

ONROERENDE NATREKKING
EN HORIZONTALE
EIGENDOMSSPLITSINGEN

Sofie BOULY

Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen
Sofie Bouly

© 2015 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0599-0
D/2015/7849/24
NUR 822



Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

VOORWOORD

1. Voorliggend boek is de commerciële versie van het proefschrift dat Sofie Bouly op 2 oktober aan het Instituut voor Goederenrecht van de KU Leuven verdedigde. Het onderwerp van het proefschrift staat sinds een aantal jaren in het oog van de goederenrechtelijke focus. De hoogte en diepte van de eigendom bepaalt mede het bouwvolume en dus de ontwikkelingswaarde van een stuk grond. Is men als projectontwikkelaar immers iets met een stuk grond dat ‘tot aan de hemel en tot aan de hel reikt’ als men slechts zeven bouwlagen kan oprichten?

Hierdoor wint ook het stapelen van eigendomsrechten de laatste jaren steeds meer aan belang: door het beperken in de hoogte en de diepte van de eigen eigendom, kan men zich beperken tot de aankoop van een volume dat men zelf kan rentabiliseren. De derde dimensie van het eigendomsrecht, in de hoogte en diepte, was geboren.

Gevolg hiervan is dat ook de klassieke patronen van natrekking worden doorbroken. Vanuit economisch oogpunt is de hoofdzaak niet langer de tweedimensionale grondoppervlakte, maar wel de bouwbevoegdheid. De werkelijke grondwaarde wordt bepaald door de exploitatierechten op een grondperceel. Landbouwgrond is maar een fractie waard van eenzelfde oppervlakte bouwgrond. Ook juridisch vindt die gedachte een vertaling. De gedachte dat natrekking intreedt ten voordele van de grondeigenaar (‘aardkorst’) is een gedachte die juridisch niet strookt met de Belgische realiteit. Met name het accessoir opstalrecht doorkruist die gedachte: wanneer een huurder, erfpachter, concessiehouder of zelfs titularis van een erfdiensbaarheid een gebouw opricht, blijft hijzelf voor de duur van zijn gebruiksrecht eigenaar van de constructie. De natrekking ten voordele van de grondeigenaar treedt dus pas bij het einde van dat gebruiksrecht in.

2. Dat is het kernstuk van het voorliggend proefschrift. Sofie Bouly geeft met reden aan dat de natrekking niet zozeer ten voordele van de grondeigenaar intreedt, maar wel ten voordele van de grondgebruiker. Natrekking zou aldus geen bestanddeel van het eigendomsrecht, maar wel van het exploitatierecht van grond zijn. Hierdoor verandert het paradigma dat al tweeduizend jaar oud is, en met reden. Omwille van het economisch belang is de door Sofie Bouly verdedigde opvatting geen louter theoretische denkoefening, maar ook een binnenbrengen van het recht in de samenlevingsrealiteit.

Het omkeren van het natrekkingsparadigma vormt de sleutel tot het nadenken over een werkelijke eigendom van ‘volumes’. Het Belgische recht inzake

‘volume-eigendom’ staat nog in de kinderschoenen. Zoals de auteur diepgaand analyseert, zijn de mogelijkheden tot horizontale eigendomssplitsingen naar Belgisch recht beperkt. Het opstalrecht is een flexibel instrument, maar is beperkt tot vijftig jaar. De appartementswet laat ook een volume-stapelings toe, maar is dan weer niet flexibel. Een flexibel en eeuwigdurend instrument van horizontale eigendomssplitsing ontbreekt. Blijkens de rechtsvergelijkende analyse van de auteur hinkt België hierbij achterop op het Franse recht (met nochtans een vergelijkbaar wettelijk kader inzake natrekking) en het Nederlandse recht. Een grote meerwaarde van dit proefschrift is dat het een model aanreikt om een dergelijke volume-eigendom juridisch uit te werken. Het vormt aldus een belangrijke inspiratiebron voor de reflectie van de wetgever over deze problematiek.

3. Dit proefschrift komt er op een ‘momentum’ in het nadenken over horizontale eigendomssplitsingen. Reeds in de Programmawet van 25 april 2014 werd artikel 1 Opstalwet aangepast waardoor (1) ook eigendomssplitsingen boven en onder de grond binnen de Opstalwet worden gebracht en (2) het ook mogelijk wordt voor een beperkt zakelijk gerechtigde om een opstalrecht toe te staan.

Deze hervorming van 2014 vormt echter niet het ‘omega’ van de hervorming. Een verdere opening is mogelijk. Binnen de commissie Verbintenissenrecht van de Koninklijke Federatie voor het Belgische Notariaat wordt de reflectie voortgezet om nog meer zuurstof te geven aan de stapelingsmogelijkheden. Ruwweg bestaan er twee opties, namelijk de creatie van een volume-eigendom buiten de bestaande instrumenten (opstal, appartementsrecht) dan wel binnen één van de bestaande instrumenten. De bouwstenen van voorliggend proefschrift, met een scherpe rechtsvergelijkende analyse en rechtshistorische inzichten, worden daartoe ten volle benut.

