MEDE-EIGENDOM (1)

1. MEDE-EIGENDOM

1. Gedwongen mede-eigendom. 4

1.1 Wettelijk kader en gemeenrechtelijke regeling van gedwongen mede-eigendom 4

1.2 Bijzondere regeling bij appartementsrecht - zakenrechtelijke vragen 12

1.3 Bestuur van de mede-eigendom bij appartementsrecht - de vereniging van mede-eigenaars 19

1.4 Overzicht van de verbintenisrechtelijke vragen bij appartementsrecht 36

1.5 Bestuur van de kavels als dusdanig (bij appartementsrecht) ... 51

1.6 Rechtsbescherming van de mede-eigenaars en andere bewoners 52

1.7 Rechterlijke bevoegdheid 57

2. Wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom 58

2.1 Gedwongen mede-eigendom in het algemeen 58

2.2 Gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen 59

2.3 Wijzigingsbepalingen 72

2.4 Overgangsbepalingen 74

2. DE GEMENE MUUR

I. De gemene muur - juridisch en praktisch bekeken 78

1. Inleidende beschouwingen 78
2. Ontstaan van mandeligheid 78
3. Ontstaan door verkrijgende verjaring 79
4. Ontstaan door gedwongen verkoop/afstand 79
5. Ontstaan door gedwongen aankoop/overname 82
6. Principes bij de bepaling van de overnameprijs 87
7. Gevolgen van mandeligheid 88
8. Verplichtingen van de mede-eigenaars 91
9. Bewijs van de mandeligheid 93

II. De gemene muur – zekere aspecten juridisch bekeken 95

1. De rechten en verplichtingen van de mede-eigenaars op een mandelige muur 95
2. Betwistingen bij muurovernames – De procedure 97
3. De overname van spouwmuren 98
4. Procedeer niet te gauw over een muurovername 99
5. Het ogenblik en de prijs van de muurovername 101
6. Het voorbehoud van muurgemeenmaking 103
7. De dunne appartementsmuurtjes naast een ander appartement 106
8. Leienbedekkingen of bepleistering bij de overname van een muur 109
9. De overschrijving op het hypotheekkantoor 110
10. De registratierechten bij een muurovername 111
11. De BTW bij een muurovername 112
12. De afpaling en de afsluiting 113

III. Proces-verbaal van muurovername 116

1. Voorbereidende werkzaamheden 116
2. Problematiek 116
3. Principe van overname 117
4. Praktische schikkingen 118
5. Proces-verbaal 119

6. Documenten..... 120

IV. Praktijkvoorbeelden vanuit juridisch oogpunt..... 124

1. Praktijkstudie 1..... 124
2. Praktijkstudie 2..... 126

V. Technische aspecten van de gemene muur..... 131

1. Technische definitie, gezamenlijke eigendom, rechten en plichten, perceelsgrens 131
2. Dikte, vol of ontdubbeld, materialen, functie 134
3. Voorrang, afspraken, tijdelijke bekleding of semi-tijdelijk of definitief..... 135
4. Bestaand gabariet: juiste opmeting, onderzoek van de bestaande fundering, stabiliteit van de gemene muur tijdens de uitvoeringswerken..... 140

VI. Praktijkvoorbeelden vanuit bouwkundig oogpunt..... 146

3. DE VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

I. De veiligheidscoördinator 172

1. Kader en regelgeving 172
2. Ontwerp – Aanpak en praktische invulling 176
3. Ontwerp, verwezenlijking en PID – Verantwoordelijkheden en jurisprudentie 177
4. Evaluatie en meerwaarde van de coördinator veiligheid en gezondheid i.h.k.v. KB TMB d.d.v 25.01.2001 178
5. PID – Implicaties met betrekking tot het PID 182

II. Veiligheidscoördinatie op Tijdelijke en Mobiele Bouwplaatsen – Stand van zaken 183

1. De Wet 183
2. Inleiding 189
3. De aanstelling van de veiligheidscoördinator 193
4. Bijzondere bepalingen betreffende tijdelijke en mobiele bouwplaatsen 194
5. Het tijdstip van de aanstelling coördinator-ontwerp 197
6. Tijdsduur van de taak coördinator-ontwerp 197
7. Het postinterventiedossier 199
8. Besluit 199

