in beginsel een inbreuk op het eigendomsrecht vormt, biedt artikel 5:54 Burgerlijk Wetboek de rechter de mogelijkheid om in plaats van afbraak schadevergoeding toe te kennen, indien de belangen van de grensoverschrijder zwaarder wegen dan die van de eigenaar. Deze belangenafweging wordt met name relevant wanneer de grensoverschrijding onbedoeld is ontstaan en de verwijdering van het bouwwerk onevenredig zwaar zou uitvallen.²⁶⁵ Net als in België vormt de intentie van de bouwer, de ernst van de inbreuk en de praktische gevolgen van herstel of verwijdering het toetsingskader.²⁶⁶ Beide rechtstelsels erkennen daarmee dat de te goeder trouw van de overschrijder, gecombineerd met een beperkte impact, aanleiding kan geven tot een oplossing die het eigendomsrecht respecteert maar onbillijkheden voorkomt.

71 Rechtsvergelijkend perspectief: Québec – In het Québecse recht is goede trouw een essentiële voorwaarde voor de toepassing van artikel 992 Code Civil du Québec. Deze bepaling vormt een uitzondering op het klassieke eigendomsrecht en heeft tot doel om grensoverschrijdende

²⁶¹ Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 226.

²⁶² Artikel 3.62, §2, lid 2, eerste zin BW; BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 421; JANSSENS N., 'Perceelsgrenzen in het nieuw Burgerlijk Wetboek: over verkrijgende verjaring, afpaling en grensoverschrijding', *BN* 2020/2, (45) 53; RENSON P-P., 'Questions choisies liées à l'étendue de la propriété immobilière' in HAVET B. en BERNARD N. (eds.), *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, (63) 72; SAGAERT V., *Beginselen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 372; ERNEUX P-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSENS E., GERLO I., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 118.

²⁶³ Artikel 3:11 Burgerlijk Wetboek, geldend van 8 november 2024 tot en met heden.

²⁶⁴ X, 'Boek 3 Artikel 11 (3:11 BW)', *Wetboek Plus*, <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-3-artikel-11-goede-trouw/> (geraadpleegd op 10 mei 2025).

²⁶⁵ Rechtbank Limburg 14 november 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:10699: In deze zaak werd de vordering tot verwijdering afgewezen vanwege de disproportionele gevolgen voor de grensoverschrijder, ondanks de inbreuk op het eigendomsrecht.

²⁶⁶ Gerechtshof 's-Hertogenbosch 8 juni 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3137.

bouwwerken die onopzettelijk buiten de grenzen van het eigen perceel zijn geplaatst, op evenwichtige wijze te regulariseren. Cruciaal is dat de overschrijding te goeder trouw gebeurde, wat inhoudt dat de bouwer niet wist, en redelijkerwijs ook niet kon weten, dat hij buiten zijn eigendom bouwde. Die goede trouw vereist méér dan enkel onwetendheid: er geldt een zorgvuldigheidsverplichting.²⁶⁷ Hoewel goede trouw juridisch vermoed wordt²⁶⁸, kan deze worden weerlegd door aan te tonen dat de bouwer onvoldoende voorzichtig te werk is gegaan. In dat geval moet blijken dat hij geen redelijke stappen ondernomen heeft om de perceelsgrenzen te verifiëren, bijvoorbeeld via landmetingen of het controleren van eigendomstitels.²⁶⁹

Binnen de grenzen van die goede trouw maakt artikel 992 Code Civil du Québec een onderscheid naargelang de aard en de ernst van de grensoverschrijding. In gevallen waarin de overschrijding van beperkte omvang is en geen aanzienlijke schade veroorzaakt aan het naburige perceel, biedt artikel 992, §1 een kader waarin het eigendomsrecht tijdelijk kan wijken ten voordele van een meer pragmatische regeling.²⁷⁰ In situaties daarentegen waar de overschrijding aanzienlijk is of de impact op de eigenaar van het betrokken perceel zwaar weegt, bepaalt artikel 992, §2 dat het eigendomsrecht zijn voorrang herneemt en verwijdering van het bouwwerk mogelijk blijft, ondanks de goede trouw van de overtreder. De bepaling bevat dus een interne proportionaliteitstoets die voorkomt dat elke vorm van onbedoelde grensoverschrijding automatisch tot behoud van het bouwwerk zou leiden.²⁷¹

Het begrip 'empiètement considérable' wordt, zoals opgenomen in §2 van datzelfde artikel, in de rechtspraak onder meer beoordeeld op basis van de oppervlakte die ingenomen wordt.²⁷² Zo wordt een grensoverschrijding doorgaans als aanzienlijk beschouwd wanneer zij meer dan tien procent van de totale oppervlakte van het eigendom van de benadeelde beslaat. Een overschrijding kan echter ook als aanzienlijk worden aangemerkt bij een lager percentage, afhankelijk van de concrete wijze waarop het perceel wordt aangetast en de specifieke kenmerken ervan.²⁷³

Artikel 992 Code Civil du Québec is dus ontworpen voor situaties waarin een constructie buiten de perceelsgrens is opgetrokken zonder formeel recht, maar met de overtuiging in eigen recht te handelen. Dit onderscheidt het Québecse systeem van het Belgische, waarin artikel 3.62, §2 Burgerlijk Wetboek eveneens enkel van toepassing is bij grensoverschrijdingen zonder titel. In

²⁶⁷ ST-AUBIN M., 'L'empiètement: notions juridiques essentielles', *Droitimmobilier.ca* april 2022, <https://droitimmobilier.ca/blogue/lempiement-notions-juridiques-essentielles/> (geraadpleegd op 18 april 2025).

²⁶⁸ Artikel 2805 Code Civil du Québec, in werking vanaf 1 januari 1994; X, 'Problème d'empiètement immobilier: comment faire pour récupérer son terrain?', *JuriGo.ca*, <https://jurigo.ca/empiement-immobilier-terrain/> (geraadpleegd op 2 mei 2025); CYR J., 'Frontières floues, litiges clairs: la problématique de l'empiètement sur la propriété d'autrui', *Clinique juridique de l'Université de Montréal* 15 mei 2024, <https://clinique-juridique.umontreal.ca/nos-actualites/nouvelle/news/detail/News/frontieres-floues-litiges-clairs-la-problematique-de-lempiement-sur-la-proprie-dautrui/>.

²⁶⁹ FRENETTE F., 'L'empiètement mineur et les façons de le régler', *Revue du notariat* 2013/115(2), (273) 274, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/2013-v115-n2-notariat03582/1044723ar/>.

²⁷⁰ FRENETTE F., 'La problématique de l'empiètement', *Revue du notariat* 1999/101(1), (97) 101, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/1999-v101-n1-notariat03704/1046325ar.pdf>.

²⁷¹ X, 'Problème d'empiètement immobilier: comment faire pour récupérer son terrain?', *JuriGo.ca*, <https://jurigo.ca/empiement-immobilier-terrain/> (geraadpleegd op 2 mei 2025).

²⁷² Cour supérieure du Québec 17 février 2021, 2021 QCCS 497, 'Complex Jean Talon West inc. c. 9033106 Canada inc.', CanLII, <https://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2021/2021qccs497/2021qccs497.html>; Cour d'appel du Québec 6 avril 2021, 2021 QCCA 553, 'Groupe François Poirier inc. c. Bibeau en Paquin et Isabelle', CanLII, <https://www.canlii.org/fr/qc/qcca/doc/2021/2021qcca553/2021qcca553.html>.

²⁷³ CYR J., 'Frontières floues, litiges clairs: la problématique de l'empiètement sur la propriété d'autrui', *Clinique juridique de l'Université de Montréal* 15 mei 2024, <https://clinique-juridique.umontreal.ca/nos-actualites/nouvelle/news/detail/News/frontieres-floues-litiges-clairs-la-problematique-de-lempiement-sur-la-proprie-dautrui/>.

tegenstelling tot Québec vormt goede trouw in België echter geen formele voorwaarde voor de toepassing van deze bepaling. Terwijl het Québecse recht enkel toegang biedt tot een afwijkende regeling wanneer de bouwer te goeder trouw handelde, focust het Belgische systeem op een evenwichtige afweging van belangen, waarbij ook de intentie van de overtreder mee in rekening wordt genomen, maar niet doorslaggevend is.

C. Grensoverschrijder is te kwader trouw

72 Begrip - Wanneer een grensoverschrijding plaatsvindt te kwader trouw, is de juridische aanpak aanzienlijk strenger. Kwade trouw wordt aangenomen wanneer de grensoverschrijder wist of redelijkerwijs had moeten weten dat hij de perceelsgrens overschreed. Met andere woorden, de grensoverschrijdende bouwer overschreed de perceelsgrens opzettelijk of uit nalatigheid.²⁷⁴

73 Rechterlijke benadering - Bij grensoverschrijdingen te kwader trouw ligt de focus van de rechter op de bescherming van de eigendomsrechten van de benadeelde eigenaar. Rechters hanteren doorgaans een strikte aanpak en zijn weinig geneigd om milde oplossingen toe te staan. In de meeste gevallen wordt de grensoverschrijder dan ook verplicht om het bouwwerk te verwijderen. Maar toch zou de bouwer te kwader trouw niet gedwongen kunnen worden tot verwijdering als hij aantoonde dat de overschrijding beperkt is in omvang en er geen potentiële schade²⁷⁵ is voor de grondeigenaar.²⁷⁶

74 Rechtsvergelijkend perspectief: Nederland - Wanneer de grensoverschrijder wist of bewust had moeten weten dat hij zonder bevoegdheid buiten zijn perceel bouwde, wordt in het Nederlandse recht gesproken van handelen te kwader trouw.²⁷⁷ In zulke gevallen staat het belang van de bescherming van het eigendomsrecht centraal. Hoewel artikel 5:54 Burgerlijk Wetboek de rechter de mogelijkheid biedt om in plaats van afbraak schadevergoeding toe te kennen, wordt deze bepaling in gevallen van kwade trouw slechts met grote terughoudendheid toegepast. De wetgever is streng en sluit een beroep op rechtsmisbruik in principe uit. De Hoge Raad nuanceerde dit echter en liet toe dat in uitzonderlijke gevallen, via een beroep op artikel 3:13 Burgerlijk Wetboek, afbraak toch kan worden geweigerd als deze naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar

²⁷⁴ ERNEUX P-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSENS E., GERLO I., *De hervorming van het goederenrecht ter attentie van het notariaat*, Anthemis, 2021, 123; Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 227.

²⁷⁵ Artikel 3.62, §2, derde lid, eerste zin BW; SAGAERT V., *Beginselen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 372.

²⁷⁶ BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 421; DE BOCK E., 'Eis tot afbraak grensoverschrijdend bouwwerk is niet altijd rechtsmisbruik', *Juristenkrant* 2024/491, 6.; JANSSENS N., 'Perceelsgrenzen in het nieuw Burgerlijk Wetboek: over verkrijgende verjaring, afpaling en grensoverschrijding', *BN* 2020/2, (45) 53; RENSON P-P., 'Questions choisies liées à l'étendue de la propriété immobilière' in HAVET B. en BERNARD N. (eds.), *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, (63) 73; VAN DE VOORDE J., 'De stedenbouwkundig wederrechtelijke constructie op andermans grond. De onroerende natrekking, de overbouw ofte grensoverschrijding en de kostenleer', in BARBAIX R., CARETTE N. (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2020*, Intersentia, 2020, (187) 232; ERNEUX P-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSENS E., GERLO I., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 118.

²⁷⁷ Zie artikel 5:54, derde lid Burgerlijk Wetboek, geldend van 1 januari 2024 tot en met heden. Vgl. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 16 april 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:3498, waarin het hof oordeelde dat grove schuld kon worden aangenomen bij bouwen zonder onderzoek naar de kadastrale grens; Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 226-227.

zou zijn.²⁷⁸ Opzettelijke of bewust nalatige overschrijdingen komen dus in beginsel niet in aanmerking voor een alternatieve oplossing²⁷⁹, zoals bevestigd werd in een arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, waar het beroep op artikel 5:54 Burgerlijk Wetboek faalde wegens grove schuld van de overbouwer.²⁸⁰

De actio negatoria²⁸¹ fungeert in deze context als klassiek rechtsmiddel dat gericht is op het herstel van een onrechtmatige inbreuk op het eigendomsrecht. Hoewel deze vordering in bepaalde gevallen ruimte laat voor een belangenafweging, is die ruimte in beginsel uitgesloten wanneer sprake is van een duidelijke en bewuste schending van het eigendomsrecht.²⁸²

De rechtspraak bevestigt dit strikte uitgangspunt. In het arrest over een grensoverschrijdende garage oordeelde de Hoge Raad dat verwijdering van het bouwwerk het uitgangspunt blijft, ook wanneer dit voor de bouwer aanzienlijke gevolgen heeft, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden die een andere uitkomst rechtvaardigen.²⁸³

Dit werd nadien bevestigd in meerdere uitspraken. Zo besliste de rechtbank Rotterdam dat een opzettelijk geplaatste muur moest worden verwijderd, ondanks de kosten, omdat de grensoverschrijder had nagelaten zorgvuldig te handelen of overleg te plegen.²⁸⁴ In een zaak voor de rechtbank Limburg werd daarentegen geoordeeld dat verwijdering van een geringe overschrijding niet gerechtvaardigd was, gelet op de onevenredige financiële impact voor de bouwer.²⁸⁵ De rode draad in deze rechtspraak is dat kwade trouw vrijwel geen ruimte laat voor alternatieve rechtsgevolgen, om te voorkomen dat onrechtmatig gedrag alsnog wordt beloond.²⁸⁶

75 Rechtsvergelijkend perspectief: Québec – In het Québecse recht wordt, net zoals in België en Nederland, strenger opgetreden tegen grensoverschrijdingen te kwade trouw. De kwade trouw dient bewezen te worden.²⁸⁷ Wanneer de bouwer wist of redelijkerwijs had moeten weten dat hij de perceelsgrens overschreed, kan geen beroep worden gedaan op de bescherming van artikel 992 Code Civil du Québec.²⁸⁸

Doctrine en rechtspraak stellen duidelijk dat een gebrek aan voorafgaand onderzoek naar de ligging van de grens of het negeren van waarschuwingen wordt beschouwd als bewuste of grove nalatigheid.²⁸⁹ In dat geval wordt goede trouw uitgesloten.

²⁷⁸ Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwade trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 223.

²⁷⁹ Artikel 5:54, derde lid Burgerlijk Wetboek, geldend van 1 januari 2024 tot en met heden.

²⁸⁰ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 16 april 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:3498.

²⁸¹ Actio negatoria is de latijnse benaming voor een vordering tot handhaving van de vrijheid van eigendom in het Nederlandse goederenrecht.

²⁸² VAN ES P.C., *De actio negatoria: een studie naar de rechtsvorderlijke zijde van het eigendomsrecht*, Doctoraat Universiteit Leiden, 2005, 263–264, <https://hdl.handle.net/1887/4301>.

²⁸³ Hoge Raad 1 juni 1990, *NJ* 1991, 708.

²⁸⁴ Rechtbank Rotterdam 25 februari 2004, ECLI:NL:RBROT:2004:AO5291.

²⁸⁵ Rechtbank Limburg 14 november 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:10699.

²⁸⁶ Rechtbank Overijssel 18 december 2013, ECLI:NL:ROVE:2013:4003; Rechtbank Noord-Holland 27 november 2019, ECLI:NL:RBNHO:2019:9920.

²⁸⁷ CYR J., 'Frontières floues, litiges clairs : la problématique de l'empiétement sur la propriété d'autrui', *Clinique juridique de l'Université de Montréal* 15 mei 2024, <https://clinique-juridique.umontreal.ca/nos-actualites/nouvelle/news/detail/News/frontieres-floues-litiges-clairs-la-problematique-de-lempiement-sur-la-propriete-dautrui/>.

²⁸⁸ Artikel 992 Code Civil du Québec, in werking vanaf 1 januari 1994.

²⁸⁹ Cour supérieure du Québec 8 avril 2020, 2020 QCCS 1440, 'Voyer c. Laberge', CanLII, <https://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2020/2020qccs1440/2020qccs1440.html>; FRENETTE F., 'L'empiétement mineur et les façons de le régler', *Revue du notariat* 2013/115(2), (273) 274,

Zoals de Canadese advocaat M. St-Aubin benadrukt, vormt kwade trouw een absolute uitsluitingsgrond voor het regelend kader van artikel 992 Code Civil du Québec en staat het formele eigendomsrecht opnieuw centraal.²⁹⁰ Deze benadering sluit gedeeltelijk aan bij de fundamentele waarden in het Belgische en Nederlandse recht, waar bij opzettelijke grensoverschrijding in principe herstel in natura vereist is, tenzij uitzonderlijke omstandigheden een proportionaliteitsafweging rechtvaardigen. In Québec daarentegen valt een opzettelijke grensoverschrijding buiten het toepassingsgebied van artikel 992 Code Civil du Québec, zodat de eigenaar in beginsel het recht behoudt op volledige verwijdering van de constructie, zonder ruimte voor alternatieve oplossingen.

Conclusie

76 Bij grensoverschrijdend bouwen speelt zowel de intentie van de overtreder als de proportionaliteit van de sanctie een cruciale rol in de toepassing van juridische remedies. Goede trouw kan leiden tot mildere oplossingen, terwijl kwade trouw doorgaans striktere sancties zoals verwijdering met zich meebrengt. Tegelijkertijd wordt proportionaliteit steeds belangrijker in de rechtspraak, waarbij rechters streven naar een evenwicht tussen eigendomsbescherming en het vermijden van onredelijke gevolgen. Hoewel verwijdering de kernremedie blijft, bieden alternatieve oplossingen flexibiliteit wanneer de traditionele maatregel disproportioneel zou zijn.

Grondwettelijk Hof 25 april 2024

77 Het Grondwettelijk Hof heeft op 25 april 2024²⁹¹ een arrest gewezen dat het belang van een strikte aanpak bij grensoverschrijdingen te kwader trouw benadrukt.²⁹² Dit arrest bevestigt dat de fundamentele rechten van een eigenaar op ongestoord genot van zijn eigendom zwaarder wegen dan de economische of ontwikkelingsbelangen van een grensoverschrijder. Het Hof benadrukte dat zelfs in gevallen waarin de verwijdering van een bouwwerk leidt tot aanzienlijke financiële verliezen voor de overtreder, deze maatregel gerechtvaardigd blijft, voor zover zij proportioneel is beoordeeld volgens een open rechtsmisbruiktoets, en in overeenstemming is met het recht op eigendom zoals beschermd door artikel 16 Grondwet²⁹³ en artikel 1 Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens^{294, 295}.

<https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/2013-v115-n2-notariat03582/1044723ar/>; ST-AUBIN M., 'L'empiètement: notions juridiques essentielles', *Droitimmobilier.ca* april 2022, <https://droitimmobilier.ca/blogue/lempietement-notions-juridiques-essentielles/> (geraadpleegd op 18 april 2025).

²⁹⁰ ST-AUBIN M., 'L'empiètement : notions juridiques essentielles', *Droitimmobilier.ca* april 2022, <https://droitimmobilier.ca/blogue/lempietement-notions-juridiques-essentielles/> (geraadpleegd op 18 april 2025).

²⁹¹ GwH 25 april 2024, 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049.

²⁹² X, 'Overschrijding van de perceelsgrens en rechtsmisbruik: het Grondwettelijk Hof verduidelijkt', *Schoups Advocaten* 24 oktober 2024, https://schoups.be/nl/news_items/overschrijding-van-de-perceelsgrens-en-rechtsmisbruik-het-grondwettelijk-hof-verduidelijkt (geraadpleegd op 18 april 2025).

²⁹³ Artikel 16 GW.

²⁹⁴ Artikel 1 Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, Raad van Europa, 20 maart 1952, inwerkinggetreden op 18 mei 1954, <https://european-court.org/nl/documenten/raad-van-europa/europees-verdrag-voor-de-rechten-van-de-mens/protocol-nr1/>.

²⁹⁵ GwH 25 april 2024, nr. 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049, overw. B.4.2-B.4.3.

A. Achtergrond van het geschil

78 Feiten - In de onderliggende zaak was sprake van een grensoverschrijding zoals beschreven in artikel 3.62, §2 Burgerlijk Wetboek. De eigenaar van een aanpalend perceel had bewust een muur met buitenisolatie geplaatst die ongeveer vijftientig centimeter over de perceelsgrens van zijn buur reikte. Deze grensoverschrijding was een weloverwogen handeling met als doel extra ruimte te creëren voor de ontwikkeling van het aangrenzende terrein. Door deze bouwwerk verloor de buur de vrije toegang tot een deel van zijn eigendom en werd hij in het gebruik ervan beperkt. De buur had de eigenaar bovendien zowel vóór als tijdens de werken uitdrukkelijk gewaarschuwd voor de onrechtmatigheid van de overschrijding.