4. Eindigen doen we met een persoonlijke noot. Sofie Bouly werd, na studies aan de Universiteit Antwerpen en de KU Leuven, medewerker aan het Instituut voor Goederenrecht in oktober 2009. Aanvankelijk vooral geïnteresseerd in de onderwijscomponent, gaf ze graag les aan studenten, en de liefde was wederzijds. Maar ze klampte zich vast aan het doctoraat, en opgeven staat niet in haar woordenboek. Het voorliggende doctoraal proefschrift is het resultaat van haar doorzettingsvermogen. Ze is hard voor zichzelf, maar veel mededogender voor anderen. Er zijn stille getuigen van haar doorzettingsvermogen op haar doctoraatstocht, waaronder de collega’s met wie ze de honderd kilometer lange Oxfam Trailwalker aflegde.

Sofie heeft zich gedurende de vijf jaar die ze op het Instituut werkte ontwikkeld als een echte teamplayer die mee het sociale centrum van de afdeling uitmaakte, op handen gedragen door collega’s, diensthoofden en technisch personeel. Ze is open in communicatie – ze zegt wat op haar hart ligt, en ze heeft een groot hart – en altijd blij met feedback.

Haar ontbolstering kwam ook op wetenschappelijk vlak tot uiting. Ze schreef talrijke bijdragen in het brede domein van het vastgoedrecht, van verkavelingsvergunningen over vruchtgebruik tot haar natuurlijke lieveling, het opstalrecht. Ze sloeg ook haar vleugels uit tijdens haar doctoraatsonderzoek. Ze bracht een onderzoeksverblijf door in Stellenbosch in 2012, waarvoor we collega André van der Walt hartelijk bedanken, en verzorgde niet enkel lezingen in Leuven, maar o.a. ook in Maastricht, Stellenbosch, Oxford en Kortrijk.

De Brusselse Balie is een zeer goede confrater, met een vat vol bagage, rijker en daar kunnen we alleen maar blij om zijn. Ze blijft ook wetenschappelijk medewerker aan de Leuvense rechtsfaculteit en we zijn zeker dat het vastgoedrecht ons de volgende jaren zal samen houden. Sofie, het ga je goed in alles wat je onderneemt.

Vincent Sagaert & Alain Laurent Verbeke

DANKWOORD

Dit boek is het eindpunt van een lange tocht, die ik in oktober 2009 aanvatte onder begeleiding van professor Vincent Sagaert. Professor Sagaert was de afgelopen vijf jaren in de eerste plaats een zeer waardevolle leermeester. Professor, uw uitgebreide kennis van het goederenrecht en uw bereidheid om de traditionele invulling van bestaande uitgangspunten kritisch te benaderen, leidde steeds tot leerrijke en verruimende gesprekken. Deze gesprekken hebben ervoor gezorgd dat dit onderzoek is wat het vandaag is. U stuurde mij en tilde mij inhoudelijk naar een hoger niveau. In de tweede plaats was u voor mij een belangrijke bron van aanmoediging. U spoorde mij aan om deze tocht aan te vatten, moedigde mij gedurende deze tocht aan op momenten dat mijn vertrouwen in de goede afloop ervan het even liet afweten en stelde me gerust wanneer het nodig was. Kortom, dit hele traject en de uitkomst ervan heb ik in zeer belangrijke mate aan u te danken.

Ook professor Verbeke, mijn co-promotor, ben ik een woord van dank verschuldigd. Na een enkele blik op een inhoudsopgave bent u in staat een hele structuur te verfijnen. Ik ben er overigens van overtuigd dat de door u voorgestelde geïntegreerde rechtsvergelijking een meerwaarde is voor dit onderzoek. Deze inzichten en uw enthousiaste reacties op voorgestelde theorieën waren voor mij een belangrijke steun gedurende dit onderzoek.

De leden van mijn examencommissie verdienen eveneens een oprecht woord van dank voor de waardevolle opmerkingen die zij mij gaven. Professor Ploeger, u was van bij de aanvang van dit onderzoek betrokken bij de redactie ervan. Gelet op uw expertise op het gebied van horizontale eigendomssplitsingen, betekende uw mening steeds veel voor mij. U was steeds bereid om veel tijd voor me vrij te maken en uw enthousiasme ten aanzien van dit onderwerp werkte steeds aanstekelijk.

Professor Storme, bedankt om niet enkel tijd te investeren in het resultaat van dit onderzoek door deel uit te maken van mijn examencommissie, maar eveneens voor de tijd die u gedurende het schrijven ervan heeft vrijgemaakt door reeds van bij de aanvang van het onderzoek de ontwikkelingen ervan te volgen als lid van mijn begeleidingscommissie. Ik wil u danken voor de verruimende opmerkingen die u me in deze beide hoedanigheden gaf.