III. De verantwoordelijkheden van de veiligheidscoördinator 202

1. Inleiding 202

    1. Wettelijk kader: de Welzijnswet 202
    2. Toepassing op tijdelijke of mobiele bouwplaatsen 202
    3. Verantwoordelijkheden der bouwpartners 204
    4. Rechtspraak 205

2. Verantwoordelijkheid van de coördinator: samenvatting van de algemene beginselen 206

A. Strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de veiligheids-coördinator 206
B. Burgerlijke verantwoordelijkheid 207

3. Verantwoordelijkheid van de veiligheidscoördinator: ontwerp..... 212

1) Taken en verantwoordelijkheden tijdens de uitvoering van de opdracht 212
2) Verantwoordelijkheden na beëindiging van de opdracht 214

4. Verantwoordelijkheden van de veiligheidscoördinator: verwezenlijking tijdens de uitvoering van de opdracht 215

5. Verantwoordelijkheden van de veiligheidscoördinator na beëindiging van zijn opdracht – het Postinterventiedossier 219

1) Het Postinterventiedossier 219
2) Verbreking oorzakelijk verband..... 220
3) Verjaring..... 220

IV. Besluit 221

4. BODEMSANERING

I. Het decreet betreffende de bodemsanering 224

1. Wat is grond? 224

1.1 Grond 225
1.2 Risicogrond 225
1.3 Niet-risicogrond 225

2. Wat is bodemverontreiniging? 225

3. Overdracht van gronden 226

3.1 Definitie 226
3.2 Welke overdrachten zijn het belangrijkste voor u? 230
3.3 Taken van partijen 232
3.4 Taken van de notaris 234

II. Bodemsanering 236

1. Het begrip 'overdracht van grond' 237

1.1 Voorafgaand: het begrip 'grond' in de zin van het bodemsaneringsdecreet 238
1.2 Opsomming van wat door het decreet betreffende de bodemsanering als "overdracht van grond" wordt beschouwd 241
1.3 Uitzonderingen op het begrip 'overdracht van grond' 250

2. Het sluiten van overeenkomsten betreffende de overdracht van gronden 252

2.1 Wie moet de verplichtingen overeenkomstig art. 36 BSD nakomen? 253
2.2 Artikel 36 is enkel van toepassing op 'overeenkomsten betreffende de overdracht van een grond' 256
2.3 De verplichtingen opgelegd door het art. 36 BSD naar aanleiding van het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden 257

3. De overdracht van risicogronden 264

3.1 De identificatie van risicogronden 264
3.2 Verplichtingen naar aanleiding van de overdracht van een risicogrond..... 265
3.3 De verplichte vermeldingen in de akte / de verplichtingen van de instrumenterende ambtenaar 267
3.4 De mogelijkheid voor de verwerver of voor ieder ander persoon in zoverre deze beschikt over een rechtsgeldige titel om de overdracht te doen uitvoeren, om zelf de verplichtingen te vervullen..... 267

4. Sancties 268

4.1 De door het decreet voorziene sancties..... 268
4.2 De gemeenrechtelijke vorderingsmogelijkheden..... 273

5. Besluit 279

5. WEGWIJS IN FISCALE OPTIMALISATIE

1. Kopen - Verkopen 284

1.1 Kopen met toepassing van het registratierecht 284
1.2 Kopen met btw 301
1.3 Verkopen met btw 303

2. Bouw - Verbouwen 306

2.1 Bouwen 306
2.2 Verbouwen 312

3. Afbetalen 319

3.1 Geven de bestedingen (interesten en kapitaalaflossingen) van de lening die ik heb gesloten voor de aankoop van mijn woning recht op de aftrek voor enige en eigen woning? 319
3.2 Hoeveel bedraagt de aftrek voor enige en eigen woning? Wat is mijn belastingsvoordeel? 332
3.3 Ik heb voor dezelfde woning een “oude” en een “nieuwe lening lopen 335
3.4 Welke documenten moet ik bij mijn belastingsaangifte voegen om recht te hebben op de aftrek voor enige en eigen woning? 340

4. Levensverzekeringen 340

4.1 De fiscale behandeling van de premies van de vanaf 1 januari 2005 gesloten individuele levensverzekeringen 340

5. Wonen 344

5.1 Het kadastraal inkomen 344
5.2 De onroerende voorheffing 348
5.3 De onroerende inkomsten 357