De eigenaar voerde aan dat de afbraak van de muur disproportioneel zou zijn, gelet op de aanzienlijke kosten van reconstructie en de negatieve financiële impact. Hij stelde dat de grensoverschrijding slechts een beperkte fysieke inname betrof en dat er geen sprake was van directe schade aan het aangrenzende perceel. Volgens hem diende de buur genoeg te nemen met de toekenning van een recht van opstal voor de duur van het bestaan van het grensoverschrijdende bouwwerk ofwel met de eigendomsoverdracht van de ingenomen grondstrook, zoals voorzien in artikel 3.62, §2 van het Burgerlijk Wetboek.²⁹⁶

79 Prejudiciële vraag - Naar aanleiding van dit geschil stelde de vrederechter van het kanton Hamme een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof: *"Schendt artikel 3.62 § 2 van het Burgerlijk Wetboek artikel 16 van de Grondwet, artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens en artikel 17 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens in zoverre bij een grensoverschrijding te kwader trouw, tussen 2eigendommen, de nabuur/eigenaar de verwijdering van het overschrijdende inherente bestanddeel enkel kan eisen indien er een omvangrijke inname is of potentie" le schade?"*²⁹⁷

Het Hof beperkte deze vraag echter tot een meer specifieke hypothese, namelijk de situatie waarin er géén omvangrijke inname of potentiële schade is, en waarin de nabuur reeds vóór of tijdens de werken heeft gewezen op het onrechtmatig karakter van de grensoverschrijding. Alleen in deze omstandigheden onderzocht het Hof de verenigbaarheid met het eigendomsrecht.²⁹⁸

B. Overwegingen van het Hof

80 Bedenkingen bij de proportionaliteitstoets - Het Hof verwierp de argumentatie van de grensoverschrijdende bouwer en oordeelde dat opzettelijke grensoverschrijdingen te kwader trouw niet kunnen worden gerechtvaardigd door economische belangen of kostenoverwegingen. Het eigendomsrecht werd door de rechters erkend als een fundamenteel recht dat slechts in uitzonderlijke gevallen kan worden beperkt. Een grensoverschrijder die bewust en in strijd met de wet handelt, kan geen beroep doen op een proportionaliteitstoets om verwijdering te voorkomen. In deze context verwijst het Hof impliciet naar het verbod op rechtsmisbruik, zoals vervat in artikel 1.10

²⁹⁶ GwH 25 april 2024, nr. 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049, p. 2, <https://www.const-court.be/public/n/2024/2024-049n.pdf>.

²⁹⁷ GwH 25 april 2024, nr. 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049, p. 1, <https://www.const-court.be/public/n/2024/2024-049n.pdf>.

²⁹⁸ GwH 25 april 2024, nr. 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049, overw. B.1-B.3.; Tijdschrift voor Belgisch Burgerlijk Recht 2025/4, 222.

van het Burgerlijk Wetboek. Dat beginsel verzet zich tegen een uitoefening van het recht die kennelijk de grenzen overschrijdt van wat een voorzichtig en redelijk persoon als aanvaardbaar zou beschouwen.²⁹⁹

De rechters merkten op dat de huidige formulering van artikel 3.62, §2 Burgerlijk Wetboek problematisch is, omdat deze kan impliceren dat een buurman, ondanks zijn expliciete bezwaar tegen grensoverschrijdend bouwen, alsnog verplicht kan worden deze te dulden indien de overschrijding niet omvangrijk is of als hij geen andere potentiële schade lijdt. Volgens het Hof kan dit niet de bedoeling zijn. Het Hof bekritiseerde daarbij het gesloten karakter van de proportionaliteitstoets, waarbij enkel de omvang van de inname en potentiële schade in aanmerking worden genomen. Wanneer een grensoverschrijder vóór of tijdens de werken uitdrukkelijk wordt gewaarschuwd voor de onrechtmatigheid van zijn handelen en deze waarschuwingen bewust negeert, handelt hij te kwader trouw. In dat geval moet de benadeelde buur steeds en binnen een redelijke termijn de verwijdering van het bouwwerk kunnen eisen, ongeacht de omvang van de inname of het bestaan van potentiële schade.³⁰⁰

Hoewel proportionaliteit doorgaans een belangrijke toetssteen is in eigendomsrechtelijke kwesties, weegt bij grensoverschrijdingen te kwader trouw het herstel in natura zwaarder dan de financiële lasten voor de overtreder. Het Hof beschouwde de verwijdering als noodzakelijk om het recht van de buurman op ongestoord eigendomsgenot te herstellen. Daarnaast wees het Hof op de bredere juridische en maatschappelijke implicaties van zijn beslissing: een te gematigde aanpak van grensoverschrijdingen zou een gevaarlijk precedent kunnen scheppen en opzettelijk onrechtmatig handelen aanmoedigen. Daarbij benadrukte het Hof dat het recht op verwijdering geen rechtsmisbruik vormt wanneer er sprake is van opzettelijke overtreding na verwittiging.³⁰¹

Kortom, het Hof benadrukte dat in gevallen van te kwader trouw, waarin de overtreder bewust in strijd met het recht handelt ondanks een verwittiging, verwijdering van de constructie niet alleen proportioneel is, maar ook essentieel om de eigendomsrechten van de benadeelde partij te beschermen en rechtsonzekerheid te voorkomen.

C. Uitspraak

81 Oordeel - Het Hof bevestigde dat de verwijdering van de muur gerechtvaardigd was, ondanks de aanzienlijke kosten die dit voor de grensoverschrijdende bouwer meebracht. De bescherming van de eigendomsrechten van de benadeelde eigenaar woog zwaarder dan het financiële nadeel van de overtreder. Het Hof oordeelde dat het behoud van de muur een onevenredige aantasting van het eigendomsrecht zou betekenen. Bovendien stelde het Hof vast dat artikel 3.62, §2 Burgerlijk Wetboek ongrondwettig is, maar uitsluitend in de specifieke hypothese waarin de nabuur vóór of tijdens de werken op de grensoverschrijding heeft gewezen, de overtreder te kwader trouw is, en er geen sprake is van een omvangrijke inname of potentiële schade.³⁰²

²⁹⁹ GwH 25 april 2024, nr. 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049, overw. B.6.3. en B.8.3.

³⁰⁰ GwH 25 april 2024, nr. 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049, overw. B.8.2. en B.8.4.

³⁰¹ GwH 25 april 2024, nr. 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049, overw. B.8.4. en B.9.

³⁰² GwH 25 april 2024, nr. 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049, p. 10, <https://www.const-court.be/public/n/2024/2024-049n.pdf>.

82 Oproep tot aanpassing wetgeving - Dit arrest benadrukt het belang van een evenwichtige bescherming van eigendomsrechten en maakt duidelijk dat bewust onrechtmatig handelen niet mag worden beloond, ook niet bij aanzienlijke financiële gevolgen voor de overtreder. Tegelijk roept het arrest de wetgever op om artikel 3.62, §2 Burgerlijk Wetboek aan te passen, zodat eigenaars in geval van te kwader trouw steeds een effectieve mogelijkheid behouden om herstel in natura te vorderen, ongeacht de omvang of bijkomende schade, wanneer zij tijdig hebben geprotesteerd.

Hoofdstuk III. Privaatrechtelijke aspecten van grensoverschrijding bij de oprichting van een gebouw

83 Grensoverschrijding bij het oprichten van bouwwerken heeft diepgaande implicaties voor de eigendomsrechten van de betrokken partijen. Dit hoofdstuk behandelt de juridische remedies die eigenaars kunnen aanwenden bij grensoverschrijdende bouwwerken. Naast de traditionele vordering tot verwijdering van het onrechtmatig geplaatste deel van de constructie, worden ook alternatieve oplossingen zoals het vestigen van een opstalrecht en de mogelijkheid tot overkopen van de betwiste grondstrook besproken. Elk van deze remedies wordt geanalyseerd op basis van juridische teksten, doctrine en relevante rechtspraak.

Afdeling I. Vordering tot verwijdering van het onrechtmatige geplaatste deel van de constructie.

84 Verwijdering als primaire remedie - De vordering tot verwijdering van het bouwwerk is een belangrijke remedie in gevallen van grensoverschrijding en wordt doorgaans gezien als de meest directe manier om eigendomsrechten te herstellen wanneer een bouwwerk zonder toestemming of zonder geldige titel de perceelsgrens overschrijdt.³⁰³ Dit recht is diep verankerd in het privaatrecht, met name in het Burgerlijk Wetboek.³⁰⁴ Artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek garandeert het recht op ongestoord gebruik en genot van eigendom³⁰⁵, terwijl artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid biedt om onrechtmatige bouwwerken die over perceelsgrenzen reiken te verwijderen.³⁰⁶

A. Juridische grondslag

85 Grondslag - Artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek biedt de juridische basis voor de vordering tot verwijdering van onrechtmatig geplaatste constructies die de eigendomsgrens overschrijden.³⁰⁷ Dit artikel stelt dat de eigenaar van een perceel het recht, in principe, heeft om een vordering tot verwijdering in te stellen tegen degene die een bouwwerk zonder een wettelijke of contractuele titel op zijn eigendom heeft geplaatst. Het gaat daarbij specifiek om de verwijdering van het deel van de constructie dat zich over de perceelsgrens uitstrekt.³⁰⁸ Deze mogelijkheid bestond ook reeds onder het oude recht, waar het steunde op de exclusiviteit van het eigendomsrecht. Artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek bevestigt dit klassieke standpunt uitdrukkelijk in beide paragrafen. In lijn met deze traditie geldt dat elk gebruik van andermans volume, hoe beperkt of tijdelijk ook, verboden is zonder toereikende rechtsgrond. Dit werd onder meer bevestigd in rechtspraak waarin de verwijdering werd

³⁰³ BOULY S., 'De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond', *TBO* 2015/4, (169) 176; DELACROIX Y. en VAN DAMME N., 'Le droit de superficie après la loi du 25 avril 2014 (Seconde partie)', *JT* 2015, (245) 256.

³⁰⁴ Artikel 3.62, §1 BW.

³⁰⁵ Artikel 3.50 BW.

³⁰⁶ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2019-2020, nr. 55-0173/001, 154, <https://www.dekamer.be/FLWB/PDF/55/0173/55K0173001.pdf>

³⁰⁷ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2019-2020, nr. 55-0173/001, 154, <https://www.dekamer.be/FLWB/PDF/55/0173/55K0173001.pdf>.

³⁰⁸ VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Antwerpen, die Keure, 2021, 97; Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 221.

bevolen van een luchtverversingstoestel dat zich bevond aan een parkeerbox, hoewel dit het gebruik ervan niet hinderde, evenals van een bouwkraan die tijdelijk gebruik maakte van de lucht boven een naburig perceel ondanks het feit dat geen daadwerkelijke hinder werd vastgesteld.³⁰⁹

86 Beperkingen - De vordering tot verwijdering is niet altijd absoluut. In bepaalde gevallen kan de rechter besluiten dat de kosten van verwijdering niet in verhouding staan tot de schade. Dit is in lijn met het proportionaliteitsbeginsel, wat betekent dat de rechter moet beoordelen of de maatregel passend is gezien de ernst van de overtreding. De vraag tot verwijdering van het bouwwerk zal dus steeds de toets van het rechtsmisbruik moeten doorstaan³¹⁰, een toetsingsnorm die reeds in het oude recht gekend was.³¹¹

87 Buitencontractuele aansprakelijkheid - Naast deze goederenrechtelijke grondslag kan de benadeelde eigenaar ook een vordering instellen op grond van het buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht. Wanneer een grensoverschrijding wetens en willens werd begaan, kwalificeert dit volgens vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie als een fout in de zin van de buitencontractuele aansprakelijkheid.³¹² Zelfs als de dader zich niet bewust was van de wettelijke overtreding, volstaat het opzettelijk stellen van de handeling om foutief gedrag aan te nemen. Deze fout verplicht de dader in beginsel tot volledige schadevergoeding, los van de vraag of ook een vordering tot verwijdering wordt ingesteld.³¹³

B. Toepassing in de praktijk

88 Voorwaarde - In de praktijk komt de vordering tot verwijdering enkel in aanmerking wanneer een bouwwerk zonder wettelijke of contractuele titel over de perceelsgrens is opgetrokken. De rechter zal in dat geval onderzoeken of verwijdering aangewezen is, rekening houdend met factoren zoals de goede of kwade trouw van de bouwer, de omvang van de inbreuk en de mate van hinder. Is er daarentegen wél sprake van een geldige titel, dan wordt de overschrijding als rechtmatig beschouwd en kan verwijdering niet worden geëist.³¹⁴

³⁰⁹ VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Antwerpen, die Keure, 2021, 97.

³¹⁰ DE SCHEPPER K., 'Commentaar bij art. 3.8, § 2 BW – Eenheid van zakelijke rechten' in X. (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Wolters Kluwer, 2024, (17) 34; SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A., *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 283.

³¹¹ Cass. 10 september 1971, *Arr.Cass.* 1972, 31; Rb. Brugge 8 maart 1999, *RW* 2001-02, 248; Rb. Gent 26 juni 2012, *RW* 2014-15, 834; DURANT I., *Droit des biens*, Larcier, 2017, 232, randnummer 284; CARETTE N. en VAN DE VOORDE J., 'Rechtsmisbruik in het zakenrecht. Capita selecta' in ROZIE J., VAN OEVELEN A. en RUTTEN S. (eds.), *Rechtsmisbruik*, Intersentia, 2015, (71) 74; DELACROIX Y. en VAN DAMME N., 'Le droit de superficie après la loi du 25 avril 2014 (Seconde partie)', *JT* 2015 (245) 256, randnummer 47; D'HERDE M., 'De erfdienstbaarheid van overbouw en steun als grond voor langdurige horizontale eigendomssplitsing bij grensoverschrijdende constructies en volume-eigendom', *Jura Falc.* 2016-2017/4, (498) 543; VAN NESTE F., 'Misbruik van recht', *TPR* 1967, (339) 345, randnummer 13.

³¹² Cass. 9 februari 2017, AR C.13.0143.F.

³¹³ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022, 373-374.

³¹⁴ GRUYAERT D., SCHENK J., JANSEN R., DE SCHEPPER K., VERHOFSTEDÉ T., DEGROOTE M., VAN DE VOORDE J., VAVOURAKIS F., JANSSEN V., 'Titel 3. Eigendomsrecht' in BAEYENS S., CHRISTIAENSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSEN R., JANSSEN V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYE B., VERHOFSTEDÉ T., WYMEERSCH P., WYNANT S. (eds.), *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025, (67) 83.

89 Kwade trouw: verwijdering als uitgangspunt - Indien er geen titel is, hangt de beoordeling van een vordering tot verwijdering dus sterk af van de omstandigheden, met name de goede of kwade trouw van de grensoverschrijder. In geval van kwade trouw is verwijdering in beginsel de regel: de eigenaar van het bouwwerk heeft dan bewust of roekeloos gebouwd op andermans grond, en het eigendomsrecht van de benadeelde eigenaar primeert. Slechts wanneer er noch een omvangrijke inname, noch potentiële schade is, kan de rechter de vordering uitzonderlijk afwijzen op basis van rechtsmisbruik.³¹⁵

90 Goede trouw: alternatieve maatregelen bij onevenredige benadeling - Wanneer een grensoverschrijdend bouwwerk te goeder trouw werd opgericht, wordt afbraak vermeden indien dit de bouwer onevenredig zou benadelen. In zulke gevallen zou een verwijdering immers kunnen neerkomen op rechtsmisbruik.³¹⁶ De rechter kan dan alternatieve maatregelen opleggen, zoals de vestiging van een opstalrecht of overdracht van het overschreden perceelsdeel.³¹⁷

Een vordering tot afbraak wordt ook afgewezen wanneer het instellen ervan op zichzelf getuigt van rechtsmisbruik. In dat geval kan de rechter een vergoeding toekennen op grond van ongerechtvaardigde verrijking³¹⁸, aangezien de eigenaar van het bouwwerk onterecht voordeel heeft genoten door gebruik te maken van de grond van zijn buur.³¹⁹

91 Kosten - De kosten voor de verwijdering komen in principe ten laste van de eigenaar van het grensoverschrijdende bouwwerk.³²⁰ Dit geldt ongeacht de goede of kwade trouw, tenzij de rechter omwille van billijkheid of proportionaliteit een andere regeling oplegt. De klassieke rechtspraak bevestigde dit reeds vóór de inwerkingtreding van het nieuwe goederenrecht. Zo stelde het Hof van Cassatie op 17 september 1987 dat het bestaan van hoge afbraakkosten geen automatische reden is om verwijdering te weigeren, zolang de schending van het eigendomsrecht substantieel is.³²¹

92 Uitspraak Grondwettelijk Hof - Het Grondwettelijk Hof bevestigde in zijn arrest van 25 april 2024³²² dat de bescherming van het eigendomsrecht voorrang heeft op de ontwikkelingsbelangen van de grensoverschrijder, zelfs wanneer de verwijdering van een constructie

³¹⁵ GRUYAERT D., SCHENK J., JANSEN R., DE SCHEPPER K., VERHOFSTEDE T., DEGROOTE M., VAN DE VOORDE J., VAVOURAKIS F., JANSSEN V., 'Titel 3. Eigendomsrecht' in BAEYENS S., CHRISTIAENSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSEN R., JANSSEN V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYE B., VERHOFSTEDE T., WYMEERSCH P., WYNANT S. (eds.), *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025, (67) 84; SAGAERT V., *Beginnelen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 372; Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 226.

³¹⁶ Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 226.

³¹⁷ Tijdschrift voor Privaatrecht 2020/1-2, 525.

³¹⁸ Artikel 5.135-5.137 BW.

³¹⁹ Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 225.

³²⁰ Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 225.

³²¹ Cass. 17 september 1987, *Arr.Cass.* 1987-88, nr. 80.

³²² GwH 25 april 2024, 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049.

aanzienlijke gevolgen heeft voor deze laatste.³²³ Verwijdering blijft dan ook een essentiële remedie binnen het Belgisch recht bij onrechtmatige grensoverschrijdingen zonder titel, vooral in gevallen van te kwader trouw. In dergelijke gevallen kan de benadeelde eigenaar in principe steeds de verwijdering vorderen, tenzij de overschrijding noch omvangrijk is, noch potentiële schade veroorzaakt aan diens eigendom. In dat geval zou een vordering tot verwijdering disproportioneel zijn, en moet een alternatieve regeling worden overwogen. Wanneer de grensoverschrijding te goeder trouw is gebeurd, of wanneer de benadeelde eigenaar afziet van een verwijderingsvordering, beschikt deze laatste over twee belangrijke opties: het toekennen van een recht van opstal voor de duur van het bouwwerk, of de overdracht van het betrokken gedeelte van het perceel, doorgaans tegen vergoeding.³²⁴

In alle gevallen toetst de rechter een verwijderingsvordering aan het verbod op rechtsmisbruik en het proportionaliteitsbeginsel. Bij een beperkte overschrijding of wanneer afbraak een buitensporige impact zou hebben, zal vaak gekozen worden voor een minder ingrijpende oplossing, afgestemd op de omstandigheden van het geval en met aandacht voor de belangen van beide partijen.³²⁵

Afdeling II. Andere juridische remedies

93 Naast de voornoemde traditionele remedie, voorziet het Belgisch recht ook in enkele alternatieve oplossingen voor gevallen van grensoverschrijdend bouwen. Deze alternatieven komen vooral in aanmerking wanneer de grensoverschrijder te goeder trouw handelde en de verwijdering van het overschrijdende bouwwerk onevenredige schade zou veroorzaken ten opzichte van de grensoverschrijder. In die gevallen kan de eigenaar wiens perceel is overschreden geen afbraak eisen, maar beschikt hij over twee belangrijke opties: ofwel het toekennen van een recht van opstal voor de duur van het gebouw, ofwel de overdracht van het betrokken perceelsgedeelte aan de grensoverschrijder.³²⁶

A. Vestiging van een opstalrecht

94 Algemeen - In gevallen van grensoverschrijdend bouwen kan een opstalrecht retroactief worden gevestigd als een pragmatische oplossing. Dit is een belangrijke innovatie van het nieuwe goederenrecht. Onder het oude recht werd een grensoverschrijding vaak gedoogd, eventueel aangevuld met een schadevergoeding, maar zonder duidelijke goederenrechtelijke regeling voor het overschrijdende deel van de constructie. De juridische status van dat deel bleef dan ook onzeker.³²⁷ Artikel 3.62, §2 Burgerlijk Wetboek brengt hierin verandering door expliciet te voorzien in de vestiging van een opstalrecht op het betrokken perceelsdeel. Hierdoor wordt het

³²³ JANSSENS N., 'Perceelsgrenzen in het nieuw Burgerlijk Wetboek: over verkrijgende verjaring, afpaling en grensoverschrijding', *BN* 2020/2, (45) 53; Zie Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2019-2020, nr. 55-0173/001, 154, <https://www.dekamer.be/FLWB/PDF/55/0173/55K0173001.pdf>: "Rechtsmisbruik wordt in de voorgestelde bepaling restrictiever ingevuld als degene die de grensoverschrijding doet te goeder trouw is dan wanneer hij te kwader trouw is."

³²⁴ Tijdschrift voor Privaatrecht 2020/1-2, 525.

³²⁵ Cass. 10 september 1971, *Arr. Cass.* 1972, 31; Rb. Gent 21 mei 2013, *TBO* 2013, 134; BOULY S., 'De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond', *TBO* 2015/4, (169) 176.

³²⁶ Tijdschrift voor Privaatrecht 2020/1-2, 525.