Professor van der Walt, ik ben erg dankbaar dat ik de kans heb gehad om gedurende mijn onderzoek enkele weken door te brengen aan de South African Research Chair in Property Rights. Dit verblijf heeft me de kans gegeven om me

grondig te verdiepen in het Zuid-Afrikaanse goederenrecht en ik hou zeer mooie herinneringen over aan de gastvrijheid van u en alle medewerkers van de chair.

Ook mijn collega's aan het Instituut voor Goederenrecht wil ik bedanken. Door hun aanwezigheid was het instituut voor mij niet alleen een leerrijke, maar ook een warme omgeving. Ann, Dorothy, Elien, Julie en Michiel, ik ben jullie zeer dankbaar voor de fijne sfeer en samenhang die jullie creëerden. Ook mijn oudcollega's Koen en Mathieu wil ik bedanken om me wegwijs te maken in het leven aan de Valk.

Deze goederenrechtelijke kern werd aangevuld met een zeer fijne ploeg privatisten. Aan alle professoren en assistenten van de afdeling Privaatrecht wil ik een woord van dank richten voor de aangename omgeving waarin we aan onderzoek kunnen doen. Binnen deze groep wil ik graag uitdrukkelijk mijn compagnon de route en bureaugenoot Pieter, een crème van een Brulez, bedanken. Ook aan de deelname aan Oxfam Trailwalker met Ann, Bert, Hanne, Frederik, Leonie, Pieter en Sander houd ik veel mooie herinneringen over. Ariadne, Elisabeth en Elise, bedankt voor jullie ongelooflijke aanmoedigingen tijdens dit avontuur. Eveline en Elisabeth, ik heb het voorbije jaar zeer veel gehad aan jullie lieve woorden. Gina en Linda, bedankt om de afdeling, respectievelijk het instituut draaiende te houden. Ook de overige collega's aan de Valk wil ik van harte danken voor de fijne momenten gedurende de afgelopen vijf jaren.

Hiernaast verdient de rechtenfaculteit en het personeel van de rechtenbibliotheek een oprecht woord van dank voor de omkadering die me werd geboden. Ook het Fonds voor Wetenschappelijk Onderzoek ben ik dankbaar voor de financiële ondersteuning van mijn verblijf aan de Research Chair.

Ook buiten de Valk zijn er enkele mensen die me nauw aan het hart liggen en die ik bij deze gelegenheid graag wil bedanken. Sarah, ik mag je al ongeveer 15 jaar mijn vriendin noemen en je bent nog steeds een rots in de branding voor me. Anaïs, Caroline, Davina, Eric, Heidi, Karen, Sofie, Stefan en Stefanie, bedankt voor jullie vriendschap en voor de vele ontspannen momenten. Aline, Elke, Ineke, Joris, Justine, Paul, Renilde, Sophie, Stijn en Wim, ik ben heel dankbaar dat ik jullie in Leuven heb leren kennen en voor jullie vriendschap. Ook Ellen, Goele, Iwan, Kristin, Maarten, Sanne, Sarah en Willem wil ik bedanken voor hun warme vriendschap en fijne gesprekken. Peter en Melanie, van harte bedankt voor jullie vriendschap, gastvrijheid en voor alle mooie momenten die we samen beleefden in Zuid-Afrika.

Lieve Stefan, een relatie beginnen gedurende het jaar dat je je doctoraat finaliseert, was misschien niet meteen het beste idee, maar wel een heel goede relatie-test ... Je toonde steeds begrip voor mijn werk. Ik heb veel gehad aan de vertrouwelijke rust die je uitstraalt en ik ben je daar heel dankbaar voor. Jouw liefde,

steun en vertrouwen gedurende de afgelopen maanden hebben me doen inzien dat ik in de toekomst nog veel uitdagingen wil aangaan met jou aan mijn zijde.

Anne en Mark, Sarah en John, bedankt voor het luisterend oor en de aanmoedigingen die ik steeds bij jullie mocht ontvangen.

Lieve broer, je hebt een ongelooflijk karakter en een gouden hart. Jouw doorzettingsvermogen, leergierigheid en nieuwsgierigheid hebben je letterlijk en figuurlijk reeds ver gebracht. Ik ben heel trots en dankbaar dat ik iemand als jou mijn broer kan noemen.

Méma en pépa, moeke en vake, bedankt voor de vele mooie herinneringen. Ik ben erg dankbaar dat ik mede onder jullie vleugels ben opgegroeid.