³²⁷ VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Antwerpen, die Keure, 2021, 110-111.

grensoverschrijdende bouwwerk juridisch verankerd bij de grensoverschrijder, zonder afbreuk te doen aan het eigendomsrecht van de benadeelde eigenaar.³²⁸

95 Erfdienstbaarheid met accessoir opstalrecht niet als remedie - Hoewel erfdienstbaarheden van overbouw of onderbouw nuttige oplossingen kunnen bieden in gevallen waarin partijen vrijwillig afspraken maken over grensoverschrijdende constructies, voorziet artikel 3.62, §2 Burgerlijk Wetboek niet in de vestiging van een erfdienstbaarheid als wettelijke remedie bij onrechtmatige grensoverschrijdingen zonder titel. In die gevallen bepaalt de wet dat enkel een opstalrecht kan worden gevestigd, of dat de eigendom van het ingenomen perceelsdeel moet worden overgedragen aan de overschrijder. Deze regeling onderstreept de uitzonderlijke aard van regularisatie in het Belgisch recht en de strikte bescherming van het eigendomsrecht. Erfdienstbaarheden blijven dus enkel toepasselijk wanneer ze vrijwillig worden overeengekomen of uitdrukkelijk ontstaan uit een wettelijke bepaling, maar niet als automatische oplossing voor grensoverschrijdend bouwen.³²⁹

B. Overkopen van de betwiste grondstrook

96 Algemeen - Wanneer een constructie zonder geldige titel deels op het naburige perceel is gebouwd, kan het overnemen van de betrokken grondstrook door de bouwende partij een werkbare oplossing bieden. De vestiging moet wel formeel worden vastgelegd bij notariële akte en vervolgens worden overgeschreven in de registers van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, teneinde rechtszekerheid ten aanzien van derden te waarborgen.³³⁰

97 Vergoeding op basis van ongerechtvaardigde verrijking - Hoewel artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek een dergelijke minnelijke regeling niet expliciet oplegt, voorziet het wel in de mogelijkheid voor de rechter om, bij afwezigheid van te kwader trouw en/of wanneer verwijdering disproportioneel zou zijn, te beslissen tot overdracht van het ingenomen deel van het perceel.³³¹ In sommige gevallen wordt de grensoverschrijder zelfs verplicht tot overname van de grond, en dit niet zelden tegen een vergoeding die een veelvoud bedraagt van de marktwaarde. De grondslag voor die vergoeding ligt in het leerstuk van ongerechtvaardigde verrijking, zoals bevestigd in artikel 3.62, §1 Burgerlijk Wetboek.³³² Er wordt hiervoor verwezen naar *supra* randnummer 113.

In de praktijk wordt steeds vaker verdedigd dat ook de kosten die de grensoverschrijder heeft vermeden door geen afbraak te moeten uitvoeren, deel uitmaken van zijn verrijking. Een vergoeding

³²⁸ Artikel 3.62, §2 BW; VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Antwerpen, die Keure, 2021, 111.

³²⁹ Van Gorp L., 'De proportionaliteitsstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 226.

³³⁰ Artikel 3.30 BW.

³³¹ Artikel 3.62, §2, tweede lid, tweede zin BW.

³³² Artikel 5.135-5.137 BW; GRUYAERT D., SCHENK J., JANSEN R., DE SCHEPPER K., VERHOFSTEDE T., DEGROOTE M., VAN DE VOORDE J., VAVOURAKIS F., JANSSEN V., 'Titel 3. Eigendomsrecht' in BAEYENS S., CHRISTIAENSSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSEN R., JANSSEN V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYE B., VERHOFSTEDE T., WYMEERSCH P., WYNANT S. (eds.), *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025, (67) 84; RENSON P.-P., 'Questions choisies liées à l'étendue de la propriété immobilière' in HAVET B. en BERNARD N. (eds.), *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, (63) 73.

die beide elementen combineert, meerwaarde en uitgespaarde afbraakkosten, sluit beter aan bij het proportionaliteitsbeginsel en het streven naar materiële billijkheid.³³³

C. Verkrijgende verjaring

98 Algemeen - Artikel 3.62, §1 Burgerlijk Wetboek verwijst uitdrukkelijk naar de mogelijkheid dat een grensoverschrijding die reeds gedurende een voldoende lange periode bestaat, aanleiding kan geven tot verkrijgende verjaring, zoals geregeld in artikel 3.27 Burgerlijk Wetboek. In dat geval wordt de overschrijding geacht gebaseerd te zijn op een wettelijke titel, wat de uitoefening van een verwijderingsvordering uitsluit. Het gaat hierbij dus niet om een afwijking, maar om een toepassing van het algemene goederenrechtelijke regime.³³⁴

99 Voorwaarden - De memorie van toelichting geeft geen aanwijzing dat perceelsgrenzen als zodanig een bijzondere bescherming zouden genieten tegen de werking van de verkrijgende verjaring. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat de verjaring in het geval van een grensoverschrijding niet tot eigendomsoverdracht zou kunnen leiden, voor zover aan de wettelijke voorwaarden is voldaan.³³⁵ Die voorwaarden omvatten een langdurig bezit en de deugdelijkheid van dat bezit. Daarnaast geldt in het Belgische gemeen recht een gewone verjaringstermijn van tien jaar, indien de bezitter te goeder trouw is. In geval van kwade trouw geldt een uitzonderlijke verjaringstermijn van dertig jaar.³³⁶

Afdeling III. Schadevergoeding als rechtsgevolg

100 Algemeen - Schadevergoeding is geen zelfstandige remedie zoals verwijdering, het vestigen van een opstalrecht of de overdracht van het ingenomen perceelsdeel³³⁷, maar vormt een juridisch rechtsgevolg dat de rechter kan opleggen wanneer een grensoverschrijding heeft geleid tot schade of ongerechtvaardigde verrijking.

101 Grondslag - Enerzijds kan de schadevergoeding bij grensoverschrijdend bouwen kan gebaseerd zijn op twee juridische grondslagen, naargelang de omstandigheden van het geval. Enerzijds kan zij steunen op buitencontractuele aansprakelijkheid zoals bepaald in artikel 6.5 Burgerlijk Wetboek, dat stelt: *"Elke persoon is aansprakelijk voor de schade die hij door zijn fout aan een ander toebrengt."*³³⁸ Dit artikel vormt de basis voor de verplichting tot schadevergoeding wanneer de grensoverschrijder een fout maakt en schade veroorzaakt bij de benadeelde eigenaar, zoals waardevermindering of verlies van gebruik en genot van het eigendom.³³⁹

³³³ VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Antwerpen, die Keure, 2021, 111.

³³⁴ VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Antwerpen, die Keure, 2021, 104-105.

³³⁵ Artikel 3.26 en 3.27 BW; Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2019-2020, nr. 55-0173/001, 153-154, <https://www.dekamer.be/FLWB/PDF/55/0173/55K0173001.pdf>

³³⁶ SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 1076, randnummer 1207.

³³⁷ Artikel 3.62 BW.

³³⁸ Artikel 6.5 BW.

³³⁹ JOCQUÉ G. en SAMOY I., 'Het nieuwe buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht in Boek 6 BW: vaarwel 1382 – deel 1', *RW* 2024-2025/18, (682) 692.

Anderzijds kan schadevergoeding, meer specifiek een schadeloosstelling, ook worden toegekend op grond van ongerechtvaardigde verrijking zonder oorzaak.³⁴⁰ Deze alternatieve grondslag is van belang wanneer de grensoverschrijder niet foutief heeft gehandeld, bijvoorbeeld in geval van goede trouw, maar toch een blijvend voordeel haalt uit het gebruik van het perceel van zijn buur. In dergelijke gevallen kan de rechter oordelen dat het rechtvaardig is om een compensatie toe te kennen, ondanks het ontbreken van fout in de klassieke zin. Dit is met name van toepassing wanneer de rechter op basis van artikel 3.62, §2, tweede lid Burgerlijk Wetboek beslist tot het vestigen van een opstalrecht of de overdracht van de betwiste grondstrook aan de grensoverschrijder.³⁴¹

102 Het foutbegrip in het kader van buitencontractuele aansprakelijkheid - Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een fout in de zin van de buitencontractuele aansprakelijkheid, is het essentieel om nader in te gaan op de invulling van het foutbegrip en de beoordelingsmaatstaven die de rechter daarbij hanteert. Een fout kan bestaan uit de schending van een wettelijke regel die een bepaald gedrag oplegt of verbiedt. Dit betekent dat een inbreuk op een specifieke rechtsnorm automatisch een fout oplevert, indien deze regel specifiek gedrag verplicht stelt of verbiedt. De schending moet voortvloeien uit een formele rechtsbron, zoals nationale of internationale wetgeving met rechtstreekse werking³⁴², en heeft geen relativiteitsvereiste³⁴³: de benadeelde hoeft niet per se tot de doelgroep van de geschonden norm te behoren om een fout te kunnen aantonen.³⁴⁴ Ondanks dat de schadeveroorzaker alle specifieke rechtsnormen zou naleven, kan hij toch nog steeds in strijd handelen met de algemene zorgvuldigheidsnorm³⁴⁵ die bepaalt dat iedereen zich moet gedragen zoals een normaal, voorzichtig en zorgvuldig persoon in dezelfde omstandigheden zou doen. Dit criterium is abstract en wordt ingevuld aan de hand van een modelpersoon die in dezelfde externe omstandigheden, zoals tijd en plaats, geplaatst wordt als deze waarin de schadeverwekker zich bevond op het moment van het schadeverwekkend feit.³⁴⁶ De rechter kan hierbij gebruikmaken van bijzondere beoordelingscriteria, waarvan een aantal exemplatieve en niet-limitatieve criteria terug te vinden zijn in artikel 6.6, §2, tweede lid Burgerlijk Wetboek³⁴⁷, zoals bijvoorbeeld de voorzienbare

³⁴⁰ DE BOCK E., "Eis tot afbraak grensoverschrijdend bouwwerk is niet altijd rechtsmisbruik", *Juristenkrant* 2024/491, 6.; Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 226.

³⁴¹ Artikel 3.62, §2, tweede lid BW; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020/1-2, (389) 525.

³⁴² JOCQUÉ G. en SAMOY I., 'Het nieuwe buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht in Boek 6 BW: vaarwel 1382 – deel 1', *RW* 2024-2025/18, (682) 693.

³⁴³ JOCQUÉ G. en SAMOY I., 'Het nieuwe buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht in Boek 6 BW: vaarwel 1382 – deel 1', *RW* 2024-2025/18, (682) 693.

³⁴⁴ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende boek 6 "Buitencontractuele aansprakelijkheid" van het Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2022-2023, nr. 55-3212/001, 46, <https://www.dekamer.be/flwb/pdf/55/3213/55K3213001.pdf>.

³⁴⁵ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende boek 6 "Buitencontractuele aansprakelijkheid" van het Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2022-2023, nr. 55-3212/001, 45, <https://www.dekamer.be/flwb/pdf/55/3213/55K3213001.pdf>.

³⁴⁶ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende boek 6 "Buitencontractuele aansprakelijkheid" van het Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2022-2023, nr. 55-3212/001, 49-50, <https://www.dekamer.be/flwb/pdf/55/3213/55K3213001.pdf>.

³⁴⁷ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende boek 6 "Buitencontractuele aansprakelijkheid" van het Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2022-2023, nr. 55-3212/001, 8, <https://www.dekamer.be/flwb/pdf/55/3213/55K3213001.pdf>.

gevolgen van het gedrag.³⁴⁸ Ze dienen enkel als een hulpmiddel om de beslissing van de rechter richting te geven en verminderen de ruime beoordelingsmarge van de rechter niet.³⁴⁹

Afdeling IV. Rechtsvergelijkend perspectief

103 Deze afdeling biedt een rechtsvergelijkende analyse van de Belgische regeling in het licht van de regelgeving in Nederland en Québec. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de beschikbare rechtsmiddelen in elk van deze rechtssystemen. Door de bestaande remedies met elkaar te vergelijken, beoogt deze afdeling inzicht te verschaffen in de sterktes en zwaktes van het Belgische systeem.

A. Vordering tot verwijdering van het onrechtmatig geplaatste deel van de constructie

104 Vordering tot verwijdering in Nederland - Net zoals in het Belgische recht geldt in het Nederlandse recht dat de eigenaar van een perceel in beginsel het recht heeft om afbraak te vorderen van het deel van het bouwwerk dat onrechtmatig zijn eigendom overschrijdt.³⁵⁰ Deze vordering tot verwijdering is geworteld in het eigendomsrecht en vormt het uitgangspunt bij grensoverschrijdend bouwen. Artikel 5:54, eerste lid Burgerlijk Wetboek voorziet echter in een uitzondering: de rechter kan oordelen dat het instellen van zo'n vordering misbruik van bevoegdheid uitmaakt of dat de afbraak voor de bouwheer een onevenredige benadeling zou betekenen in verhouding tot het voordeel dat de eigenaar zou behalen door het ongedaan maken van de geringe overbouw.^{351, 352}

105 Vordering tot verwijdering in Québec - Het recht van Québec vertrekt van een andere benadering, vervat in artikel 992 Code Civil du Québec, dat een specifieke regeling bevat voor grensoverschrijdende bouwwerken. Volgens de eerste alinea van deze bepaling kan de benadeelde eigenaar geen vordering tot afbraak instellen wanneer de inbreuk gering is, de bouwheer te goeder trouw handelde en geen aanzienlijke schade toebracht aan de eigenaar van het benadeelde perceel.³⁵³

Alinea twee van artikel 992 voorziet echter uitdrukkelijk in uitzonderingssituaties waarin de vordering tot afbraak wel toelaatbaar is. Dat is met name het geval wanneer de overschrijding een ernstig nadeel veroorzaakt, wanneer de overtreder te kwader trouw heeft gehandeld, of wanneer de omstandigheden een verwijdering anderszins rechtvaardigen.³⁵⁴ Deze structuur maakt duidelijk dat

³⁴⁸ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende boek 6 "Buitencontractuele aansprakelijkheid" van het Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2022-2023, nr. 55-3212/001, 50-53, <https://www.dekamer.be/flwb/pdf/55/3213/55K3213001.pdf>; DE KONINCK C., *Het nieuwe buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht. Boek 6 BW: een eerste commentaar op grond van de parlementaire stukken*, Intersentia, 2024, 65-70; JOCQUÉ G., *Het buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht. Van oud naar nieuw. Commentaar bij boek 6 BW met verwijzing naar de recente rechtspraak van het Hof van Cassatie*, die Keure, 2024, 34-36.

³⁴⁹ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende boek 6 "Buitencontractuele aansprakelijkheid" van het Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2022-2023, nr. 55-3212/001, 50, <https://www.dekamer.be/flwb/pdf/55/3213/55K3213001.pdf>.

³⁵⁰ Artikel 5:1 en 5:21 Nederlands BW, geldend van 1 januari 2024 tot en met heden.

³⁵¹ Rechtbank Noord-Holland 31 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:12374.

³⁵² Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 226.

³⁵³ FRENETTE F., 'La problématique de l'empiètement', *Revue du notariat* 1999/101(1), (97) 101, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/1999-v101-n1-notariat03704/1046325ar.pdf>.

³⁵⁴ FRENETTE F., 'La problématique de l'empiètement', *Revue du notariat* 1999/101(1), (97) 102, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/1999-v101-n1-notariat03704/1046325ar.pdf>.

Québec vertrekt van een beschermend regime ten aanzien van de bouwheer te goeder trouw, maar tegelijk ruimte laat voor correctie in geval van manifeste onrechtmatigheid of disproportionele inbreuk.

B. Schadevergoeding

106 Schadevergoeding als rechtsgevolg in Nederland - Net zoals in België vormt schadevergoeding bij grensoverschrijdend bouwen in Nederland geen zelfstandige remedie, maar een juridisch rechtsgevolg dat voortvloeit uit algemene vermogensrechtelijke beginselen. Artikel 5:54 BW geeft de rechter namelijk de mogelijkheid om afbraak te weigeren wanneer dat onredelijk zou zijn. In zulke gevallen kan schadevergoeding als compensatie worden toegekend, mits gesteund op een afzonderlijke grondslag, zoals onrechtmatige daad of ongerechtvaardigde verrijking.

Indien er sprake is van een onrechtmatige daad kan de eigenaar eventueel schadevergoeding vorderen op grond van artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek³⁵⁵ wegens schending van zijn eigendomsrecht.³⁵⁶ Dit vereist wel dat de bouw ondanks de belangenafweging als onrechtmatig kan worden gekwalificeerd. Artikel 6:162, tweede lid Burgerlijk Wetboek definieert een onrechtmatige daad als (1) een inbreuk op een recht, (2) een handelen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht, of (3) een handelen of nalaten in strijd met de zorgvuldigheidsnorm die in het maatschappelijk verkeer betaamt ('ongeschreven recht'). Voorbeelden van de laatste categorie zijn onder meer gevaarzetting, hinder, sport- en spelsituaties, en alledaagse ongevallen. Niet elke inbreuk op een recht leidt echter tot aansprakelijkheid: er moet tevens sprake zijn van toerekenbaarheid³⁵⁷, schade, en een causaal verband.³⁵⁸

Indien de grensoverschrijding te goeder trouw gebeurde en de bouwende partij geen fout kan worden verweten, kan schadevergoeding toch mogelijk zijn op grond van ongerechtvaardigde verrijking.³⁵⁹ Deze vordering vergt geen fout, maar moet voldoen aan vier cumulatieve voorwaarden: (1) de verrijkte partij moet daadwerkelijk een voordeel hebben genoten, (2) de andere partij moet verarmd zijn, (3) er moet een causaal verband bestaan tussen de verrijking en de verarming, en (4) de verrijking moet zonder rechtsgrond zijn verkregen.³⁶⁰

Net zoals in het Belgische recht, fungeert schadevergoeding in Nederland dus niet als een op zichzelf staande remedie, maar als een aanvullend rechtsgevolg dat, afhankelijk van de omstandigheden, wordt toegesplitst op foutaansprakelijkheid of vermogensverschuiving.

107 Schadevergoeding als autonome remedie in Québec - In het recht van Québec wordt schadevergoeding erkend als een afzonderlijke remedie bij grensoverschrijding, meer bepaald in de

³⁵⁵ Artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek, geldend van 4 februari 2025 tot en met heden.

³⁵⁶ Hoge Raad 15 november 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE8194, overw. 3.7.2, <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2002:AE8194>; Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 230.

³⁵⁷ Artikel 6:162, derde lid Burgerlijk Wetboek, geldend van 4 februari 2025 tot en met heden.

³⁵⁸ X, 'Artikel 6:162 BW – Onrechtmatige daad', *Wetboek Plus*, <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-6-artikel-162-onrechtmatige-daad/> (geraadpleegd op 6 mei 2025).

³⁵⁹ Artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, geldend van 4 februari 2025 tot en met heden.

³⁶⁰ Rechtbank Amsterdam, 11 september 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:5646, overweging 5.1, <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBAMS:2013:5646>; X, 'Toelichting bij artikel 6:212 BW', *Wetboek Plus*, <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-6-artikel-212-ongerechtvaardigde-verrijking/> (geraadpleegd op 6 mei 2025).

situatie waarin het empiétement gering is en de bouwheer te goeder trouw heeft gehandeld. Artikel 992, eerste lid Code civil du Québec bepaalt dat de benadeelde eigenaar in dat geval geen vordering tot afbraak kan instellen, maar over twee opties beschikt: hij kan de bouwheer verplichten om het betrokken perceelsdeel over te nemen, of hij kan hem verplichten tot betaling van een schadevergoeding wegens het tijdelijk verlies van gebruik van dat perceelsgedeelte.³⁶¹ Kiest de eigenaar voor schadevergoeding, dan blijft hij juridisch eigenaar, maar verliest hij in de praktijk tijdelijk het exclusieve genot van dat deel van zijn perceel. Deze situatie wordt vaak vertaald in de vorm van een tijdelijke gebruiksregeling of een conventionele erfdienstbaarheid voor de levensduur van het gebouw.^{362, 363} Deze schadevergoeding strekt tot herstel van het verlies van gebruiksgenot of van de waardevermindering van het betrokken perceel.³⁶⁴ In tegenstelling tot het Belgische recht, waar schadevergoeding in beginsel slechts een rechtsgevolg is van aansprakelijkheid wegens fout of van vermogensverschuiving, wordt in het recht van Québec schadevergoeding bij grensoverschrijdend bouwen aangewend als een autonome, eigendomsrechtelijke remedie. Zij dient er niet om schuld te sanctioneren, maar om een feitelijke toestand die niet fundamenteel onrechtvaardig is, op billijke wijze te regulariseren.

C. Andere juridische remedies

108 Algemeen - Naast de klassieke vorderingen biedt elk van de onderzochte rechtstelsels aanvullende instrumenten om grensoverschrijdende constructies op een duurzame manier te regulariseren. Deze alternatieve oplossingen spelen een belangrijke rol wanneer de klassieke vorderingen geen oplossing bieden. Dit onderdeel bespreekt hoe deze mechanismen worden ingezet in Nederland en Québec en welke mate van flexibiliteit en rechtszekerheid zij bieden in de praktijk.

109 Regularisatie volgens het Nederlands Burgerlijk Wetboek - Het Nederlandse Burgerlijk Wetboek voorziet in artikel 5:54 in een oplossing voor situaties waarin een bouwwerk onbedoeld over de perceelsgrens is gebouwd. Indien de eigenaar van het bouwwerk te goeder trouw handelde, kan hij op grond van deze bepaling een vordering instellen om de overschrijding te legaliseren. Dit kan gebeuren door het vestigen van een erfdienstbaarheid of door overdracht van het betreffende stuk grond.³⁶⁵ Een bijzonder aspect van deze regeling is het verschil in verjaringstermijnen tussen de vordering tot legalisatie en die tot verwijdering. Terwijl de eigenaar van het bouwwerk zonder tijdsbeperking een verzoek tot legalisatie kan indienen, is de benadeelde perceelseigenaar beperkt

³⁶¹ BROCHU F., 'Régularisation des empiétements: les 'servitudes de tolérance' ne sont pas tolérables', *Revue du notariat*, 2005/107(2), (229) 229, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/2005-v107-n2-notariat03658/1045656ar.pdf>.

³⁶² Cour supérieure du Québec 16 octobre 2002, 2002 J.Q. no 5357, 'Gosselin c. Doiron', par. 24, CanLII, <https://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2002/2002canlii38944/2002canlii38944.html>.

³⁶³ CYR J., 'Frontières floues, litiges clairs : la problématique de l'empiétement sur la propriété d'autrui', *Clinique juridique de l'Université de Montréal* 15 mai 2024, <https://clinique-juridique.umontreal.ca/nos-actualites/nouvelle/news/detail/News/frontieres-floues-litiges-clairs-la-problematique-de-lempietement-sur-la-proprieté-dautrui/>.

³⁶⁴ BROCHU F., 'Régularisation des empiétements: les 'servitudes de tolérance' ne sont pas tolérables', *Revue du notariat*, 2005/107(2), (229) 232-233, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/2005-v107-n2-notariat03658/1045656ar.pdf>.

³⁶⁵ Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, (221) 226.

in zijn mogelijkheden om verwijdering te eisen: deze vordering verjaart na twintig jaar.³⁶⁶ Deze asymmetrie benadrukt de beschermende insteek van de Nederlandse wetgever ten aanzien van te goeder trouw handelende bouwers.

110 Mogelijkheden in Québec - Québec biedt via artikel 992 Code Civil du Québec eveneens mogelijkheden tot regularisatie wanneer afbraak uitgesloten is. Indien de overschrijding als gering wordt beschouwd en de bouwer te goeder trouw handelde, kan de benadeelde eigenaar geen afbraak eisen, maar beschikt hij over een vordering tot overdracht van het ingenomen perceelsdeel, dan wel tot schadevergoeding.³⁶⁷ In deze context ligt het initiatief bij de eigenaar, niet bij de overtreder, wat een belangrijk verschil vormt met de Nederlandse regeling.

Bovendien kent de Québecse praktijk bijkomende alternatieve remedies die niet expliciet in het wetboek zijn opgenomen, maar wel regelmatig worden aangewend in de notariële wereld en in de vastgoedrechtelijke praktijk. Een eerste oplossing is de zogenaamde 'servitude de tolérance': een conventioneel aangegane erfdienstbaarheid waarbij de eigenaar van het overschreden perceel formeel toestemt in het behoud van het bouwwerk op zijn grond. Hoewel deze figuur niet wettelijk is geregeld, wordt zij door sommige auteurs en notarissen erkend als geldig, mits aan de klassieke voorwaarden van een erfdienstbaarheid is voldaan. Ze biedt vooral een oplossing in situaties waarin de partijen tot een minnelijke regeling willen komen zonder eigendomsoverdracht of langdurige procedure.³⁶⁸

Een tweede veelgebruikte techniek is het toekennen van een 'cession d'un droit réel d'usage aliénable sur la parcelle qu'occupe l'empiétement'³⁶⁹: een overdraagbaar zakelijk gebruiksrecht met een maximale duur van 100 jaar.³⁷⁰ Deze rechtsfiguur maakt het mogelijk dat de bouwer het ingenomen perceelsdeel juridisch mag blijven gebruiken zonder eigenaar te worden, en is bijzonder nuttig in situaties waarin eigendomsoverdracht of het vestigen van een erfdienstbaarheid onwenselijk is. Het gebruiksrecht wordt notarieel vastgelegd en kan worden ingeschreven in het kadaster, wat het rechtszeker en overdraagbaar maakt.³⁷¹ Dit zakelijk gebruiksrecht vertoont sterke gelijkenissen met het opstalrecht zoals het in België gekend is.

111 Conclusie - In vergelijking met Nederland en België valt op dat het recht van Québec meer ruimte laat voor buitengerechtelijke regularisatie van grensoverschrijdende constructies. Waar in België en Nederland rechterlijke tussenkomst doorgaans vereist blijft voor oplossingen zoals opstalrechten, erfdienstbaarheden of eigendomsoverdracht, biedt de rechtspraktijk in Québec de mogelijkheid om dergelijke regelingen op notarieel niveau te structureren. Dat maakt het systeem

³⁶⁶ Artikel 3:306 Burgerlijk Wetboek, geldend van 8 november 2024 tot en met heden; X, 'Artikel 5:54 BW – Uitstekend gebouwen of werken', *Wetboek Plus*, via <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-5-artikel-54-uitstekend-gebouwen-of-werken/> (geraadpleegd op 5 mei 2025).

³⁶⁷ Artikel 992, §1 Code Civil du Québec, in werking vanaf 1 januari 1994.

³⁶⁸ FRENETTE F., 'L'empiétement mineur et les façons de le régler', *Revue du notariat* 2013/115(2), (273) 278-279, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/2013-v115-n2-notariat03582/1044723ar/>.

³⁶⁹ Artikel 1172-1176 Code Civil du Québec, in werking vanaf 1 januari 1994.

³⁷⁰ Artikel 1176 en 1123 Code Civil du Québec, in werking vanaf 1 januari 1994.

³⁷¹ FRENETTE F., 'L'empiétement mineur et les façons de le régler', *Revue du notariat* 2013/115(2), (273) 280-281, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/2013-v115-n2-notariat03582/1044723ar/>.

bijzonder geschikt voor pragmatische afhandeling in vastgoeddossiers, mits de rechtszekerheid gewaarborgd blijft.

Conclusie

112 In het Belgische privaatrecht blijft de bescherming van het eigendomsrecht de kern bij grensoverschrijdend bouwen, maar deze bescherming wordt genuanceerd door het proportionaliteitsbeginsel en het verbod op rechtsmisbruik. De vordering tot verwijdering van het grensoverschrijdende bouwwerk vormt de hoofdregel, zeker bij te kwader trouw. Tegelijk erkent de wetgever de mogelijkheid tot alternatieve oplossingen, zoals de vestiging van een opstalrecht of de overdracht van de betwiste grondstrook, wanneer volledige verwijdering onredelijk of disproportioneel zou zijn.

113 Via artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek is een duidelijk kader gecreëerd waarin de rechter, afhankelijk van de concrete omstandigheden, kan kiezen voor een evenwichtige maatregel die zowel het eigendomsrecht als de belangen van de grensoverschrijder respecteert. Belangrijk is daarbij dat de Belgische wetgever, in tegenstelling tot de Nederlandse aanpak, de vestiging van een erfdienstbaarheid niet als wettelijke remedie voorziet bij onrechtmatige grensoverschrijding zonder titel.

114 De vergelijking toont aan dat België, Nederland en Québec elk op hun eigen wijze streven naar een evenwicht tussen het eigendomsrecht en de noodzaak tot regularisatie bij grensoverschrijdende bouw. Elk van deze systemen erkent dat een strikte toepassing van het eigendomsrecht in bepaalde gevallen kan botsen met principes van proportionaliteit en billijkheid, en biedt daarom juridische mechanismen aan om in die situaties een duurzame oplossing te bereiken. Hoewel de concrete invulling van deze remedies verschilt, vertonen de onderliggende doelstellingen gelijkenissen. België kiest voor een eerder gestructureerde aanpak via de rechter, met wettelijk voorziene alternatieven zoals het opstalrecht of eigendomsoverdracht. Nederland biedt een bredere wettelijke waaier, met ruimte voor initiatief vanwege de bouwer en mogelijkheden tot het vestigen van een erfdienstbaarheid. Québec valt daarentegen op door zijn soepele, praktijkgerichte benadering, waarbij ook notariële en conventionele middelen worden ingezet om regularisatie zonder rechterlijke tussenkomst mogelijk te maken. Deze variëteit toont aan dat er binnen het privaatrecht meerdere consistente en werkbare modellen bestaan om grensoverschrijdende situaties op te vangen, elk afgestemd op de eigen rechtscultuur en institutionele tradities.

Hoofdstuk IV. Publiekrechtelijke aspecten van grensoverschrijding bij de oprichting van een gebouw

115 Grensoverschrijdend bouwen brengt niet alleen privaatrechtelijke geschillen met zich mee, maar tasten ook het publiekrechtelijk belang aan dat wordt beschermd via het stedenbouw- en omgevingsrecht. De overheid speelt hierin een centrale rol, met verantwoordelijkheden inzake vergunningverlening en handhaving. Het publiekrechtelijk kader is bedoeld om een ordelijke ruimtelijke ordening te garanderen, die ook grensoverschrijdende conflicten tracht te voorkomen of te herstellen.

Dit hoofdstuk onderzoekt de publiekrechtelijke dimensie van grensoverschrijdend bouwen en bespreekt drie kernthema's: (1) de rol van de overheid in het ruimtelijk beleid, (2) het vergunningsstelsel als preventief instrument, en (3) de handavingsmechanismen met bijzondere aandacht voor het onderscheid tussen stedenbouwkundige inbreuken en misdrijven. De analyse is gebaseerd op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals gewijzigd door het Implementatiedecreet van 26 april 2024 tot omzetting van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving, in werking sinds 1 januari 2025. Daarnaast is ook het Omgevingsvergunningsdecreet van essentieel belang, aangezien het de procedurele regels bepaalt voor de aanvraag, behandeling en beoordeling van omgevingsvergunningen. Dit decreet vormt de basis voor het huidige omgevingsvergunningsstelsel in Vlaanderen, waarbij stedenbouwkundige en milieuvergunningen zijn geïntegreerd in één omgevingsvergunning.

Afdeling I. Ruimtelijke ordening en de rol van de overheid

A. Juridische grondslag

116 Wettelijk kader - Ruimtelijke ordening vormt de basis voor een duurzame en ordelijke inrichting van het grondgebied. De overheid reguleert via ruimtelijke plannen niet alleen waar bouwwerken kunnen worden opgetrokken, maar ook hoe deze bouwwerken zich moeten verhouden tot eigendomsgrenzen. Sinds de staatshervorming van 1980 is de bevoegdheid inzake ruimtelijke ordening toegewezen aan de gewesten.³⁷² Dit houdt in dat Vlaanderen, Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest elk een eigen wettelijk kader hanteren.³⁷³ Deze toekenning gebeurde zonder expliciete beperkingen, wat betekent dat de gewesten hierover een ruime beleidsautonomie genieten.³⁷⁴ Hoewel de bijzondere wetgever opsommingen opnam van aspecten die onder deze bevoegdheid vallen, werd expliciet aangegeven dat het om niet-exhaustieve lijsten gaat, geïnspireerd op de federale Stedenbouwwet van 29 maart 1962^{375, 376}

³⁷² GwH 25 november 1997, nr. 73/1997, overweging A.1.2.; Artikel 39 Gw.; Aikel 6, §1, I Bijzondere wet tot hervorming der instellingen, BS 15 augustus 1980.

³⁷³ PARTHOENS N. en VANDECAETSBECK V., 'Hoofdstuk 3. De rol van het lokaal bestuur in de handhaving van de ruimtelijke ordening en het onroerend erfgoed' in TODTS L. en VAN GARSSE S. (eds.), *Actualia Handhavingsrecht II*, Intersentia, 2024, (67) 69.

³⁷⁴ GwH 10 maart 1988, nr. 49/1988; GwH 24 mei 1988, nr. 54/1988.

³⁷⁵ Wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, BS 12 april 1962.

³⁷⁶ PARTHOENS N. en VANDECAETSBECK V., 'Hoofdstuk 3. De rol van het lokaal bestuur in de handhaving van de ruimtelijke ordening en het onroerend erfgoed' in TODTS L. en VAN GARSSE S. (eds.), *Actualia Handhavingsrecht II*, Intersentia, 2024, (67) 70.

De belangrijkste wetgeving in dit vakgebied verschilt dus per gewest. In Vlaanderen is dit vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)³⁷⁷. Wallonië hanteert het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling (WWRO)³⁷⁸ als leidraad voor ruimtelijke ordening. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de regelgeving vastgelegd in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)³⁷⁹.

B. Regels ter voorkoming van grensoverschrijdend bouwen

117 Algemeen - Zoals eerder aangehaald vormt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in Vlaanderen de kern van de regelgeving.³⁸⁰ De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat bouwactiviteiten moeten voldoen aan verscheidene regelgeving. Deze regelgeving bevat onder andere bepalingen over bouwvrije stroken, maximale bouwhoogtes en afstanden tot perceelsgrenzen.³⁸¹ Deze voorschriften creëren een duidelijk kader en dragen bij tot het voorkomen van grensoverschrijdend bouwen.

118 Drievoudige rol van de overheid - Binnen het stedenbouwkundig beleid vervult de overheid drie fundamentele functies: planning, vergunningverlening en handhaving. De planningsfunctie houdt in dat de overheid via beleidsdocumenten, zoals ruimtelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen, de bestemmingen van gronden vastlegt en voorschriften formuleert met betrekking tot de toegelaten ruimtelijke ontwikkelingen.³⁸² De vergunningverleningsfunctie bestaat erin dat de overheid concrete bouwprojecten toetst aan deze voorschriften en plannen.³⁸³ De handhavingsfunctie ten slotte stelt de overheid in staat om inbreuken op deze regelgeving op te sporen, te corrigeren of te sanctioneren.³⁸⁴ Hierdoor kunnen ongewenste grensoverschrijdingen niet alleen preventief worden vermeden, maar ook effectief worden aangepakt wanneer ze zich voordoen.

119 Rechtsvergelijkend perspectief: Nederland - Een dergelijke geïntegreerde benadering is niet uniek voor Vlaanderen. In Nederland wordt een vergelijkbaar systeem gehanteerd via de Omgevingswet, die sinds 1 januari 2024 in werking is. Deze wet beoogt een vereenvoudiging en bundeling van de regels voor ruimtelijke ordening, milieu en bouwen, waarbij eveneens een duidelijke rolverdeling bestaat tussen planvorming, vergunningverlening en toezicht.³⁸⁵

120 Rechtsvergelijkend perspectief: Québec - Ook in Québec is een soortgelijke structuur terug te vinden in de Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (LAU). Deze wet voorziet in een juridisch

³⁷⁷ Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, BS 20 augustus 2009.

³⁷⁸ Waals Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, BS 14 november 2016.

³⁷⁹ Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, BS 26 mei 2004.

³⁸⁰ Zie *infra*, randnummer 116.

³⁸¹ Zie bijvoorbeeld artikel 2.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, BS 20 augustus 2009.

³⁸² X, 'Ruimtelijk beleid, gebiedsontwikkeling en bestemmingsplannen', *Departement Omgeving*, <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-gebiedsontwikkeling-en-bestemmingsplannen> (geraadpleegd op 10 mei 2025).

³⁸³ X, 'Omgevingsvergunning', *Departement Omgeving*, <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/omgevingsvergunning> (geraadpleegd op 10 mei 2025).

³⁸⁴ X, 'Inspectie en handhaving', *Departement Omgeving*, <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/inspectie-en-handhaving> (geraadpleegd op 10 mei 2025).

³⁸⁵ Omgevingswet, geldend van 1 januari 2024 tot en met heden; X, 'Omgevingswet gaat in op 1 januari 2024', *Eerste Kamer der Staten-Generaal* 14 maart 2023, via https://www.eerstekamer.nl/nieuws/20230314/omgevingswet_gaat_in_op_1_januari (geraadpleegd op donderdag 24 april 2025).

kader dat lokale besturen toelaat om hun ruimtelijke ordening te plannen, bouwvergunningen te verlenen en handhavingsmaatregelen te treffen. Net als in Vlaanderen en Nederland wordt hiermee beoogd om conflicten rond grensoverschrijdende bouwwerken te voorkomen door duidelijke normering en efficiënte controlemechanismen.³⁸⁶

Afdeling II. Het vergunningsstelsel als preventief instrument

121 Vergunningsplicht voor bouwactiviteiten - Het vergunningsstelsel is een cruciaal instrument voor de overheid om controle uit te oefenen op bouwactiviteiten en grensoverschrijdingen te voorkomen. Artikel 4.2.1, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt bijvoorbeeld dat een omgevingsvergunning vereist is voor het oprichten, verbouwen of uitbreiden van bouwwerken.³⁸⁷ De aanvraag en afhandeling van deze vergunning gebeurt volgens de bepalingen van het Omgevingsvergunningsdecreet van 23 februari 2017.³⁸⁸

122 Preventieve rol van de omgevingsvergunning - Een omgevingsvergunning waarborgt de naleving van technische en juridische voorwaarden. Eigendomsbewijzen, opmetingsplannen en stedenbouwkundige voorschriften worden gecontroleerd op conformiteit. Daarbij wordt geverifieerd of de voorgestelde bouwwerken binnen de perceelsgrenzen blijven en geen strijd opleveren met lokale regelgeving. Deze toetsing beoogt grensoverschrijding proactief te vermijden.³⁸⁹

Hoewel de toetsing in het kader van de vergunningsaanvraag primair een publiekrechtelijke finaliteit heeft, mag deze de belangen van derden op het vlak van privaatrecht niet negeren. De overheid is verplicht de bouwbevoegdheid van de aanvrager te verifiëren. Dit betekent dat de vergunningverlenende overheid geen omgevingsvergunning mag afgeven als het duidelijk is dat de aanvrager bouwt op een perceel van een derde zonder rechtstitel. Wanneer een bouwwerk de perceelsgrens overschrijdt, kan dit een weigering van de vergunning rechtvaardigen, tenzij er een wettelijke of contractuele titel voorhanden is, zoals een erfdiensbaaierheid, een opstalrecht of verkrijgende verjaring.³⁹⁰

Zoals auteur Van de Voorde J. aangeeft, is het bovendien onwaarschijnlijk dat een overheid bewust een omgevingsvergunning verleent waarin een grensoverschrijding is opgenomen zonder dat de

³⁸⁶ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/a-19.1>; X, 'Des changements législatifs en aménagement du territoire et urbanisme: Ce que vous devez savoir', *Union des municipalités du Québec* 19 juni 2024, van <https://umq.qc.ca/publication/des-changements-legislatifs-en-amenagement-du-territoire-et-urbanisme-ce-que-vous-devez-savoir/> (geraadpleegd op 24 april 2025).

³⁸⁷ VAN DE VOORDE J., 'Vergunningsrechtelijk onvolkomen constructies als uitdaging voor het eigendomsrecht. Het vermoeden van vergunning, de verjaring en het gedogen nader bekeken' in PALMANS R. en JANSEN R. (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Intersentia, 2020, (255) 257; VAN DE VOORDE J., 'De stedenbouwkundig wederrechtelijke constructie op andermans grond. De onroerende natrekking, de overbouw ofte grensoverschrijding en de kostenleer', in BARBAIX R., CARETTE N. (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2020*, Intersentia, 2020, (187) 187.

³⁸⁸ Decreet betreffende de omgevingsvergunning, BS 23 oktober 2014.

³⁸⁹ Zie bv. SAGAERT V., *Beginnelen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 611, waarin wordt toegelicht hoe het vergunningsbeleid in het omgevingsrecht (via het criterium van goede ruimtelijke ordening) een belangrijke preventieve functie vervult. Hoewel de focus daar ligt op burenhinder, illustreert dit ook hoe vergunningen ruimtelijke conflicten zoals grensoverschrijding helpen voorkomen.

³⁹⁰ VAN DE VOORDE J., 'De stedenbouwkundig wederrechtelijke constructie op andermans grond. De onroerende natrekking, de overbouw ofte grensoverschrijding en de kostenleer', in BARBAIX R., CARETTE N. (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2020*, Intersentia, 2020, (187) 229.

privaatrechtelijke rechtmatigheid daarvan vaststaat.³⁹¹ Een vergunning kan namelijk geen afbreuk doen aan het eigendomsrecht van derden: zij wordt steeds verleend onder het voorbehoud van de rechten van derden.³⁹² De vergunningsverlenende overheid mag namelijk geen afweging maken over eigendomskwesies; dit valt onder de exclusieve bevoegdheid van de rechterlijke macht.³⁹³ Indien een omgevingsvergunning wordt verleend ondanks bezwaren, beschikken belanghebbende derden over de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Dit is een administratief rechtscollege dat bevoegd is om kennis te nemen van beroepen tegen beslissingen tot verlening, weigering, wijziging of intrekking van een omgevingsvergunning. Tevens staat er nog cassatieberoep open bij de Raad Van State tegen de beslissingen van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.³⁹⁴

Afdeling III. Handhaving en juridische kwalificatie van grensoverschrijdend bouwen

123 Algemeen - Wanneer bij de oprichting van een bouwwerk een grensoverschrijding wordt vastgesteld, rijst de vraag in welke mate de betrokken handelingen stedenbouwkundig toelaatbaar zijn en of ze het voorwerp kunnen of moeten uitmaken van handhaving. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hanteert in dit verband de term "handelingen" als generiek juridisch concept om alle werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties te omschrijven.³⁹⁵ Deze verzamelterm vervangt de vroegere onderscheidingen tussen "werken", "wijzigingen" en "activiteiten", en vormt het uitgangspunt van het vergunnings- en handhavingssysteem.³⁹⁶ Elk handavingsvraagstuk begint dan ook met de beoordeling of een handeling vergunningsplichtig was, en of zij is uitgevoerd met of zonder de vereiste toelating.