Mama en papa, jullie komen in dit dankwoord als laatsten aan bod omdat ik vanaf het begin werkelijk alles aan jullie te danken heb. Jullie hebben gedurende zoveel jaren ongelofelijk veel liefde en tijd in mij geïnvesteerd. Woorden kunnen niet omschrijven hoe dankbaar ik hiervoor ben. Ik draag dit boek dan ook graag aan jullie op.

Sofie Bouly

Antwerpen, 7 februari 2015

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
<i>Dankwoord</i>	ix
<i>Lijst van afkortingen van tijdschriften</i>	xxi

INLEIDEND DEEL

Hoofdstuk I.	
Probleemstelling	3

Hoofdstuk II.	
Relevantie van het onderzoek	11

Hoofdstuk III.	
Onderzoeksvragen en structuur van het onderzoek	13

Hoofdstuk IV.	
Onderzoeksmethode	17

DEEL I. ONROERENDE NATREKKING	19
--	----

Hoofdstuk I.	
Algemene inleiding tot onroerende natrekking	23

Afdeling I. De toebedeling van eigendomsrechten naar aanleiding van de verbinding van goederen	23
--	----

Afdeling II. Vormen van natrekking: kunstmatige <i>versus</i> natuurlijke natrekking	27
--	----

Afdeling III. <i>Ratio legis</i> van onroerende natrekking	28
--	----

§ 1. Juridische <i>ratio</i> van de onroerende natrekking	28
---	----

§ 2. Economische <i>ratio</i> van onroerende natrekking	30
---	----

§ 3. Maatschappelijke <i>ratio</i> van de onroerende natrekking	32
---	----

§ 4. Functionele <i>ratio</i> van de natrekking: exploitatie van het onroerend goed	33
---	----

Afdeling IV. Wetgevend kader inzake onroerende natrekking	34
---	----

Hoofdstuk II.

Functionele analyse van de regels met betrekking tot onroerende natrekking 37

Afdeling I. Natrekking als eigendomsuitbreiding *versus* eigendomsverlies. 38

§ 1. Natrekking als oorzaak *versus* gevolg van eigendom 39

A. Natrekking als oorzaak van eigendom 39

1. Natrekking als vorm van oorspronkelijke eigendoms- verkrijging 39

2. Natrekking als eigendomsvermoeden 40

3. Natrekking als eigendomsbescherming 49

B. Natrekking als gevolg van eigendom: eigendomsuitbreiding 50

§ 2. Natrekking als eigendomsverlies 52

Afdeling II. De goederenrechtelijke *versus* verbintenisrechtelijke dimensie van de regels met betrekking tot onroerende natrekking 53

§ 1. De goederenrechtelijke dimensie van onroerende natrekking 53

§ 2. De verbintenisrechtelijke dimensie van onroerende natrekking 55

Afdeling III. Natrekking gebaseerd op een wilsovereenstemming *versus* natrekking van rechtswege. 56

§ 1. Eigendomsuitbreiding gebaseerd op een wilsovereenstemming. 56

§ 2. Natrekking van rechtswege. 59

§ 3. De verzoenbaarheid van de natrekkingsregels met het funda- mentele recht op eigendom 63

A. Gedwongen eigendomsverlies 65

B. Gedwongen eigendomsuitbreiding. 68

Hoofdstuk III.

Traditionele uitgangspunten met betrekking tot onroerende natrekking . . . 71

Afdeling I. Verticale natrekking van de opstallen door de grond 71

§ 1. De goederenrechtelijke dimensie van onroerende natrekking: de ordeningsregel *superficies solo cedit* 72

A. De goederenrechtelijke dimensie van de natrekkingsregels als grondslag voor de verticale uitgestrektheid van grond- eigendom. 77

1. Abstracte invulling van de uitgestrektheid van het eigendomsrecht: analyse en weerlegging. 79

2. Relatieve invulling van de uitgestrektheid van het eigendomsrecht 80

3. Verticale uitgestrektheid van het openbaardomeinstatuut . . . 87

B.	Toepassingsvereisten van de ordeningsregels met betrekking tot onroerende natrekking	90
1.	Toepassingsvereisten <i>ratione materiae</i>	91
2.	Toepassingsvereisten <i>ratione personae</i>	126
C.	Kenmerken van de ordeningsregels met betrekking tot de onroerende natrekking.	126
1.	Objectief karakter van de natrekking	127
2.	Onmiddellijk karakter van de natrekking	128
3.	Definitief karakter van de natrekking.	129
§ 2.	De verbintenisrechtelijke dimensie van onroerende natrekking: de beslechting van een eigendomsconflict	131
A.	Toepassingsvereisten van de vergoedingsregels met betrekking tot de onroerende natrekking.	133
1.	Toepassingsvereisten <i>ratione materiae</i>	133
2.	Toepassingsvereisten <i>ratione personae</i>	136
B.	De vergoedingsregels met betrekking tot onroerende natrekking	141
C.	Toepassingsgevallen	145
1.	Bouwen met andermans materiaal op eigen grond.	146
2.	Bouwen met eigen materiaal op andermans grond.	148
3.	Bouwen met andermans materiaal op andermans grond.	155
4.	Perceeloverschrijdende constructies	159
Afdeling II.	Verticale natrekking van de grond door de opstallen	170
Afdeling III.	Horizontale natrekking.	171
§ 1.	Het Nederlandse recht als model voor horizontale natrekking	172
§ 2.	Sporen van horizontale natrekking in het Belgische, Franse en Zuid-Afrikaanse recht?	178
 Hoofdstuk IV.		
Tussentijds besluit betreffende de actuele waarde van de traditionele invulling van de onroerende natrekkingsregels		
		181
 DEEL II. HORIZONTALE OPSPLITSING VAN EIGENDOMS-RECHTEN		
		185
 Hoofdstuk I.		
Horizontale eigendomssplitsingen in historisch perspectief.		
		191
 Afdeling I. Het absolute karakter van het <i>superficies solo cedit</i>-beginsel in het Romeinse recht		
		194
§ 1.	Het koninkrijk, de republiek, het principaat en dominaat.	194
§ 2.	Het Justiniaanse recht	199

Afdeling II. Meervoudig grondgebruik in het middeleeuwse recht	202
§ 1. De leer van het dubbel <i>dominium</i> in het Germaanse recht	202
§ 2. Herontdekking van het <i>Corpus Iuris Civilis</i>	208
Afdeling III. Het humanisme als stimulans voor de rechtswetenschap	209
Afdeling IV. De aanloop naar de Franse Revolutie	211
Afdeling V. Rechtshistorisch besluit.	224

Hoofdstuk II.

Eerste algemene uitsluiting van de natrekkingsregel: het recht van opstal	227
--	-----

Afdeling I. Zelfstandige opstalrechten	228
§ 1. Begrippenkader en wettelijke grondslag	228
§ 2. Voorwerp van het opstalrecht.	231
A. Het draagvlak van het opstalrecht	231
B. Het voorwerp van het opstalrecht	232
§ 3. Kwalificatie van het opstalrecht als eigendomsrecht of beperkt zakelijk recht	239
A. Het opstalrecht verleent een beperkt zakelijk recht ten aanzien van de opstallen: analyse en weerlegging	239
B. Het opstalrecht verleent slechts een economisch eigendomsrecht ten aanzien van de opstallen: analyse en weerlegging.	242
C. Het opstalrecht verleent een (juridisch) eigendomsrecht ten aanzien van de opstallen	242
D. Kenmerken van het eigendomsrecht van de opstalhouder.	247
E. Het eigendomsrecht van de opstalhouder: implicaties voor de rechtsverhouding tussen opstalgever en opstalhouder	249
1. Rechten van de opstalhouder	249
2. Rechten van de opstalgever	254
3. Plichten van de opstalhouder	256
§ 4. Ontstaan van de horizontale eigendomssplitsing door middel van een opstalrecht.	257
A. Uitdeining van de vestigingswijzen van het opstalrecht.	257
1. Monistische <i>versus</i> pluralistische visie ten aanzien van de afstand van de natrekking door de grondeigenaar	257
2. Consensuele (en eventueel stilzwijgende) vestiging van het opstalrecht	267
3. Verkrijgende verjaring van het opstalrecht.	279
4. Aandachtspunt: publiciteit van het opstalrecht	280
B. Uitdeining van het voorwerp van het opstalrecht	282
1. De uitdeining van de Opstalwet naar ondergrondse constructies	282

2. De uitdeining van de Opstalwet naar niet rechtstreeks in de grond geïncorporeerde constructies	285
3. Drijvende constructies	289
§ 5. Blijvende belemmeringen van de horizontale eigendomssplitsing door de vestiging van een opstalrecht: eeuwigdurende <i>versus</i> tijdelijke eigendomssplitsing	296
A. Eeuwigdurende horizontale eigendomssplitsing	296
B. Tijdelijke horizontale eigendomssplitsing	297
1. Vernieuwing of verlenging van het opstalrecht	301
2. Ontsnappen aan de dwingende termijnbeperking	303
§ 6. Beëindiging van het opstalrecht	306
Afdeling II. Accessoire opstalrechten	314
§ 1. Begrippenkader en vestigingswijze	314
A. Zelfstandig <i>versus</i> accessoir opstalrecht	314
B. Vestiging van het accessoir opstalrecht: van rechtswege of bij overeenkomst?	319
§ 2. Het eigendomsrecht van de accessoire opstalhouder geanalyseerd	325
A. Afhankelijk eigendomsrecht	325
B. (Beschikkings)bevoegdheid van de accessoire opstalhouder	327
§ 3. Concretisering van het accessoir opstalrecht	331
A. Accessoir opstalrecht gekoppeld aan een erfpachtrecht	333
B. Accessoir opstalrecht gekoppeld aan een vruchtgebruik	335
C. Accessoir opstalrecht gekoppeld aan een erfdienstbaarheid	337
D. Accessoir opstalrecht gekoppeld aan een huurovereenkomst	347
E. Accessoir opstalrecht gekoppeld aan een domeinconcessie of -vergunning	352
§ 4. Beoordeling: de rol van het accessoir opstalrecht	355
 Hoofdstuk III.	
Tweede algemene uitsluiting van de natrekkingsregel: het appartementsrecht	357
Afdeling I. Toepassingsgebied	359
Afdeling II. De omkering van de verticale natrekking in het kader van het appartementsrecht	363
§ 1. Omkering van de gemeenrechtelijke onroerende natrekkingsregels	363
§ 2. Onderscheid tussen monistische en dualistische appartementsrechten	365
Afdeling III. Appartementsrecht <i>versus</i> volume-eigendom	370
§ 1. Het dwingende karakter van de Appartementswet	371
§ 2. Conventionele uitsluiting van de Appartementswet	372
§ 3. Afbakening tussen het appartementsrecht en volume-eigendom	380