Wordt vastgesteld dat een handeling werd gesteld zonder vergunning, of in strijd met een vergunde situatie, dan moet juridisch beoordeeld worden of sprake is van een stedenbouwkundige inbreuk dan wel een stedenbouwkundig misdrijf. Titel VI Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening maakt dit onderscheid uitdrukkelijk. Stedenbouwkundige misdrijven, zoals bepaald in artikel 6.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening³⁹⁷, zijn ernstige en meestal opzettelijke overtredingen van de regelgeving.³⁹⁸ Daartegenover staan de stedenbouwkundige inbreuken, zoals omschreven in artikel

³⁹¹ VAN DE VOORDE J., 'De stedenbouwkundig wederrechtelijke constructie op andermans grond. De onroerende natrekking, de overbouw ofte grensoverschrijding en de kostenleer', in BARBAIX R., CARETTE N. (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2020*, Intersentia, 2020, (187) 229.

³⁹² Artikel 78 Decreet betreffende de omgevingsvergunning, BS 23 oktober 2014.

³⁹³ Artikel 144 Gw.

³⁹⁴ DE JONGHE J., *Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerende goederen*, Kluwer, 2011, 705-732.

³⁹⁵ Artikel 1.1.2, 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, BS 20 augustus 2009.

³⁹⁶ LEFRANC P. en VANSANT P., *Zakboekje Handhaving Ruimtelijke Ordening*, Wolters Kluwer, 2024, 28.

³⁹⁷ LEFRANC P. en VANSANT P., *Zakboekje Handhaving Ruimtelijke Ordening*, Wolters Kluwer, 2024, 33-80; DE BOIS S., TOLLENAERE V., VAN ASSCHE P., COOPMAN O., VANHERCK K., DE WOLF G., DEJONGHE M., JOPPEN L., VANSANT P., SMEETS Y., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Wolters Kluwer, 2024, 916.

³⁹⁸ DE BOIS S., TOLLENAERE V., VAN ASSCHE P., COOPMAN O., VANHERCK K., DE WOLF G., DEJONGHE M., JOPPEN L., VANSANT P., SMEETS Y., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Wolters Kluwer, 2024, 606.

6.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.³⁹⁹ Dit zijn lichtere overtredingen die administratief gesanctioneerd kunnen worden. Ze hebben doorgaans betrekking op minder ernstige schendingen.⁴⁰⁰

124 Gevolgen van de kwalificatie - De juridische kwalificatie van een bepaalde handeling als stedenbouwkundig misdrijf of als stedenbouwkundige inbreuk heeft belangrijke gevolgen. Ze bepaalt immers welk overheidsorgaan bevoegd is om op te treden en welk handhavingsspoor gevolgd zal worden: een administratieve procedure voor inbreuken, of een gerechtelijke procedure.

Opmerkelijk is dat de artikelen 6.2.1 en 6.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening enkel de materiële bestanddelen van de stedenbouwkundige misdrijven en inbreuken omschrijven. Het morele bestanddeel, met name het opzet of de intentie van de overtreder, wordt niet expliciet behandeld. In de praktijk en rechtsleer wordt daarentegen wel aangenomen dat bij stedenbouwkundige misdrijven geen bijzonder opzet vereist is: wetens en willens handelen, dat wil zeggen bewust en zonder dwang handelen in strijd met de regelgeving, volstaat.⁴⁰¹ Dit betekent dat ook een bouwer die zich bijvoorbeeld niet bewust is van een perceelsoverschrijding, toch strafrechtelijk kan worden vervolgd als aan de materiële voorwaarden is voldaan, tenzij een schulditsluitingsgrond, zoals bijvoorbeeld overmacht of rechtsdwaling, aannemelijk wordt gemaakt.⁴⁰²

Het Handhavingscollege onderschrijft dit standpunt en bevestigt dat de intentie van de overtreder geen constitutief element is van het misdrijf: de rechtsschending op zich is doorslaggevend voor de strafbaarstelling.⁴⁰³

A. Administratieve handhaving

125 Algemeen - Administratieve handhaving omvat maatregelen die de overheid kan opleggen, in principe zonder tussenkomst van een rechter. Deze vorm van handhaving laat toe om efficiënt en proportioneel op te treden tegen stedenbouwkundige inbreuken die geen misdrijf uitmaken. De bevoegdheid hiervoor ligt bij de inspectiediensten van de gewestelijke of lokale overheid. Afhankelijk van de ernst van de overtreding varieert het optreden van zachte, preventieve handhaving tot strengere, corrigerende maatregelen.

126 Herstelmaatregelen - Wanneer een grensoverschrijdend bouwwerk slechts in beperkte mate afwijkt van de vergunningsvoorwaarden, kan de eigenaar een aanvraag tot regularisatie indienen. Hierbij wordt onderzocht of het bouwwerk alsnog gelegaliseerd kan worden, mits het

³⁹⁹ DE BOIS S., TOLLENAERE V., VAN ASSCHE P., COOPMAN O., VANHERCK K., DE WOLF G., DEJONGHE M., JOPPEN L., VANSANT P., SMEETS Y., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Wolters Kluwer, 2024, 80-87 en 916-917; LEFRANC P. en VANSANT P., *Zakboekje Handhaving Ruimtelijke Ordening*, Wolters Kluwer, 2024, 607.

⁴⁰⁰ VAN DE VOORDE J., 'De stedenbouwkundig wederrechtelijke constructie op andermans grond. De onroerende natrekking, de overbouw ofte grensoverschrijding en de kostenleer', in BARBAIX R., CARETTE N. (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2020*, Intersentia, 2020, (187) 191-192.

⁴⁰¹ Cass. 23 juni 2015, P.14.0582.N.

⁴⁰² LEFRANC P. en VANSANT P., *Zakboekje Handhaving Ruimtelijke Ordening*, Wolters Kluwer, 2024, 32-33.

⁴⁰³ Handhavingscollege 28 januari 2021, nr. HHC-M-2021-0031.

voldoet aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften, andere relevante regelgeving⁴⁰⁴ en de goede ruimtelijke ordening^{405,406}

De mogelijkheid tot regularisatie werd voordien expliciet geregeld in artikel 4.2.24 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat inmiddels werd opgeheven. Momenteel wordt een aanvraag tot regularisatie behandeld volgens de algemene bepalingen inzake omgevingsvergunningen uit het Omgevingsvergunningsdecreet.⁴⁰⁷

Daarnaast kan een reeds verleende vergunning worden ingetrokken wanneer blijkt dat ze werd bekomen op basis van foutieve, onvolledige of misleidende informatie (bijvoorbeeld omtrent perceelsgrenzen). Hoewel het Omgevingsvergunningsdecreet van 23 februari 2017 hierover geen uitdrukkelijke bepaling bevat, wordt deze intrekkingbevoegdheid in de praktijk aanvaard op grond van algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het wettigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.⁴⁰⁸

127 Administratieve geldboetes - Naast herstelgerichte maatregelen kunnen ook administratieve geldboetes worden opgelegd. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen exclusieve bestuurlijke geldboetes en alternatieve bestuurlijke geldboetes bij stedenbouwkundige misdrijven. De exclusieve bestuurlijke geldboete is van toepassing op de feiten die uitdrukkelijk gedecriminaliseerd werden en enkel nog via een administratiefrechtelijk traject worden gesanctioneerd, zonder tussenkomst van de strafrechter.⁴⁰⁹ De hoogte van deze geldboetes kan oplopen tot 400.000 euro.⁴¹⁰

Voor stedenbouwkundige misdrijven kan daarentegen naast de strafrechterlijke afhandeling ook een alternatieve bestuurlijke geldboete worden opgelegd, indien het misdrijf niet strafrechtelijk vervolgd wordt.⁴¹¹ Deze boetes kunnen zwaarder uitvallen, zeker bij professionele of recidiverende overtreders, en worden opgelegd door de gewestelijke entiteit bevoegd voor handhaving.

De procedure en tarieven voor deze administratieve geldboetes zijn vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 9 februari 2018 betreffende de inning en invordering van administratieve geldboetes in het omgevingsrecht.⁴¹²

128 Beperkingen van administratieve handhaving - Tot slot kan, ter versterking van de handhaving, informatie-uitwisseling plaatsvinden tussen bevoegde overheidsdiensten. Dit draagt bij tot een gecoördineerde en doeltreffende aanpak van stedenbouwkundige inbreuken.

⁴⁰⁴ Artikel 81, §1, lid 2 Decreet betreffende de omgevingsvergunning, BS 23 oktober 2014.

⁴⁰⁵ RvVb 18 februari 2021, nr. RvVb-A-2021-0665.

⁴⁰⁶ BRUYNINCKX T. en FORET B., *Ruimtelijke planning – Ruimtelijke uitvoeringsplannen*, Wolters Kluwer, 2023, 441; VANSANT P., 'Regularisatievergunning na een rechterlijk bevel: de rechter getackeld door de vergunningverlenende overheid?', *TMR* 2021/6, (621) 622.

⁴⁰⁷ DE BOIS S., TOLLENAERE V., VAN ASSCHE P., COOPMAN O., VANHERCK K., DE WOLF G., DEJONGHE M., JOPPEN L., VANSANT P., SMEETS Y., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Wolters Kluwer, 2024, 448.

⁴⁰⁸ RvS 22 juni 2006, nr. 163.055; RvVb 16 juni 2020, nr. A-1920-0594.

⁴⁰⁹ BRUYNINCKX T. en FORET B., *Ruimtelijke planning – Ruimtelijke uitvoeringsplannen*, Wolters Kluwer, 2023, 44-46.

⁴¹⁰ Artikel 6.2.1 en 6.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, BS 20 augustus 2009.

⁴¹¹ BRUYNINCKX T. en FORET B., *Ruimtelijke planning – Ruimtelijke uitvoeringsplannen*, Wolters Kluwer, 2023, 46-48.

⁴¹² Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de handhaving van de ruimtelijke ordening en tot wijziging en opheffing van diverse besluiten, BS 28 februari 2018.

Het opleggen van bestuurlijke maatregelen kent echter enkele belangrijke grenzen. Zo mogen deze maatregelen geen afbreuk doen aan het gezag van gewijsde van eerder genomen rechterlijke beslissingen. Daarnaast kunnen ze enkel worden opgelegd indien de zaak niet reeds aanhangig is bij de strafrechter of bij de burgerlijke rechter. Deze beperkingen beogen te vermijden dat parallelle procedures ontstaan die de rechtszekerheid en de coherentie van het handhavingsbeleid in het gedrang zouden brengen.⁴¹³

129 Handhavingscollege - In het kader van een meer gecoördineerde en efficiënte handhaving van Vlaamse regelgeving werd het Handhavingscollege opgericht als een administratief rechtscollege dat bevoegd is voor betwistingen over bestuurlijke sancties, herstelmaatregelen en intrekkingen. Het college behandelt beroepen tegen beslissingen van de toezichthouder of het college van burgemeester en schepenen, en biedt zo een onafhankelijke en laagdrempelige vorm van rechtsbescherming. Cassatieberoep tegen beslissingen van het Handhavingscollege is mogelijk bij de Raad van State, die in dit verband optreedt als cassatierechter.⁴¹⁴

Het Handhavingscollege werd reeds formeel opgericht bij het DBRC-decreet van 4 april 2014 en is sinds 1 april 2018 operationeel.⁴¹⁵ Het maakt deel uit van het Vlaamse bestuursrechtstelsel en is bevoegd voor het behandelen van geschillen omtrent handhavingsmaatregelen, onder meer in de context van de omgevings- en stedenbouwwetgeving. Het college behandelt bijvoorbeeld betwistingen over administratieve geldboetes, voordeelontnemingen, herstelmaatregelen of intrekkingen. Door deze administratieve rechtsgang te centraliseren, voorziet het in een snellere, efficiënte en onafhankelijke vorm van rechtsbescherming voor burgers en ondernemingen.

De rol van het Handhavingscollege zal in de toekomst nog worden versterkt. Het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023⁴¹⁶ introduceert een overkoepelend handhavingskader dat gericht is op harmonisering van procedures en bevoegdheden in verschillende Vlaamse sectorregelgevingen. Het decreet bevestigt en verruimt de bevoegdheid van het Handhavingscollege in dat kader. Hoewel het pas op 1 april 2026 volledig in werking treedt, werd de nodige voorbereidingswetgeving reeds aangenomen via het Implementatiedecreet van 26 april 2024⁴¹⁷, dat onder meer de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aanpast. Daarmee worden de fundamenten gelegd voor een uniforme en coherente handhavingspraktijk binnen Vlaanderen.

Tot de inwerkingtreding van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving op 1 april 2026 blijft het huidige handhavingstelsel, gebaseerd op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Omgevingsvergunningsdecreet, van toepassing. Het Handhavingscollege blijft in die periode bevoegd voor geschillen over bestuurlijke sancties, intrekkingen en herstelmaatregelen.

⁴¹³ DE BECKER B., 'Bouwmisdrijven kunnen nu ook bestuurlijk worden gehandhaafd', *Juristenkrant* 2018/368, (6) 6.

⁴¹⁴ LEFRANC P. en VANSANT P., *Zakboekje Handhaving Ruimtelijke Ordening*, Wolters Kluwer, 2024, 621-622.

⁴¹⁵ Decreet betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (1), *BS* 1 oktober 2014.

⁴¹⁶ Kaderdecreet over de handhaving van Vlaamse regelgeving (1), *BS* 29 augustus 2023.

⁴¹⁷ Decreet tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 (1), *BS* 17 juni 2024.

Het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving beoogt een geharmoniseerd en oplossingsgericht handhavingsbeleid, waarbij het handhavingscollege uitgroeit tot het centrale rechtscollège voor administratieve handhaving. Het Implementatiedecreet van 26 april 2024⁴¹⁸ en het Implementatiebesluit van 28 augustus 2024⁴¹⁹ leggen daarvoor de procedurele en organisatorische basis.⁴²⁰

B. Gerechtelijke Handhaving

130 Algemeen - Wanneer administratieve maatregelen onvoldoende blijken of de situatie juridisch complex is, kan de overheid overgaan tot gerechtelijke handhaving, meestal bij ernstige of herhaalde stedenbouwkundige misdrijven. Bij een opzettelijk of herhaald gepleegd stedenbouwkundig misdrijf kan het openbaar ministerie besluiten om strafrechtelijke vervolging in te stellen, welke dan via de correctionele rechtbank wordt behandeld.⁴²¹

131 Sancties - In artikel 6.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt bepaald dat stedenbouwkundige misdrijven strafbaar zijn en voorziet in een reeks sancties, waaronder geldboetes en gevangenisstraffen. Voor misdrijven gepleegd door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die onroerende goederen verhandelen of bouwen in het kader van hun beroep, zijn er minimumstraffen van vijftien dagen gevangenisstraf en een geldboete van 2000 euro.⁴²² Daarnaast kunnen bijkomende straffen worden opgelegd, zoals de verplichting tot herstel. Artikel 6.3.1 VCRO voorziet verder dat de rechter, ambtshalve of op vordering van het openbaar ministerie of een belanghebbende partij, herstelmaatregelen kan bevelen, zoals de afbraak van onvergunde bouwwerken of het herstel van de oorspronkelijke toestand.⁴²³

C. Rechtsvergelijkend perspectief

132 Nederland - In Nederland wordt de handhaving van stedenbouwkundige regelgeving geregeld binnen het kader van de Omgevingswet⁴²⁴ en de Algemene Wet bestuursrecht (AWB)⁴²⁵. Net als in Vlaanderen kent het systeem zowel een administratiefrechtelijk als een gerechtelijk luik. Bestuursorganen beschikken over diverse handhavingsinstrumenten, zoals de last onder bestuursdwang⁴²⁶, de last onder dwangsom⁴²⁷ en de bestuurlijke boete⁴²⁸.

⁴¹⁸ Decreet tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, *BS* 17 juni 2024.

⁴¹⁹ Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscollèges, wat betreft de uitbreiding van de procedure bij het Handhavingscollege, en tot bepaling van de inwerkingtreding van artikel 1, artikel 105 tot en met 116 en artikel 138 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, *BS* 28 augustus 2024.

⁴²⁰ X, 'Implementatiebesluit Kaderdecreet Vlaamse Handhaving gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 28 augustus 2024', *Schulinck* *Omgevingsrecht* 5 september 2024, <https://www.schulinck.be/nieuws/omgevingsrecht/implementatiebesluit-kaderdecreet-vlaamse-handhaving-gepubliceerd-in-het-belgisch-staatsblad-op-28-augustus-2024> (geraadpleegd op 25 april 2025).

⁴²¹ VANSANT P., 'Gerechtelijke en bestuurlijke sancties', in VAN HOORICK G., VANSANT P. (eds.), *Zakboekje handhaving ruimtelijke ordening* 2019, Wolters Kluwer, 2019, (57) 57.

⁴²² Artikel 6.2.1, laatste lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, *BS* 20 augustus 2009.

⁴²³ Artikel 6.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, *BS* 20 augustus 2009.

⁴²⁴ Omgevingswet, geldend van 1 januari 2024 tot en met heden.

⁴²⁵ Algemene Wet bestuursrecht, geldend van 4 april 2025 tot en met heden.

⁴²⁶ Artikel 5:21 Algemene Wet bestuursrecht, geldend van 4 april 2025 tot en met heden.

⁴²⁷ Artikel 5:31d Algemene Wet bestuursrecht, geldend van 4 april 2025 tot en met heden.

⁴²⁸ Artikel 5:40 Algemene Wet bestuursrecht, geldend van 4 april 2025 tot en met heden.

De Omgevingswet bepaalt voor welke overtredingen deze maatregelen kunnen worden toegepast in het ruimtelijk bestuursrecht. In tegenstelling tot Vlaanderen wordt de bestuurlijke boete in Nederland beschouwd als een bestraffende sanctie, waarvoor het bestuursorgaan verplicht is de overtreder vooraf op diens zwijgrecht te wijzen.⁴²⁹ Bij ernstige of herhaalde overtredingen is ook strafrechtelijke vervolging mogelijk, met name op grond van de Wet op de economische delicten (WED).⁴³⁰

Grensoverschrijdend bouwen wordt in beginsel bestuursrechtelijk behandeld als een overtreding van de regels omtrent het bouwen of gebruiken zonder vereiste vergunning. In dergelijke gevallen is het bestuursorgaan bevoegd om handhavend op te treden en de illegale toestand te laten beëindigen of regulariseren. De Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht (LHSO), hoewel niet wettelijk verankerd, biedt hierbij een beleidsmatig kader voor een uniforme en proportionele toepassing van de wettelijke instrumenten.⁴³¹ Zij voorziet onder meer in standaardbegunstigingstermijnen, handhavingsstappen en richtbedragen voor dwangsommen. Indien legalisatie niet mogelijk is, kan de overheid bestuursdwang toepassen of een last onder dwangsom opleggen.⁴³²

Ook wanneer een omgevingsvergunning wel werd verleend, kan grensoverschrijdend bouwen tot juridische discussie leiden. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State leidt een vergunning op zich niet tot een inbreuk op het eigendomsrecht van derden. In het arrest van 24 september 2014 werd geoordeeld dat een omgevingsvergunning slechts een publiekrechtelijke toestemming inhoudt om te bouwen, maar geen privaatrechtelijke toestemming verleent om andermans grond te gebruiken of te overschrijden.⁴³³ Eventuele eigendomsinbreuken vallen aldus buiten het toetsingskader van de vergunningverlener en moeten worden beoordeeld door de burgerlijke rechter.

Toch maakt de Nederlandse rechtspraak een onderscheid naargelang het type vergunningverlening. Gaat het om een aanvraag die past binnen het bestemmingsplan, dan is de overheid gebonden en speelt het eigendomsrecht van derden geen rol in de beoordeling. Maar bij afwijkingen van het bestemmingsplan beschikt het bestuur over beleidsruimte, en moet het wel rekening houden met evidente privaatrechtelijke belemmeringen, zoals een perceeloverschrijding. In zo'n geval kan de vergunning worden geweigerd of vernietigd, zoals bevestigd werd in het arrest van 17 april 2013.⁴³⁴

133 Québec - Ook in Québec is een gedifferentieerd handhavingssysteem aanwezig, zij het met een andere structuur dan in Vlaanderen. Het is voornamelijk gebaseerd op de *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme* (LAU)⁴³⁵, in combinatie met civiele en penale procedures. Overtredingen van stedenbouwkundige voorschriften kunnen aanleiding geven tot civielrechtelijke herstellvorderingen, zoals een 'requête en démolition' of 'requête en cessation' bij de Cour supérieure. Voor feiten die in

⁴²⁹ Artikel 5:10a Algemene Wet bestuursrecht, geldend van 4 april 2025 tot en met heden.

⁴³⁰ Wet op de economische delicten, geldend van 4 februari 2025 tot en met heden.

⁴³¹ X, 'Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht (LHSO)', *Informatiepunt Leefomgeving*, <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/vergunningverlening-toezicht-handhaving/landelijke-handhavingsstrategie-omgevingsrecht/> (geraadpleegd op 10 mei 2025).