Afdeling IV. De reikwijdte van de Appartementswet geëvalueerd	384
§ 1. Beheer van de appartementsmede-eigendom.....	384
A. Dwingende beheersstructuren	384
B. (Gebrek aan) autonomie	385
C. Uitbreiding van het appartementsgebouw	392
§ 2. Heterogene bestemming	394
A. Multifunctionele complexen	394
B. Openbaar domein	395
§ 3. Onlichamelijke appartementskavels	399
§ 4. Beoordeling	404
Hoofdstuk IV.	
Bijzondere uitsluitingen van de natrekkingsregel	405
Afdeling I. Wettelijke horizontale eigendomssplitsingen	405
§ 1. Horizontale eigendomssplitsingen ten aanzien van minerale rijkdommen en mijnen.	405
A. Ondergrondse delfstoffen en opslag van stoffen.	405
B. Horizontale eigendomssplitsing van de diepe ondergrond	410
§ 2. Horizontale eigendomssplitsingen ten aanzien van nutsinfrastructuur en grafmonumenten	411
A. Ondergrondse kabels en leidingen	411
B. De eigendomstoebedeling van grafmonumenten	418
Afdeling II. Publiekrechtelijke uitsluitingen van de natrekkingsregel	419
§ 1. Onroerende natrekking m.b.t. openbaardomeingoederen	419
A. Onroerende natrekking van het openbaar domein	419
B. Onroerende natrekking door het openbaar domein	420
C. Zakelijke rechten op het openbaar domein	421
§ 2. Verticaal beperkte onteigeningen	429
A. Voorwerp van de onteigening	429
B. Onteigeningsvergoeding bij verticaal beperkte onteigeningen ..	433
Hoofdstuk V.	
Tussentijds besluit betreffende het huidige juridische kader voor horizontale eigendomssplitsingen	437

DEEL III. HERIJKING VAN DE UITGANGSPUNTEN MET BETREK- KING TOT ONROERENDE NATREKKING.	443
Hoofdstuk I.	
Aanvullend karakter van de ordeningsregels van de onroerende natrekking	447
Hoofdstuk II.	
Nieuwe perspectieven omtrent grondeigendom	449
Hoofdstuk III.	
Natrekking ten voordele van de bevoegde bouwer	453
Afdeling I. Huidige erkenning van het eigendomsrecht van de gerech- tigde gebruiker van de ruimte	453
Afdeling II. Natrekking is inherent aan de bevoegdheid tot bouwen	454
Afdeling III. Het eigendomsrecht van de bevoegde bouwer	457
Hoofdstuk IV.	
De herijkte natrekkingsregels getoetst aan de traditionele uitgangs- punten met betrekking tot onroerende natrekking.	463
Afdeling I. Functionele analyse	463
Afdeling II. Traditionele uitgangspunten met betrekking tot onroerende natrekking.	465
§ 1. Goederenrechtelijke dimensie van onroerende natrekking.	465
A. Toepassingsvereisten van de ordeningsregels	465
B. Kenmerken van de ordeningsregels	465
§ 2. Verbintenisrechtelijke dimensie van onroerende natrekking	468
Hoofdstuk V.	
Tussentijds besluit betreffende de herijking van de onroerende natrekking	471
DEEL IV. EEN MODEL VOOR VOLUME-EIGENDOM	473
Hoofdstuk I.	
Een juridisch kader voor meervoudig grondgebruik	475
Afdeling I. Meervoudig grondgebruik na de herijking van de natrek- kingsregels.	475
Afdeling II. Afbakening van volume-eigendom.	476
§ 1. Volume-eigendom versus de dwingende Appartementswet	476

§ 2. Volume-eigendom versus de monistische visie van het Belgische Hof van Cassatie	477
Afdeling III. Pleidooi voor een veralgemeende erkenning van volume-eigendom	479
Hoofdstuk II.	
Algemene inleiding tot volume-eigendom.	481
Afdeling I. Volume als voorwerp van een eigendomsrecht.	484
§ 1. Individualiseerbaar volume	484
§ 2. Juridisch autonoom volume	487
§ 3. Het eigendomsrecht ten aanzien van volumes	491
Afdeling II. Goederenrechtelijke kwalificatie van volumes	492
§ 1. De (on)lichamelijke aard van volumes	492
§ 2. De onroerende aard van volumes	493
Hoofdstuk III.	
Splitsing van de ruimte in volumes.	497
Afdeling I. Volume-eigendom in het licht van de verkavelingsvergunning. ...	498
§ 1. Verticale splitsingen van eigendoms- of gebruiksrechten	498
§ 2. Horizontale eigendomssplitsingen	500
Afdeling II. Volume-eigendom in het licht van de stedenbouwkundige vergunning	505
Hoofdstuk IV.	
Publiciteit in het kader van volume-eigendom.	509
Afdeling I. Tweedimensionale kadastrale registratie	509
Afdeling II. Driedimensionale elementen binnen de tweedimensionale kadastrale registratie	510
Afdeling III. Driedimensionale kadastrale en hypothecaire registratie van volume-eigendom	512
Hoofdstuk V.	
Tussentijds besluit betreffende volume-eigendom.	515
Algemeen besluit	517
<i>Bibliografie</i>	529
<i>Trefwoordenregister</i>	593

LIJST VAN AFKORTINGEN VAN TIJDSCHRIFTEN

A.A.	Arresten Arbitragehof
Act.dr.	Actualités du droit: revue de la Faculté de droit de Liège
Act.fisc.	Actualités fiscales
AFT	Algemeen fiscaal tijdschrift
AJDA	Actualité juridique de droit administratif
AJDI	Actualité juridique de droit immobilier
AJPI	Actualité juridique de la propriété immobilière
AJT	Algemeen juridisch tijdschrift
Amén.	Aménagement, environnement, urbanisme et droit foncier
Am. Hist. Rev.	American historical review
Ann.dr.	Annales de droit
Ann.fac.dr.Lg.	Annales de la Faculté de droit, d'économie et de sciences sociales de Liège
A.P.M.	Administration publique (Mensuel): revue du droit public et des sciences administratives
APT	Administration publique (Trimestriel): revue du droit public et des sciences administratives
Arr.Cass.	Arresten van het Hof van Cassatie
Arr.GwH	Arresten Grondwettelijk Hof
AS	Annual Survey
Bb	Bedrijfsjuridische berichten
BJ	La Belgique judiciaire: gazette des tribunaux belges et étrangers
BJDU	Bulletin de jurisprudence de droit de l'urbanisme
BNB	Nederlandse belastingrechtspraak
Bull.civ.	Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (chambres civiles)
BR	Tijdschrift voor Bouwrecht
B.R.H.	Belgische rechtspraak in handelszaken
BS	Belgisch Staatsblad
CDPK	Publiekrechtelijke Kronieken
CILSA	Comparative and International Law Journal of Southern Africa

CJEG	Cahier Juridique de l'Electricité et du Gaz
Cl. et B.	Jurisprudence des tribunaux de première instance en matière civile, commerciale et correctionnelle des justices de paix et de simple police (Cloes et Bonjean)
D.	Dalloz (Recueil)
D.P.	Dalloz périodique
Dr. Patr.	Droit et patrimoine
Entr. et droit	L'entreprise et le droit
ERPL	European review of Private Law
FBN	Fiscale Berichten voor het Notariaat
Fisc.Koer.	De fiscale koerier
FJF	Fiscale jurisprudentie
FTV	Fiscaal tijdschrift Vermogen
GP	Gazette du palais
Gst	De gemeentestem
JBN	Juridische Berichten voor het Notariaat
JC	JurisClasseur (Encyclopédies)
JC Civ.	JurisClasseur Civil
JC Constr.-Urb.	JurisClasseur Construction Urbanisme
JCP	JurisClasseur périodique
JCP A.	JurisClasseur périodique Édition Administrations et Collectivité territoriales
JCP. G.	JurisClasseur périodique Édition générale
JCP N.	JurisClasseur périodique Édition notariale et immobilière
JLMB	Revue de jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles
JOL	Jurisprudentie OnLine
JORF	Journal officiel (Lois et décrets)
J.L.	Jurisprudence de Liège
JP	Jurimpratique: revue pratique de l'immobilier
J.P.D.F.	Journal pratique de droit fiscal et financier
JQR	Juta's Quarterly Review
JT	Journal des tribunaux
Jura Falc.	Jura Falconis
Jur.HvJ	Jurisprudentie van het Hof van Justitie en van het Gerecht van Eerste Aanleg
Loyers et copr.	Loyers et copropriété
LJN	Landelijk Jurisprudentie Nummer
LRB	Lokale en regionale belastingen
MER	Milieu- en energierecht: driemaandelijkse duiding bij recente wetgeving, rechtspraak en rechtsleer
Mouv.comm.	Mouvement communal