⁴³² X, 'Handhaving onder de Omgevingswet', *Informatiepunt Leefomgeving*, <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/vergunningverlening-toezicht-handhaving/handhaving-omgevingswet/> (geraadpleegd op 10 mei 2025).

⁴³³ RvS 24 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2924.

⁴³⁴ RvS 17 april 2023, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7700; X, Omgevingsvergunning voor bouwen boven andermans grond is geen inbreuk op eigendomsrecht, *Kenny Van der Laan* 25 september 2014, <https://kvdl.com/artikelen/omgevingsvergunning-voor-bouwen-boven-andermans-grond-geen-inbreuk-op-eigendomsrecht/> (geraadpleegd op 10 mei 2025).

⁴³⁵ *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/a-19.1>.

gemeentelijke reglementen strafbaar zijn gesteld, kan bovendien strafrechtelijke vervolging plaatsvinden volgens de Code de procédure pénale.⁴³⁶ In dat geval worden boetes of andere straffen uitgesproken door de bevoegde rechtbank. De keuze voor een burgerrechtelijk of strafrechtelijk traject hangt onder meer af van de ernst van de overtreding, de vraag of er opzet of recidive is, en de aard van de inbreuk op de omgeving. In tegenstelling tot Vlaanderen beschikt Québec niet over een afzonderlijke administratieve handhaving: herstel en bestraffing verlopen steeds via rechterlijke tussenkomst.⁴³⁷

134 Conclusie - Uit bovenstaande rechtsvergelijking blijkt dat Vlaanderen, Nederland en Québec elk een eigen institutioneel en juridisch kader hanteren voor de handhaving van stedenbouwkundige regelgeving, en meer bepaald bij grensoverschrijdend bouwen. Vlaanderen en Nederland beschikken over een genuanceerd duaal handhavingsmodel, waarin administratieve en strafrechtelijke sporen naast elkaar bestaan, met ruimte voor regularisatie en herstel. Vlaanderen kent een uitgesproken administratiefrechtelijk traject met eigen rechtscollèges, terwijl Nederland dit kadert binnen algemene bestuursrechtelijke procedures, aangevuld met beleidsmatige richtlijnen via de Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht. Québec daarentegen bouwt hoofdzakelijk op een gerechtelijk model, waarin zowel herstel als sanctionering via civiele of strafrechtelijke rechtsgangen verlopen. De afwezigheid van een zelfstandig bestuursrechtelijk sanctiekader in Québec betekent dat rechterlijke tussenkomst essentieel blijft, zelfs bij minder ernstige of herstelgerichte ingrepen.

Conclusie

135 Grensoverschrijdend bouwen raakt aan meer dan louter privaatrechtelijke eigendoms kwesties: het heeft duidelijke publiekrechtelijke implicaties die tot in de kern van de ruimtelijke ordening en het omgevingsrecht reiken. Vanuit juridisch perspectief neemt de overheid hierin een centrale rol op, zowel bij het normeren en vergunnen als bij het handhaven van de regels die bedoeld zijn om een ordelijke en rechtszekere ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen.

136 De Vlaamse regelgeving, in het bijzonder de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Omgevingsvergunningsdecreet, biedt een geïntegreerd kader waarin voorschriften, vergunningverlening en handhaving op elkaar zijn afgestemd. Via dit systeem wordt niet alleen beoogd om grensoverschrijdende bouwovertreden preventief te vermijden, maar ook om gepast te reageren wanneer dergelijke overtredingen zich voordoen. De mogelijkheid tot intrekking van een vergunning wegens misleidende informatie toont bovendien aan dat de overheid ook na vergunningverlening corrigerend kan optreden, onder meer op basis van algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Met de oprichting van het Handhavingscollege en de aankomende inwerkingtreding van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving, wordt de bestuursrechtelijke aanpak verder gestroomlijnd en versterkt.

⁴³⁶ Code de procédure pénale, <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/C-25.1>.

⁴³⁷ X, 'Recours et sanctions en cas de contravention aux règlements d'urbanisme dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme', *Gouvernement du Québec* 10 mei 2024, <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/guide-prise-decision-urbanisme/intervention/recours-sanctions-contravention-reglements-urbanisme> (geraadpleegd 10 mei 2025).

137 Een rechtsvergelijkend perspectief toont aan dat Vlaanderen hierin niet uniek is. Zowel Nederland als Québec hanteren evenzeer systemen waarin vergunningen, toezicht en handhaving gezamenlijk de ruggengraat vormen van het publiekrechtelijk bouwen. Nederland combineert een bestuursrechtelijke aanpak met duidelijke beleidslijnen (zoals de Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht), terwijl Québec voornamelijk vertrouwt op rechterlijke procedures, hetzij burgerrechtelijk, hetzij strafrechtelijk. In tegenstelling tot Vlaanderen en Nederland kent Québec geen afzonderlijke administratieve handhaving, wat de rol van de rechter daar structureel belangrijker maakt. Deze vergelijking benadrukt hoe institutionele keuzes de invulling van publieke verantwoordelijkheid beïnvloeden, maar tegelijk ook hoe universeel het streven is naar rechtszekerheid, planmatige controle en effectieve bescherming van ruimtelijke belangen.

138 De uitdaging blijft om dit publiekrechtelijk kader niet enkel juridisch sluitend te ontwerpen, maar ook praktisch werkbaar te houden. Alleen dan kan worden gewaarborgd dat grensoverschrijdende situaties tijdig wordenesignaleerd, gecorrigeerd of waar nodig gesanctioneerd. In die zin vormt de publiekrechtelijke dimensie van grensoverschrijdend bouwen een essentieel sluitstuk in het streven naar evenwicht tussen individuele bouwinitiatieven en het collectieve belang van ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke rust en rechtsbescherming.

Hoofdstuk V. Reflectie en suggesties

140 In een juridisch landschap waarin het eigendomsrecht lange tijd gold als één van de hoekstenen van het privaatrecht, is vandaag een duidelijke evolutie merkbaar. Eigendom is steeds meer een louter omvattend recht, en steeds meer een belang dat afgewogen wordt tegen maatschappelijke noden zoals duurzaamheid, ruimtelijke ordening en sociaal evenwicht. Deze ontwikkeling stelt fundamentele vragen over de rechtszekerheid van eigenaars en de grenzen van publieke inmenging.

In dit hoofdstuk wordt een kritische blik geworpen op de manier waarop eigendom onder druk komt te staan in het kader van grensoverschrijdende bouwgeschillen. De nadruk ligt daarbij op de onderliggende spanningen tussen eigendomsbescherming en proportionaliteit, de rol van te goeder en te kwader trouw, en het belang van duidelijke rechterlijke lijnen. Aan de hand van recente rechtspraak en rechtsvergelijking wordt nagegaan welke correcties mogelijk zijn om het eigendomsrecht als fundamentele rechtspositie te vrijwaren binnen een veranderende maatschappelijke context.

Afdeling I. Kritische beschouwing over eigendomsrecht en grensoverschrijdingen

141 Het eigendomsrecht wordt in de maatschappij vaak gepresenteerd als een fundamenteel recht, maar de realiteit toont echter het tegenovergestelde. Eigendom wordt steeds verder uitgehold door wettelijke beperkingen. Dit roept de vraag op of eigendom in zijn huidige vorm nog wel als een volwaardig recht kan worden beschouwd. Dit hoofdstuk analyseert en reflecteert de evolutie van eigendomsbeperkingen, de ondermijning van rechtszekerheid en de recente uitspraak van het Grondwettelijk Hof.

A. De ontmanteling van het eigendomsrecht

142 Waar eigendom ooit een stabiele en onaantastbare pijler van het privaatrecht was, heeft het in de loop der tijd zijn vaste grond verloren. De juridische focus lag steeds meer op flexibiliteit ten aanzien van de maatschappij, waardoor het eigendomsrecht niet langer een absoluut en onaantastbaar recht vormt. In plaats daarvan is het onderworpen aan een toenemend aantal beperkingen die door de wetgever zijn opgelegd, waardoor de speelruimte van de eigenaar aanzienlijk is ingeperkt.

143 **Het eigendomsrecht in een maatschappelijke context geplaatst** - Eigenaars worden vandaag geconfronteerd met een veelheid aan beperkingen die voortvloeien uit overheidsbeleid, maatschappelijke verwachtingen en ruimtelijke regelgeving. In een dichtbevolkte en complex georganiseerde samenleving krijgt het eigendomsrecht dan ook een rol toebedeeld binnen bredere maatschappelijke doelstellingen zoals ordening, duurzaamheid, ruimtelijke planning en het vermijden van conflicten tussen burgers.

Prof. dr. V. Sagaert benadrukte in het kader van de hervorming van Boek 3 Burgerlijk Wetboek dat het goederenrecht lange tijd gekenmerkt werd door een sterke dogmatische benadering, waarbij de

maatschappelijke functie van zakelijke rechten onderbelicht bleef. Volgens zijn gedachtegang moest het eigendomsrecht opnieuw worden begrepen als een juridisch instrument dat niet alleen individuele aanspraken beschermt, maar ook mee vormgeeft aan maatschappelijke doelstellingen zoals duurzaamheid en evenwicht tussen private en publieke belangen.⁴³⁸ Het is geen pleidooi voor een relativisering van eigendom, maar voor een herwaardering ervan binnen een bredere maatschappelijke noden.⁴³⁹

Tegelijk mag deze maatschappelijke invulling niet ten koste gaan van de rechtszekerheid die eigendom biedt. Grensoverschrijdingen zijn geen louter technische of juridische incidenten, maar veroorzaken vaak langdurige sociale schade. Wat begint als een kleine overschrijding, kan uitgroeien tot jarenlange burencollicten, verlies van vertrouwen in de overheid en aantasting van het gevoel van rechtsbescherming. De maatschappelijke kost van deze conflicten wordt vaak onderschat, terwijl tegemoetkomen aan de behoeften van de hedendaagse maatschappelijke toch net één van de oorspronkelijke argumenten was waarmee de wetgever het goederenrecht wenste te moderniseren.⁴⁴⁰

Als eigendom zijn beschermende waarde verliest telkens wanneer het in de weg staat van 'redelijke oplossingen', dan ondermijnt het wetgevend beleid de eigen wens tot het creëren van evenwicht. Beleidsmakers moeten daarom verder gaan dan de balans zoeken. Ze moeten actief het signaal geven dat eigendom een fundament is van maatschappelijke stabiliteit.

Niettemin stelt zich de vraag of de voornoemde benadering, hoe verdedigbaar ook in theorie, niet het risico inhoudt dat eigendom zijn karakter van juridisch beschermd en autonoom recht verliest ten voordele van een contextuele benadering. Wanneer eigendomsrechten permanent worden afgewogen tegen veranderlijke maatschappelijke noden en belangen, dreigt de rechtszekerheid te wijken voor beleidsmatige opportuniteit. In dat geval verliest eigendom zijn positie als fundamenteel recht en krijgt het veeleer het karakter van een tijdelijk recht, dat slechts geldt zolang het strookt met heersende maatschappelijke noden en belangen.

144 De kernvraag: "Is eigendom nog een recht?" - Deze ontwikkelingen roepen een fundamentele vraag op: als eigendom zo gemakkelijk beperkt, aangepast en ingeperkt kan worden, in hoeverre kan men dan nog spreken van een daadwerkelijk eigendomsrecht? Of is eigendom geboetseerd tot een sociaal construct waarin het slechts wordt gedoogd zolang het geen problemen veroorzaakt voor derden of de overheid? In een maatschappij waarin eigendomsrechten steeds louter omvattend zijn en voortdurend moeten wijken voor externe belangen, lijkt eigendom niet langer een stabiel recht, maar eerder een tijdelijk privilege dat onder voorwaarden wordt toegestaan.

Toch moet men waakzaam blijven. Er is een reëel gevaar dat het eigendomsrecht, onder druk van maatschappelijke belangen en rechterlijke interpretaties van proportionaliteit, verschuift van een

⁴³⁸ SAGAERT V., *Beginnelen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 19-20.

⁴³⁹ SAGAERT V., *Beginnelen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 13-14.

⁴⁴⁰ Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2018-2019, nr. 54-3348/001, 3, <https://www.dekamer.be/FLWB/PDF/54/3348/54K3348001.pdf>.

afdwingbare rechtspositie naar een belang dat moet worden afgewogen met andermans belangen. Wanneer een bouwer die de grens overschrijdt zich kan beroepen op proportionaliteit om afbraak te vermijden, zelfs in geval van kwade trouw, verliest eigendom zijn beschermende kracht.

B. Reflectie op de uitspraak van het Grondwettelijk Hof

145 In zijn arrest van 25 april 2024 heeft het Grondwettelijk Hof zich uitgesproken over de juridische gevolgen van grensoverschrijdend bouwen.⁴⁴¹ Deze uitspraak verdient bijzondere aandacht aangezien het Hof het eigendomsrecht niet heeft uitgehold, maar op principiële wijze heeft versterkt. Het Hof heeft zich namelijk uitgesproken over de toelaatbaarheid van een afwijking op de afbraakplicht bij grensoverschrijdend bouwen, zelfs bij te kwader trouw. Het betrokken wetsartikel werd gedeeltelijk vernietigd, wat een principiële herbevestiging vormt van het fundamenteel karakter van het eigendomsrecht.

146 Ook Meester I. Coppens reageerde scherp op de regeling zoals opgenomen in artikel 3.62, § 2, derde lid Burgerlijk Wetboek. Hij noemde de beoordeling van het Grondwettelijk Hof een “eerste buis” voor het nieuwe goederenrecht, omdat de wetgever volgens hem te ver ging in het versoepelen van de positie van de overtreder, zelfs bij te kwader trouw. In zijn ogen dreigde dit te leiden tot een situatie waarin het eigendomsrecht ondergeschikt werd gemaakt aan opportunistische belangen en economische efficiëntie. Het Hof heeft daar echter duidelijk een grens getrokken: het eigendomsrecht is en blijft een grondwettelijk beschermd recht, en die bescherming geldt ook wanneer het gaat om relatief kleine of economisch “irrationele” grensgeschillen.⁴⁴²

147 Hoewel Meester I. Coppens zijn formulering bewust prikkelend is, wijst zijn kritiek wel op een terechte bekommernis: dat wetgeving niet mag toelaten dat rechtsregels gemanipuleerd worden door wie bewust de grenzen opzoekt, letterlijk en figuurlijk. Tegelijk verdient het wetgevend werk rond Boek 3 Burgerlijk Wetboek erkenning voor zijn poging tot modernisering van het goederenrecht. De uitspraak van het Hof toont vooral aan dat die hervorming niet onfeilbaar is, en dat rechterlijke toetsing onmisbaar blijft om de constitutionele grenzen van evenwichtsdenken te bewaken. Het arrest vormt dus niet zozeer een veroordeling van het hele wetgevingsproject, maar wel een noodzakelijke correctie van een norm die het evenwicht dreigde te verliezen. In een tijd waarin het proportionaliteitsbeginsel steeds vaker wordt ingeroepen om uitzonderingen te rechtvaardigen, bevestigt het Hof op heldere en principiële wijze dat het eigendomsrecht niet mag worden gerelativeerd om opportunistische of economische redenen, zeker niet bij grensoverschrijdingen te kwader trouw. De vernietiging van het derde lid van artikel 3.62, §2 Burgerlijk Wetboek herstelt het evenwicht: proportionaliteit blijft mogelijk, maar verliest zijn functie als uitweg voor bewuste inbreuken. Dit arrest vormt daardoor een noodzakelijke verankering van rechtszekerheid en eigendomsbescherming binnen het hervormde goederenrecht.

⁴⁴¹ GwH 25 april 2024, 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049.

⁴⁴² COPPENS I., ‘Boek 3 Goederenrecht, u bent gebuisd!’, *Theoma* 26 april 2024, <https://www.theoma.be/blog/boek-3-goederenrecht-u-bent-gebuisd/> (geraadpleegd op 10 mei 2025).

Afdeling II. Toekomstige ontwikkelingen in de rechtspraak

In het licht van de huidige spanningen tussen eigendomsbescherming en maatschappelijke belangen, is het wenselijk dat toekomstige rechtspraak zich ontwikkelt langs drie complementaire lijnen: een striktere en coherente toepassing van het proportionaliteitsbeginsel en een verfijnde beoordeling van te goeder en te kwader trouw.

148 Striktere toepassing van het proportionaliteitsbeginsel - Het proportionaliteitsbeginsel heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een centrale toetssteen. Ook in grensoverschrijdende bouwgeschillen wordt het principe steeds vaker ingeroepen. De inzet ervan heeft echter een verschuiving teweeggebracht: waar eigendomsinbreuken traditioneel automatisch leidden tot herstel in natura (zoals afbraak), wordt doorheen de jaren vaker geoordeeld dat afbraak niet proportioneel is in het licht van de concrete gevolgen voor de overtreder.

Deze verschuiving leidt tot rechtsonzekerheid. Proportionaliteit dreigt een open norm te worden die, afhankelijk van de context, eigendomsrechten kan neutraliseren wanneer ze als 'onpraktisch' of 'economisch inefficiënt' worden ervaren. Als gevolg daarvan verliest het eigendomsrecht zijn vaste waarde en wordt het afhankelijk van verschillende beoordelingen. Nochtans vereist duurzame eigendomsbescherming dat proportionaliteit begrensd wordt: het mag geen excuus worden om duidelijke inbreuken op eigendom goed te praten of voort te laten bestaan.

In die zin betekent het arrest van het Grondwettelijk Hof van 25 april 2024⁴⁴³ een positieve en principiële correctie. Het Hof bevestigt uitdrukkelijk dat herstel in natura het uitgangspunt blijft bij grensoverschrijdende bouwconflicten, en dat een afwijking daarop slechts mogelijk is in uitzonderlijke omstandigheden, mits strikte motivering. Daarmee wordt het proportionaliteitsbeginsel herbevestigd als beperkende correctie, en niet als een algemeen relativiteitsprincipe ten aanzien van het eigendomsrecht. Het is te hopen dat deze tendens zich verder doorzet in de lagere rechtspraak, zodat proportionaliteit niet ontaardt in rechtsonzekerheid, maar haar plaats behoudt als uitzonderingsmechanisme dat het fundamentele karakter van eigendom respecteert.

149 Verfijning van de goede trouw – Het beginsel van te goeder trouw moet strenger worden ingevuld. In grensoverschrijdende bouwgeschillen volstaat het niet dat een bouwer beweert zich van geen kwaad bewust te zijn. Wie in de buurt van een perceelsgrens bouwt, draagt een verhoogde verantwoordelijkheid om die grens actief en nauwkeurig te bepalen. Goede trouw vereist dan ook meer dan subjectieve onwetendheid. Ze veronderstelt concrete, aantoonbare voorzorgsmaatregelen. Het nalaten van een opmeting, het negeren van signalen van protest of bouwen ondanks twijfel, zou in rechte gezien moeten worden als een aanwijzing van kwade trouw, of op zijn minst als het ontbreken van echte goede trouw.

In België is deze zorgvuldigheid niet expliciet in de wet vastgelegd, maar ze wordt algemeen aanvaard als een noodzakelijke gedragsnorm bij het bouwen nabij grenzen. Wie deze verantwoordelijkheid naast zich neerlegt, kan zich niet zomaar beroepen op bescherming.

⁴⁴³ GwH 25 april 2024, 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049.

Een rechtsvergelijkend perspectief bevestigt deze richting. In Nederland vereist artikel 3:11 Burgerlijk Wetboek dat goede trouw objectief wordt beoordeeld: men mag niet alleen onwetend zijn, maar moet ook voldoende hebben onderzocht. In Québec, met artikel 992 Code Civil du Québec als vergelijkingspunt, geldt hetzelfde: alleen wie aantoonbaar redelijke vergissingen maakte, kan afbraak vermijden. In alle drie de stelsels verschuift goede trouw dus naar een invulling waarbij de persoon in kwestie zelf de verantwoordelijkheid heeft.

Conclusie

150 De analyse van het eigendomsrecht in de context van grensoverschrijdend bouwen toont aan dat het klassieke beeld van eigendom als onaantastbaar recht onder druk staat. Juridische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben geleid tot een meer genuanceerde, maar ook onzekere positie van eigenaars. Het arrest van het Grondwettelijk Hof van 25 april 2024 geeft een belangrijk signaal: herstel in natura blijft het uitgangspunt en eigendom behoudt zijn fundamentele waarde, ook wanneer die botst met pragmatische overwegingen.

Toekomstige rechtspraak zou deze lijn moeten doortrekken door het proportionaliteitsbeginsel strikt toe te passen en te goeder trouw objectief te toetsen. Alleen dan kan het eigendomsrecht zijn dubbele rol blijven vervullen: als juridisch beschermd recht en als maatschappelijk verantwoord instrument binnen een rechtstaat die stabiliteit en billijkheid nastreeft.

Conclusie

151 Deze masterscriptie onderzocht het spanningsveld tussen het eigendomsrecht van de benadeelde eigenaar en de ontwikkelingsbelangen van de grensoverschrijdende bouwer binnen het Belgische recht. De centrale vraag was hoe binnen het huidige juridische kader en recente rechtspraak een rechtvaardig en werkbaar evenwicht kan worden gevonden tussen deze vaak botsende belangen van voornoemde partijen. Deze vraagstelling raakt aan fundamentele beginselen van het privaatrecht, maar heeft tegelijk een duidelijke maatschappelijke relevantie. In een context van toenemende verstedelijking, verdichting van bebouwde ruimte en de schaarste aan bouwgrond, komt grensoverschrijdend bouwen steeds vaker voor. Hierdoor is een evenwichtige juridische benadering van dergelijke conflicten van wezenlijk belang, niet alleen voor de bescherming van individuele eigendomsrechten, maar ook voor de bevordering van rechtszekerheid en maatschappelijke doelstellingen.

152 Het klassieke eigendomsbegrip, zoals vervat in artikel 544 oud Burgerlijk Wetboek, beschouwde eigendom als een absoluut en onaantastbaar recht. Deze visie werd de voorbije decennia echter bijgestuurd, zowel in de rechtsleer als in de wetgeving. Met de inwerkingtreding van Boek 3 Burgerlijk Wetboek is het eigendomsrecht aangepast: het blijft een krachtig subjectief recht, maar wordt nu duidelijk gekaderd binnen maatschappelijke noden en wettelijke beperkingen. Artikel 3.50 Burgerlijk Wetboek bevestigt dat het eigendomsrecht een omvattend, eeuwigdurend en exclusief recht is. Maar toch onderhevig aan beperkingen opgelegd bij wet, door rechtmatig handelen van derden, of in hoofde van het algemeen belang. In deze context wordt het eigendomsrecht benaderd als een dynamisch recht, waarbij ook de maatschappelijke functie van eigendom een rol speelt. Dit perspectief is bijzonder relevant in situaties waar de rechten van eigenaars kunnen botsen met de bouwinitiatieven van aangrenzende partijen.

153 De analyse van artikel 3.62 Burgerlijk Wetboek toont aan dat het privaatrecht een genuanceerd antwoord tracht te geven op gevallen van grensoverschrijdend bouwen. Wanneer de bouwer beschikt over een geldige titel (zoals bijvoorbeeld een opstalrecht of een erfdiensbaarheid van overbouw) wordt de problematiek van onrechtmatigheid vermeden. Wanneer die titel ontbreekt, ontstaat een toetsing naar de goede of kwade trouw van de bouwer. Een bouwer te goeder trouw, die niet wist of redelijkerwijs niet kon weten dat hij de grens overschreed, kan ontsnappen aan de sanctie van afbraak indien blijkt dat verwijdering van het bouwwerk een disproportionele schade zou veroorzaken. In dat geval kan de rechter opteren voor alternatieve rechtsgevolgen, zoals de vestiging van een opstalrecht of een gedeeltelijke eigendomsoverdracht. In deze afweging staat het proportionaliteitsbeginsel centraal, waarbij het belang van de bouwer, het nadeel voor de eigenaar en de ernst van de inbreuk tegen elkaar worden afgewogen. In geval van te kwader trouw, waarbij de bouwer wist of behoorde te weten dat hij grensoverschrijdend bouwde, blijft herstel in natura in principe de regel. Deze strenge aanpak vindt zijn rechtvaardiging in de schending van het eigendomsrecht en het respect voor de grenslijn tussen percelen. Toch is ook hier enige nuance voorzien. De bouwer te kwader trouw zou niet gedwongen kunnen worden tot verwijdering indien hij aantoonbaar dat de overschrijding beperkt is in omvang en dat er geen potentiële schade is voor de

grondeigenaar. In zulke uitzonderlijke gevallen, en indien ook rechtsmisbruik door de eigenaar in het spel is, kan de rechter alsnog een alternatieve sanctie opleggen. Deze benadering onderstreept dat ook bij kwade trouw de feitelijke omstandigheden een belangrijke rol blijven spelen.

Het verbod op rechtsmisbruik, verankerd in artikel 1.10 Burgerlijk Wetboek, vormt een belangrijk correctiemechanisme binnen het Belgische privaatrecht. Volgens deze bepaling wordt een subjectief recht misbruikt wanneer het wordt uitgeoefend op een wijze die kennelijk de grenzen van de normale uitoefening overschrijdt door een zorgvuldig en redelijk persoon, geplaatst in dezelfde omstandigheden. In het kader van grensoverschrijdend bouwen kan zich dat voordoen wanneer een benadeelde eigenaar, ondanks een beperkte en onopzettelijke overschrijding zonder concreet nadeel, toch de volledige afbraak van het bouwwerk vordert. Indien uit de omstandigheden blijkt dat deze eis disproportioneel is ten opzichte van het werkelijke belang van de eigenaar en veeleer gericht is op het schaden van de bouwer, kan sprake zijn van rechtsmisbruik. In dat geval kan de rechter beslissen om een alternatieve oplossing toe te staan. Het verbod op rechtsmisbruik stelt op die manier grenzen aan de eigendomsoefening en draagt bij aan een evenwichtige en billijke afwikkeling van conflicten over grensoverschrijdende bouwwerken.

154 Het publiekrecht werkt daarentegen met een eigen, autonome handhavingsmethode omtrent grensoverschrijdende bouwwerken. In het omgevingsrecht wordt in de eerste plaats beoordeeld of de bouwactiviteit conform is aan de geldende regelgeving, zoals vergunningsvereisten en stedenbouwkundige voorschriften. Zodra vastgesteld wordt dat er gebouwd werd zonder de vereiste vergunning, of in strijd met vergunde voorwaarden, is handhaving mogelijk. Deze benadering verschilt van het privaatrecht, waar meer ruimte bestaat voor een afweging op basis van proportionaliteit en feitelijke omstandigheden. Het resultaat is dat eenzelfde feitelijke situatie, zoals grensoverschrijdend bouwen, kan leiden tot uiteenlopende juridische gevolgen omwille van een verschillend toepasselijk rechtskader.

155 Een belangrijke mijlpaal in het kader van grensoverschrijdend bouwen is het arrest van het Grondwettelijk Hof van 25 april 2024. Dit arrest bevestigde dat eigendom een grondwettelijk beschermd recht blijft, zoals gewaarborgd in artikel 16 Grondwet en artikel 1 Eerste Protocol Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Tegelijk erkende het Hof dat ook dit recht onderworpen is aan beperkingen, mits deze wettelijk voorzien zijn, een legitiem doel dienen en proportioneel zijn. Het Hof verklaarde artikel 3.62, §2 Burgerlijk Wetboek gedeeltelijk ongrondwettig omdat het eigenaars die tijdig melding maakten tegen grensoverschrijdend bouwen door een bouwer te kwader trouw, onvoldoende bescherming bood. Deze uitspraak herstelt het evenwicht ten voordele van de benadeelde eigenaar en bevestigt dat het proportionaliteitsbeginsel geen afbreuk mag doen aan elementaire rechtszekerheid. Het arrest legitimeert de bestaande evolutie in de wetgeving, maar stelt tegelijk duidelijke grenzen aan de soepelheid waarmee rechters kunnen afwijken van het klassieke eigendomsrecht.

156 De rechtsvergelijking met Nederland en Québec toont aan dat ook andere rechtsstelsels streven naar een evenwichtige aanpak van grensoverschrijdend bouwen, waarbij het eigendomsrecht wordt beschermd zonder disproportioneel herstel in natura op te leggen. In Nederland geldt dat

eigendom een fundamenteel recht blijft, maar de rechtspraak neigt ernaar om afbraak slechts te bevelen in uitzonderlijke omstandigheden, bijvoorbeeld bij manifeste kwade trouw of wanneer geen redelijke alternatieven beschikbaar zijn. In de regel wordt gekozen voor een vergoeding of de vestiging van een opstalrecht, waarbij het belang van rechtszekerheid en economische efficiëntie primeren. Québec volgt een soortgelijke lijn, waarbij het eigendomsrecht een sociale invulling krijgt en herstel in natura slechts wordt overwogen bij ernstige en intentionele inbreuken. In beide rechtssystemen wordt dus een proportionele afweging gemaakt tussen de inbreuk en de gevolgen van het herstel. Deze benadering wint stilaan terrein in het Belgische rechtssysteem, waar recente rechtspraak en wetsonwikkelingen wijzen op een evolutie richting een meer pragmatische en maatschappelijk verantwoorde behandeling van grensoverschrijdende bouwovertredingen.

157 Op basis van dit geheel kan de centrale onderzoeksvraag als volgt worden beantwoord: het Belgische recht bereikt een evenwicht tussen het eigendomsrecht van de benadeelde eigenaar en de ontwikkelingsbelangen van de grensoverschrijdende bouwer door een geïntegreerde, contextuele en proportionele beoordeling die oog heeft voor de intentie van de bouwer, de ernst van de inbreuk, de gevolgen voor de eigenaar en de beschikbaarheid van alternatieve oplossingen. Het wetgevend kader, in combinatie met genuanceerde rechtspraak, maakt het mogelijk om te evolueren naar oplossingen die zowel juridisch correct als maatschappelijk verantwoord zijn.

158 De reflectie, over de bevindingen zoals weergegeven in deze masterscriptie, toont aan dat het eigendomsrecht onder druk staat, maar tegelijk ook opnieuw gepositioneerd wordt als een recht dat zijn waarde behoudt mits het op evenwichtige wijze wordt afgewogen tegen andere legitieme belangen. De uitspraak van het Grondwettelijk Hof werd daarbij terecht gepresenteerd als een noodzakelijke herbevestiging van de kernwaarden van het privaatrecht.

159 De juridische behandeling van grensoverschrijdend bouwen is dus niet langer een louter technische aangelegenheid, maar een fundamentele toets voor de draagkracht van het eigendomsrecht zelf. De klassieke kenmerken van eigendom worden steeds vaker geconfronteerd met maatschappelijke noden, ruimtelijke beperkingen en juridische proportionaliteit. In die zin worden de funderingen van het eigendomsrecht daadwerkelijk uitgedaagd, zoals ook de titel van dit werk suggereert. De vraag of er "gebouwd kan worden zonder grenzen" betreft niet enkel een ruimtelijke realiteit, maar stelt in essentie de juridische spanningslijn bloot tussen individuele eigendomsbescherming en maatschappelijke ontwikkelingsdynamiek. Het Belgisch recht is in staat gebleken om de belangen, van de eigenaar en van de grensoverschrijdende bouwer, met elkaar te verzoenen. Hoe dit evenwicht zich verder ontwikkelt, zal bepalend zijn voor de toekomst van het eigendomsrecht in een omgeving waar grenzen steeds meer onder druk komen te staan.

Lijst van geraadpleegde werken

➤ BELGIË

WETGEVING

- Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden, Raad van Europa, 20 maart 1952, inwerking getreden op 18 mei 1954, <https://europeancourt.org/nl/documenten/raad-van-europa/europees-verdrag-voor-de-rechten-van-de-mens/protocol-nr1/>.
- Grondwet, *BS* 17 februari 1994.
- Bijzondere wet tot hervorming der instellingen, *BS* 15 augustus 1980.
- Hypotheekwet, *BS* 22 december 1851.
- Strafwetboek, *BS* 9 juni 1867.
- Veldwetboek, *BS* 14 oktober 1886.
- Wet 27 juni 1937 houdende herziening van de wet van 16 november 1919 betreffende de regeling der luchtvaart, *BS* 27 juni 1937.
- Wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, *BS* 12 april 1962.
- Gerechtelijk Wetboek, *BS* 31 oktober 1967.
- Wet van 11 mei 2003 tot oprichting van federale raden van landmeters-experten, *BS* 6 juni 2003.
- Wet van 11 mei 2003 tot oprichting van Federale raad van landmeters-experten, *BS* 6 juni 2003, artikel 2 en 5 gewijzigd bij wet van 20 juli 2006, *BS* 28 juli 2006.
- Wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert, *BS* 6 juni 2003, artikel 2 gewijzigd bij wet van 20 juli 2006, *BS* 28 juli 2006, artikel 4, 7 en 9 gewijzigd bij wet van 22 december 2009, *BS* 29 december 2009.
- Wet van 9 februari 2023 tot bescherming van het beroep en de titel van landmeter-expert en tot oprichting van een Orde van landmeters-experten, *BS* 19 juni 2023.
- Wet houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020.
- Wet houdende boek 6 "Buitencontractuele aansprakelijkheid" van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 1 juli 2024.
- Koninklijk besluit tot bepaling van de datum van inwerkingtreding van de wet van 27 maart 2023 tot bescherming van het beroep en de titel van landmeter-expert en tot oprichting van een Orde van landmeters-experten en tot opheffing van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert en van de wet van 11 mei 2003 tot oprichting van federale raden van landmeters-experten, *BS* 27 mei 2024.
- Vlaamse codex ruimtelijke ordening, *BS* 20 augustus 2009.
- Waals Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling, *BS* 14 november 2016.
- Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, *BS* 26 mei 2004.
- Decreet betreffende de omgevingsvergunning, *BS* 23 oktober 2014.
- Decreet betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (1), *BS* 1 oktober 2014.
- Kaderdecreet over de handhaving van Vlaamse regelgeving (1), *BS* 29 augustus 2023.

- Decreet tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 (1), *BS* 17 juni 2024.
- Decreet tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, *BS* 17 juni 2024.
- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de handhaving van de ruimtelijke ordening en tot wijziging en opheffing van diverse besluiten, *BS* 28 februari 2018.
- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, wat betreft de uitbreiding van de procedure bij het Handhavingscollege, en tot bepaling van de inwerkingtreding van artikel 1, artikel 105 tot en met 116 en artikel 138 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, *BS* 28 augustus 2024.

VOORBEREIDENDE WERKEN

- Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2018-2019, nr. 54-3348/001, 3, <https://www.dekamer.be/FLWB/PDF/54/3348/54K3348001.pdf>.
- Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2019-2020, nr. 55-0173/001, 126, <https://www.dekamer.be/FLWB/PDF/55/0173/55K0173001.pdf>.
- Parlementaire stukken, Wetsvoorstel houdende boek 6 "Buitencontractuele aansprakelijkheid" van het Burgerlijk Wetboek, KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS, zittingsjaar 2022-2023, nr. 55-3212/001, 46, <https://www.dekamer.be/flwb/pdf/55/3213/55K3213001.pdf>.

RECHTSPRAAK

- GwH 10 maart 1988, nr. 49/1988.
- GwH 24 mei 1988, nr. 54/1988.
- GwH 25 november 1997, nr. 73/1997.
- GwH 12 maart 2020, nr. 39/2020, <https://www.const-court.be/public/n/2020/2020-039n.pdf>.
- GwH 25 april 2024, 49/2024, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.049.
- Cass. 10 september 1971, *Arr.Cass.* 1972, 31.
- Cass. 17 september 1987, *RW* 1987-88/23, 777.
- Cass. 17 september 1987, *Arr.Cass.* 1987-88, nr. 80.
- Cass. 23 juni 2015, P.14.0582.N.
- Cass. 22 september 2016, C.15.0449.F/1, p. 3, [https://jura.kluwer.be/secure/ShowFile.aspx?id=rx2049317.pdf&originatingpage=documentview&sourcetitel=Cass.%20\(1re%20ch.\)%20RG%20C.15.0449.F,%202022%20septembre%202016%20\(G.M.%20/%20Université%20catholique%20de%20Louvain,%20Ville%20d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,%20Farra-Clerlande,%20Foyer%20pour%20personnes%20adultes%20handicapées%20mentales\)%20https://juportal.be%20\(19%20octobre%202016\)&sourceid=rf300095305&version=0#search=%20cass.%202022%20septembre%202016%20](https://jura.kluwer.be/secure/ShowFile.aspx?id=rx2049317.pdf&originatingpage=documentview&sourcetitel=Cass.%20(1re%20ch.)%20RG%20C.15.0449.F,%202022%20septembre%202016%20(G.M.%20/%20Université%20catholique%20de%20Louvain,%20Ville%20d'Ottignies-Louvain-la-Neuve,%20Farra-Clerlande,%20Foyer%20pour%20personnes%20adultes%20handicapées%20mentales)%20https://juportal.be%20(19%20octobre%202016)&sourceid=rf300095305&version=0#search=%20cass.%202022%20septembre%202016%20).
- Cass. 9 februari 2017, AR C.13.0143.F.

- Cass. 26 oktober 2017, C.16.0393.N.
- Cass. 27 februari 2020, C.19.0020.N.
- Cass. 15 oktober 2021, AR C.20.0529.F.
- Cass. 20 januari 2023, C.21.0499.N.
- Cass. 13 juni 2024, AR C.23.0223.N.
- RvS 22 juni 2006, nr. 163.055.
- Rb. Brugge 8 maart 1999, RW 2001-02, 248.
- Rb. Gent 26 juni 2012, RW 2014-15, 834.
- Rb. Gent 21 mei 2013, TBO 2013, 134.
- Handhavingscollege 28 januari 2021, nr. HHC-M-2021-0031.
- RvVb 16 juni 2020, nr. A-1920-0594.
- RvVb 18 februari 2021, nr. RvVb-A-2021-0665.

RECHTSLEER

BOEKEN

- BARBAIX R. en CARETTE N., *Privaat (vermogens)recht*, Intersentia, 2018.
- BARBAIX R. en CARETTE N., *Privaat (vermogens)recht (tweede editie)*, Intersentia, 2023.
- BERNARD N., *Précis de droit des biens*, Anthemis, 2017.
- BERNARD N. en DEFRAITEUR V., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022.
- BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIERVLIEET W., BREUVAL S., *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024.
- BOULY S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Intersentia, 2015.
- CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht (gebonden editie)*, Intersentia, 2022.
- DE BOIS S., TOLLENAERE V., VAN ASSCHE P., COOPMAN O., VANHERCK K., DE WOLF G., DEJONGHE M., JOPPEN L., VANSANT P., SMEETS Y., *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Wolters Kluwer, 2024.
- DE JONGHE J., *Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerende goederen*, Kluwer, 2011.
- DE KONINCK C., *Het nieuwe buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht. Boek 6 BW: een eerste commentaar op grond van de parlementaire stukken*, Intersentia, 2024.
- BRUYNINCKX T. en FORET B., *Ruimtelijke planning – Ruimtelijke uitvoeringsplannen*, Wolters Kluwer, 2023.
- DURANT I., *Droit des biens*, Larcier, 2017.
- ERNEUX P-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., *De hervorming van het goederenrecht ter attentie van het notariaat*, Anthemis, 2021.
- ERNEUX P-Y., POPA R., ROELAND S., EVRARD O., VAN ZUYLEN J., KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021.
- GRUYAERT D., *De exclusiviteit van het eigendomsrecht*, Intersentia, 2016.
- KESTEMONT L. en SCHOUKENS P., *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Acco, 2021.
- LECOCQ P., *Manuel de droit des biens – Tome I: Biens et propriété*, Larcier, 2012.
- LEFRANC P. en VANSANT P., *Zakboekje Handhaving Ruimtelijke Ordening*, Wolters Kluwer, 2024.
- MUYLLE M., *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Intersentia, 2012.

- PALMANS R., SCHEERS D., VERBIST S., *Afpaling*, Intersentia, 2014.
- SAGAERT V., *De betekenis van erfdiensbaaheden bij vastgoedtransacties*, Intersentia, 2017.
- SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2014.
- SAGAERT V., *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht V Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021.
- SAGAERT V., *Opstalrecht*, Wolters Kluwer, 2025.
- SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A., *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021.
- SAGAERT V. en SWINNEN K., *Privaatrechtelijke erfdiensbaaheden door het oog van de 21ste eeuw*, Larcier, 2012.
- SAGAERT V., TILLEMEN B. en VERBEKE A.L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2020.
- TIMMERMANS R., *Erfpacht. Oorsprong, ontwikkeling en modern instrumenteel gebruik*, Wolters Kluwer, 2023.
- VAN DE VOORDE J., *De verkrijgende verjaring*, die Keure, 2019.
- VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Antwerpen, die Keure, 2021.
- VAN QUICKENBORNE M., *Voorwaardelijke verbintenissen*, Kluwer, 2006.
- WYLLEMAN A., *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2017.

BIJDRAGEN IN BOEKEN

- CARETTE N., DE WINTER S. en VAN DE VOORDE J., 'Hoofdstuk II - Actuele ontwikkelingen goederenrecht 2021' in BARBAIX R. en CARETTE N. (eds.), *HETnsen Vermogensrecht 2022*, Intersentia, 2023, 23.
- CARETTE N. en VAN DE VOORDE J., 'Rechtsmisbruik in het zakenrecht. Capita selecta' in ROZIE J., VAN OEVELEN A. en RUTTEN S. (eds.), *Rechtsmisbruik*, Intersentia, 2015, 71.
- DE BOECK A. en VAN DAMME N., 'Commentaar bij art. 1.10 BW – Rechtsmisbruik' in X. (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Wolters Kluwer, 2023, 157.
- DE SCHEPPER K., 'Commentaar bij art. 3.8, § 2 BW – Eenheid van zakelijke rechten' in X. (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Wolters Kluwer, 2024, 17.
- DE SCHEPPER K., SAGAERT V., VANHOVE K. en VAVOURAKIS F., 'Deel IV - Bouwen en goederenrecht' in DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht (derde editie)*, Intersentia, 2022, 535.
- GRUYAERT D., 'Eigendom' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M., SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 249.
- GRUYAERT D., SCHENK J., JANSEN R., DE SCHEPPER K., VERHOFSTEDEN T., DEGROOTE M., VAN DE VOORDE J., VAVOURAKIS F., JANSSEN V., 'Titel 3. Eigendomsrecht' in BAEYENS S., CHRISTIAENSSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSEN R., JANSSEN V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYEN B., VERHOFSTEDEN T., WYMEERSCH P., WYNANT S. (eds.), *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025, 67.
- JANSEN R. en DE DECKER P-J., 'De aanwending van het kadastrum en de kadastrale informatie in het Belgische recht' in PALMANS R. en BOES M. (eds.), *Kadaster*, Intersentia, 2016, 41.

- JANSEN R., 'Gemene afsluiting' in SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 357.
- MOORS R. en PALMANS R., 'De waarde van kadastrale gegevens' in PALMANS R. en BOES M. (eds.), *Kadaster*, Intersentia, 2016, 129.
- PARTHOENS N. en VANDECAETSBECK V., 'Hoofdstuk 3. De rol van het lokaal bestuur in de handhaving van de ruimtelijke ordening en het onroerend erfgoed' in TODTS L. en VAN GARSSE S. (eds.), *Actualia Handhavingsrecht II*, Intersentia, 2024, 67.
- RENSON P-P., 'Questions choisies liées à l'étendue de la propriété immobilière' in HAVET B. en BERNARD N. (eds.), *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, 63.
- SAGAERT V. en BOULY S., 'Actuele ontwikkelingen inzake opstal en erfpacht', in VERBEKE A-L. en BUYSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2014-2015*, Intersentia, 2015, 61.
- STAELENS V., 'Verticale eigendomsinneming: erfdienstbaarheid of onteigening de luchtvaartroutes' in PALMANS R., SAGAERT V., GHYSELS J. (eds.), *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Intersentia, 2008, 187.
- SWINNEN K. en WYNANT S., 'Erfdienstbaarheden onder het nieuwe Boek 3 BW, met bijzondere aandacht voor de notariële praktijk' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K. en WYNANT S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Brugge, die Keure, 2021, 27.
- THIRIAR P., 'Raakvlakken met andere rechtstakken. Deskundigenonderzoek voor de vrederechter' in LYSSENS T., DE BUYST D., RONSE C., NAUDTS L., DE SMET B., THIRIAR P., ROELANTS M., VAN DONGEN M. en SIMONIAN V. (eds.), *Handboek Deskundigenonderzoek*, Wolters Kluwer, 2024, 495.
- VAN DE VOORDE J., 'Vergunningsrechtelijk onvolkomen constructies als uitdaging voor het eigendomsrecht. Het vermoeden van vergunning, de verjaring en het gedogen nader bekeken' in PALMANS R. en JANSEN R. (eds.), *Niet-vergunde constructies – tussen gedogen en regulariseren*, Intersentia, 2020, 255.
- VAN DE VOORDE J., 'De bevrijdende verjaring van zakelijke rechten' in BARBAIX R. en CARETTE N. (eds.), *Tendensen vermogensrecht 2019*, Intersentia, 2019, 243.
- VAN DE VOORDE J., 'De stedenbouwkundig wederrechtelijke constructie op andermans grond. De onroerende natrekking, de overbouw ofte grensoverschrijding en de kostenleer', in BARBAIX R., CARETTE N. (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2020*, Intersentia, 2020, 187.
- VANSANT P., 'Gerechtelijke en bestuurlijke sancties', in VAN HOORICK G., VANSANT P. (eds.), *Zakboekje handhaving ruimtelijke ordening 2019*, Wolters Kluwer, 2019, 57.

TIJDSCHRIFTEN

- BEIRINCKX M. en VANGHEEL C., 'De fiscale behandeling van erfdienstbaarheden in de notariële praktijk', *Not.Fisc.M.* 2022/10, 390.
- BOONE R., 'Het goederenrecht maakt de sprong van de negentiende naar de eenentwintigste eeuw', *Juristenkrant* 2020/408, (8) 8-9.
- BOUCKAERT B., 'Het nieuw goederenrecht rechtseconomisch gewikt en gewogen', *TPR* 2020/ 3-4, 785.
- BOULY S., 'De gevolgen van onrechtmatig bouwen op of over andermans grond', *TBO* 2015/4, 169.
- CHILSTEIN D., 'Les biens à valeur négative', *RTD civ.* 2006, (661) 661-689.

- DE BECKER B., 'Bouwmisdrijven kunnen nu ook bestuurlijk worden gehandhaafd', *Juristenkrant* 2018/368, 6.
- DE BOCK E., 'Eis tot afbraak grensoverschrijdend bouwwerk is niet altijd rechtsmisbruik', *Juristenkrant* 2024/491, 6.
- DE BOECK A., 'Het nieuwe verbintenissenrecht. Hoofdpijnen', *NjW* 2022/467, 610.
- DELACROIX Y. en VAN DAMME N., 'Le droit de superficie après la loi du 25 avril 2014 (Seconde partie)', *JT* 2015, 245.
- D'HERDE M., 'De erfdienstbaarheid van overbouw en steun als grond voor langdurige horizontale eigendomssplitsing bij grensoverschrijdende constructies en volume-eigendom', *Jura Falc.* 2016-2017/4, 498.
- GRUYAERT D., 'De exclusiviteit van het eigendomsrecht', *RW* 2016-17, 323.
- GRUYAERT D. en DEMEYERE S., 'Het nieuwe goederenrecht (deel I)', *RW* 2020-2021/22, 843.
- INDEKEU B., 'Bescherming tegen eigendomsbeperkingen van stedenbouwkundige aard, gezien door de bril van het EHRM en van de hoogste Belgische rechtscolleges', *RW* 2018-19, 43.
- JANSSENS N., 'Perceelsgrenzen in het nieuw Burgerlijk Wetboek: over verkrijgende verjaring, afpaling en grensoverschrijding', *BN* 2020/2, 45.
- JOCQUÉ G., *Het buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht. Van oud naar nieuw. Commentaar bij boek 6 BW met verwijzing naar de recente rechtspraak van het Hof van Cassatie*, die Keure, 2024.
- JOCQUÉ G. en SAMOY I., 'Het nieuwe buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht in Boek 6 BW: vaarwel 1382 – deel 1', *RW* 2024-2025/18, 682.
- JUDO F., 'De verenigbaarheid van maatregelen inzake ruimtelijke ordening met artikel 1 van het Eerste Aanvullende Protocol bij het EVRM. Een eerste verkenning', *TROS* 2002/26, 3.
- KOKELENBERG J., 'Afpaling: Scherpe grenzen of 'Le flou juridique'? (noot onder Cass. 19 juni 1998)', *TBBR* 2000, 332.
- MOSSELMANS S., 'Etagegebouwen: opstal versus gedwongen mede-eigendom (noot onder Cass. 3 april 2009)', *TBBR* 2010/10, 506.
- PALMANS R., 'De landmeter-expert en het Kadaster', *NNK* 2011/3, 3.
- RENSON P.P., 'Les limites verticales de la propriété immobilière et l'accession', *TBBR* 2006, 328.
- REYNEBEAU M., 'Het gebruik van erfdienstbaarheden bij grensoverschrijdende constructies. De rechten van overbouw, uitbouw, onderbouw en steun onder de loep', *Not.Fisc.M.* 2017/1, 2.
- REYNEBEAU M., 'De inplanting van onshore windturbines in het Vlaamse Gewest vanuit privaatrechtelijk perspectief', *TPR* 2018, 1471.
- Tijdschrift voor Belgisch Burgerlijk Recht 2025/4.
- Tijdschrift voor Privaatrecht 2020/1-2.
- TIMMERMANS R., 'De nieuwe Orde van landmeters-experten en de gevolgen voor de landmeter-expert, die het beroep van vastgoedmakelaar-syndicus uitoefent', *T.App.* 2024/3, 8.
- TIMMERMANS R., VAN DAMME N., 'De volume-eigendom afgetoetst aan de wet van 4 februari 2020 houdende het nieuwe goederenrecht', *T.App.* 2020/3, 3.
- VANSANT P., 'Regularisatievergunning na een rechterlijk bevel: de rechter getackeld door de vergunningverlenende overheid?', *TMR* 2021/6, 621.
- Van Gorp L., 'De proportionaliteitstoets van het verbod op rechtsmisbruik bij perceelsgrensoverschrijding zonder titel te kwader trouw: open of gesloten?', *TBBR* 2025/4, 221.

- VAN NESTE F., 'Misbruik van recht', *TPR* 1967, 339.
- SAGAERT V., 'De erfdiensbaarheid van overbouw als (eigendoms)instrument voor grensoverschrijdende constructies (noot onder Cass. 12 juni 2014)', *RW* 2014-15, 906.
- SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020/1-2, 389.
- SAGAERT V., 'Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom', *TPR* 2009, 21.

ONLINE BRONNEN

- COPPENS I., 'Boek 3 Goederenrecht, u bent gebuisd!', *Theoma* 26 april 2024, <https://www.theoma.be/blog/boek-3-goederenrecht-u-bent-gebuisd/> (geraadpleegd op 10 mei 2025).
- DROITS QUOTIDIENS LEGAL DESIGN, 'Bescherminswet landmeter-expert treedt in werking op 1 januari 2025', *Wolters Kluwer* 30 mei 2024, <https://immospector.kluwer.be/NewsView.aspx?contentdomains=IMMOPRO%2CIMMORES%2CIMMONEW%2CIMMOMOD&id=kl2835722&lang=nl> (geraadpleegd op 25 april 2025).
- GILLIS J., 'Bescherminswet landmeter-expert', *Braem Legal* 29 juli 2024, <https://braem.legal/blog/bescherminswet-landmeter-expert> (geraadpleegd op 25 april 2025).
- LARCIER-INTERSENTIA, 'Concordantietabellen', <https://prod.larcier-interSENTIA.com/media/wysiwyg/NL/Content-marketing/Articles/WL-TablesConcordance-A4-V2.pdf> (geraadpleegd op 30 april 2025).
- X, 'Buurtbemiddelaars in Heusden lossen nog meer burenruzies op dan landelijk gemiddelde', *Centrum voor criminaliteitspreventie en veiligheid* 10 augustus 2022, <https://hetccv.nl/buurtbemiddelaars-in-heusden-lossen-nog-meer-burenruzies-op-dan-landelijk-gemiddelde/> (geraadpleegd op 1 mei 2025).
- X, 'Algemene informatie rond het kadaster', *Digitaal Vlaanderen*, <https://www.vlaanderen.be/magda/het-aanbod-van-magda/aansluiten-op-magda/magda-online/domein-kadaster/algemene-informatie-rond-het-kadaster> (geraadpleegd op 9 mei 2025).
- X, 'Overschrijding van de perceelsgrens en rechtsmisbruik: het Grondwettelijk Hof verduidelijkt', *Schoups Advocaten* 24 oktober 2024, https://schoups.be/nl/news_items/overschrijding-van-de-perceelsgrens-en-rechtsmisbruik-het-grondwettelijk-hof-verduidelijkt (geraadpleegd op 18 april 2025).
- X, 'Implementatiebesluit Kaderdecreet Vlaamse Handhaving gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 28 augustus 2024', *Schulinck Omgevingsrecht* 5 september 2024, <https://www.schulinck.be/nieuws/omgevingsrecht/implementatiebesluit-kaderdecreet-vlaamse-handhaving-gepubliceerd-in-het-belgisch-staatsblad-op-28-augustus-2024> (geraadpleegd op 25 april 2025).
- X, 'Ruimtelijk beleid, gebiedsontwikkeling en bestemmingsplannen', *Departement Omgeving*, <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-gebiedsontwikkeling-en-bestemmingsplannen> (geraadpleegd op 10 mei 2025).
- X, 'Omgevingsvergunning', *Departement Omgeving*, <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/omgevingsvergunning> (geraadpleegd op 10 mei 2025).
- X, 'Inspectie en handhaving', *Departement Omgeving*, <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/inspectie-en-handhaving> (geraadpleegd op 10 mei 2025).

➤ NEDERLAND

RECHTSPRAAK

- Hoge Raad 15 november 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE8194.
- Hoge Raad 1 juni 1990, *NJ* 1991, 708.
- Hoge Raad 15 november 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE8194, <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2002:AE8194>.
- Raad van State 24 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2924.
- Raad van State 17 april 2023, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7700.
- Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 16 april 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:3498.
- Gerechtshof 's-Hertogenbosch 8 juni 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3137.
- Rechtbank Rotterdam 25 februari 2004, ECLI:NL:RBROT:2004:AO5291.
- Rechtbank Amsterdam, 11 september 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:5646, <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBAMS:2013:5646>.
- Rechtbank Overijssel 18 december 2013, ECLI:NL:RBOVE:2013:4003.
- Rechtbank Limburg 14 november 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:10699.
- Rechtbank Noord-Holland 27 november 2019, ECLI:NL:RBNHO:2019:9920.
- Rechtbank Limburg 14 november 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:10699.
- Rechtbank Noord-Holland 31 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:12374.

RECHTSLEER

TIJDSCHRIFTEN

- MILO J.M., 'Over eigendom, personen en zaken. Een historisch vergelijkende beschouwing over de inhoud van eigendom', *MvV* 2020, nr. 7/8, 253, https://dspace.library.uu.nl/bitstream/handle/1874/410719/Over_eigendom_personen_en_zaken.pdf?sequence=1.
- VAN DONGEN E., 'Rechtsmisbruik in het Belgische en Nederlandse recht: over individuele vrijheid, maatschappelijke zorgvuldigheid en asociale rechtsuitoefening', *TPR* 2022/3, 1049.
- VAN DEN BERG P., 'Codificatie en staatsvorming in de tijd van Lodewijk Napoleon', *De Moderne Tijd*, <https://demodernetijd.nl/wp-content/uploads/DNE-2006-34d-Berg.pdf>.
- WOLTERS P., 'Alle omstandigheden van het geval. Een vergelijkende studie van de omstandigheden die de werking van de (Nederlandse) redelijkheid en billijkheid en de (Belgische) objectieve goede trouw beïnvloeden', *TPR* 2015/1, 213.

DOCTORATEN & MASTERPROEVEN

- VAN ES P.C., *De actio negatoria: een studie naar de rechtsvorderlijke zijde van het eigendomsrecht*, Doctoraat Universiteit Leiden, 2005, 263–264, <https://hdl.handle.net/1887/4301>.

ONLINE BRONNEN

- X, Omgevingsvergunning voor bouwen boven andermans grond is geen inbreuk op eigendomsrecht, *Kenny Van der Laan* 25 september 2014,

<https://kvdl.com/artikelen/omgevingsvergunning-voor-bouwen-boven-andermans-grond-geen-inbreuk-op-eigendomsrecht> (geraadpleegd op 10 mei 2025).

- X, 'Omgevingswet gaat in op 1 januari 2024', *Eerste Kamer der Staten-Generaal* 14 maart 2023, via https://www.eerstekamer.nl/nieuws/20230314/omgevingswet_gaat_in_op_1_januari (geraadpleegd op donderdag 24 april 2025).
- X, 'Boek 3 Artikel 11 (3:11 BW)', *Wetboek Plus*, <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-3-artikel-11-goede-trouw/> (geraadpleegd op 10 mei 2025).
- X, 'Burgerlijk Wetboek Boek 3, artikel 13 – Misbruik van bevoegdheid', *Wetboek Plus*, <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-3-artikel-13-misbruik-van-bevoegdheid/> (geraadpleegd op 27 april 2025).
- X, 'Artikel 5:21 BW – Gebruik van de ruimte boven en onder de oppervlakte', *Wetboek Plus*, <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-5-artikel-21-gebruik-van-de-ruimte-boven-en-onder-de-oppervlakte/> (geraadpleegd op 9 mei 2025).
- X, 'Artikel 5:54 BW – Uitstekend gebouwen of werken', *Wetboek Plus*, via <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-5-artikel-54-uitstekend-gebouwen-of-werken/> (geraadpleegd op 5 mei 2025).
- X, 'Artikel 6:162 BW – Onrechtmatige daad', *Wetboek Plus*, <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-6-artikel-162-onrechtmatige-daad/> (geraadpleegd op 6 mei 2025).
- X, 'Toelichting bij artikel 6:212 BW', *WetboekPlus*, <https://wetboekplus.nl/burgerlijk-wetboek-boek-6-artikel-212-ongerechtvaardigde-verrijking> (geraadpleegd op 6 mei 2025).
- X, 'Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht (LHSO)', *Informatiepunt Leefomgeving*, <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/vergunningverlening-toezicht-handhaving/landelijke-handhavingsstrategie-omgevingsrecht/> (geraadpleegd op 10 mei 2025).
- X, 'Handhaving onder de Omgevingswet', *Informatiepunt Leefomgeving*, <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/vergunningverlening-toezicht-handhaving/handhaving-omgevingswet/> (geraadpleegd op 10 mei 2025).

➤ QUÉBEC

WETGEVING

- Code de procédure pénale, in werking vanaf 1 oktober 1990, <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/C-25.1>.
- Code Civil du Québec, in werking vanaf 1 januari 1994.
- Loi sur la qualité de l'environnement, in werking vanaf 21 december 1972, <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/q-2>.
- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, in werking vanaf 1 januari 1994, <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/a-19.1>.

RECHTSPRAAK

- Cour supérieure du Québec 16 octobre 2002, 2002 J.Q. no 5357, 'Gosselin c. Doiron', par. 24, CanLII, <https://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2002/2002canlii38944/2002canlii38944.html>.
- Cour supérieure du Québec 17 février 2021, 2021 QCCS 497, 'Complex Jean Talon West inc. c. 9033106 Canada inc.', CanLII, <https://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2021/2021qccs497/2021qccs497.html>.
- Cour supérieure du Québec 8 avril 2020, 2020 QCCS 1440, 'Voyer c. Laberge', CanLII, <https://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2020/2020qccs1440/2020qccs1440.html>.
- Cour d'appel du Québec 6 avril 2021, 2021 QCCA 553, 'Groupe François Poirier inc. c. Bibeau en Paquin et Isabelle', CanLII, <https://www.canlii.org/fr/qc/qcca/doc/2021/2021qcca553/2021qcca553.html>.

RECHTSLEER

Tijdschriften

- BROCHU F., 'Régularisation des empiétements: les 'servitudes de tolérance' ne sont pas tolérables', *Revue du notariat*, 2005/107(2), 229, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/2005-v107-n2-notariat03658/1045656ar.pdf>.
- FRENETTE F., 'La problématique de l'empiétement', *Revue du notariat* 1999/101(1), 97, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/1999-v101-n1-notariat03704/1046325ar.pdf>.
- FRENETTE F., 'L'empiétement mineur et les façons de le régler', *Revue du notariat* 2013/115(2), 273, <https://www.erudit.org/fr/revues/notariat/2013-v115-n2-notariat03582/1044723ar/>.
- GUY M., 'Le Code civil du Québec: un peu d'histoire, beaucoup d'espoir', *RDUS* 1993/23, 454, https://www.usherbrooke.ca/droit/fileadmin/sites/droit/documents/RDUS/volume_23/23-2-guy.pdf.

ONLINE BRONNEN

- CYR J., 'Frontières floues, litiges clairs: la problématique de l'empiétement sur la propriété d'autrui', *Clinique juridique de l'Université de Montréal* 15 mei 2024, <https://clinique-juridique.umontreal.ca/nos-actualites/nouvelle/news/detail/News/frontieres-floues-litiges-clairs-la-problematique-de-lempietement-sur-la-proprieete-dautrui/>.

- ST-AUBIN M., 'L'empiètement: notions juridiques essentielles', *Droitimmobilier.ca* avril 2022, <https://droitimmobilier.ca/blogue/lempiement-notions-juridiques-essentielles/> (geraadpleegd op 18 april 2025).
- X, 'Problème d'empiètement immobilier: comment faire pour récupérer son terrain?', *JuriGo.ca*, <https://jurigo.ca/empiement-immobilier-terrain/> (geraadpleegd op 2 mei 2025).
- X, 'Droits de propriété', L'autorité en matière de courtage immobilier au Québec 18 mei 2022, <https://www.oaciq.com/fr/titulaires-de-permis/guides-pratiques-professionnelles/avant-propos-droit-pratique/informations-generales-droits-de-proprieite/> (geraadpleegd op 9 mei 2025).
- X, 'Droit des biens', *Carrefour juridique*, <https://www.cjuridique.com/droit-des-biens-1> (geraadpleegd op 9 mei 2025).
- X, 'Des changements législatifs en aménagement du territoire et urbanisme: Ce que vous devez savoir', *Union des municipalités du Québec* 19 juni 2024, van <https://umq.qc.ca/publication/des-changements-legislatifs-en-amenagement-du-territoire-et-urbanisme-ce-que-vous-devez-savoir/> (geraadpleegd op 24 april 2025).
- X, 'Recours et sanctions en cas de contravention aux règlements d'urbanisme dans le contexte du Guide La prise de décision en urbanisme', *Gouvernement du Québec* 10 mei 2024, <https://www.quebec.ca/habitation-territoire/amenagement-developpement-territoires/amenagement-territoire/guide-prise-decision-urbanisme/intervention/recours-sanctions-contravention-reglements-urbanisme> (geraadpleegd 10 mei 2025).
- X, 'L'origine de notre système juridique', *Gouvernement du Canada* 1 september 2021, <https://www.justice.gc.ca/fra/sjc-csj/just/03.html> (geraadpleegd op 10 mei 2025).