MVV	Maandblad voor Vermogensrecht
NbBW	Nieuwsbrief BW
NFM	Notariaat: notarieel en fiscaal maandblad
NJ	Nederlandse Jurisprudentie
NJB	Nederlands Juristenblad
NJK	Nederlands Juristenblad kort
NJW	Nieuw Juridisch Weekblad
N.N.K.	Nieuw Notarieel Kwartaalschrift
NTBR	Nederlands Tijdschrift voor Burgerlijk Recht
NTFR	Nederlands Tijdschrift voor Fiscaal Recht
NTE	Nederlands tijdschrift voor energierecht
NQHR	Netherlands Quarterly of Human Rights
PA	Petites affiches
Pand.pér.	Pandectes périodiques
Pas.	Pasicrisie belge
P&B	Tijdschrift voor procesrecht
Pb.C.	Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen – Mededelingen en bewijsrecht
Prg	Praktijkgids
Publ. Eur. Court H.R.	Publications of the European Court of Human Rights. Series A: Judgements and Decisions
RABG	Rechtspraak Antwerpen Brussel Gent
RCJB	Revue critique de jurisprudence belge
RDI	Revue de droit immobilier
Rec. CJCE	Recueil de la jurisprudence de la Cour de justice et du Tribunal de première instance
Rec.gén.enr.not.	Recueil général de l'enregistrement et du notariat
Rép. civ. Dalloz	Dalloz (Encyclopédie)
Rev. crit. lég. et jurispr.	Revue critique de législation et de jurisprudence
Rev.dr.commun.	Revue de droit communal
Rev. Dr. ULB	Revue de droit de l'U.L.B.
Rep. Eur. Court H.R.	European court of human rights. Reports of judgments
Rev. fisc.	Revue fiscale
Rev. hist. dr.	Revue d'histoire du droit
Rev.prat.not.b.	Revue pratique du notariat belge
RFDA	Revue française de droit administratif
RHA	Rechtspraak van de haven van Antwerpen
RJ	Repertorium RJ
R.J.I.	Res et jura immobilia
R.M.Themis	Rechtsgeleerd Magazijn Themis
RNB	Revue du notariat belge
RPDB	Répertoire pratique du droit belge – Encyclopedie

RTC civ.	Revue trimestrielle de droit civil
RTDF	Revue trimestrielle de droit familial
RvdW	Rechtspraak van de Week
RVR	Rechtspraak Vastgoedrecht
RW	Rechtskundig Weekblad
S.	Sirey
SAJHR	South African Journal on Human Rights
SALJ	South African Law Journal
SALR	South African Law Journal
SAPL	South African Journal of Public Law
Stb.	Staatsblad
Stell LR	Stellenbosch Law Review
T.Aann.	Tijdschrift voor aannemingsrecht
T.Agr.R.	Tijdschrift voor Agrarisch Recht
T.App.	Tijdschrift voor appartements- en immorecht
TAR	Tijdschrift voor ambtenarenrecht
TBBR	Tijdschrift voor Belgisch burgerlijk recht
TBH	Tijdschrift voor Belgisch handelsrecht
TBO	Tijdschrift voor bouwrecht en onroerend goed
TBP	Tijdschrift voor bestuurswetenschappen en publiekrecht
TFR	Tijdschrift voor fiscaal recht
T.Gem.	Tijdschrift voor gemeenterecht
TGR	Tijdschrift voor Gentse rechtspraak
THRHR	Tydskrif vir Hedendaagse Romeins-Hollandse Reg
TMR	Tijdschrift voor milieurecht
T.Not.	Tijdschrift voor notarissen
TOGOR	Tijdschrift voor onroerendgoedrecht
TOO	Tijdschrift voor Omgevingsrecht en Omgevingsbeleid
TORB	Tijdschrift voor onderwijsrecht en onderwijsbeleid
TPR	Tijdschrift voor privaatrecht
TRG	Tijdschrift voor rechtsgeschiedenis
TROS	Tijdschrift voor ruimtelijke ordening en stedenbouw
TRV	Tijdschrift voor rechtspersoon en vennootschap
TSAR	Tydskrif vir die Suid Afrikaanse Reg
Turnh.Rechtsl.	Turnhouts rechtsleven
TvHB	Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte
TVV	Tijdschrift verkoop vastgoed
T.Vred.	Tijdschrift van de vrede- (en politierechters)
TWVR	Tijdschrift voor West- Vlaamse rechtspraak
V&O	Vennootschap & Onderneming
WPNR	Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie