

Het is altijd nuttig, zelfs nodig, gebouwen te meten, het meten van de uiterste punten van de gevels (kolommen) maakt het later mogelijk na te gaan of deze gebouwen niet verbouwd werden.

2.4. De afpaling

De afpaling bestaat etymologisch in de plaatsing van grenspalen (foto 1, pagina 225), in principe, in aanwezigheid van de partijen, dus tegensprekelijk.

Volgens A. Garlopeau⁶⁹ hadden de Romeinen een diepe verering voor de afbakeningstekens van de erven. Hun liefde voor de vrede en de harmonie die tussen burens moesten heersen, bracht hen ertoe deze stenen of deze bomen te vergoddelfijken. De grenspaal was voor hen als het bewijs van het bestaan van het eigendomsrecht.

Hier moet overgegaan worden, op de plaatsen waar dit nodig blijkt, tot de plaatsing van vaste merktekens op de hoeken van de eigendom (grenspaal van steen (foto 2, pagina 226), van harsbeton of andere duurzame elementen). Deze fase is dus enigszins het afsluiten van het ervoor gedane werk.

Deze verrichting, om geldig te zijn, moet uitgevoerd worden in aanwezigheid van de eigenaar van het betrokken perceel en van deze van de aangrenzende percelen (tegensprekelijk karakter van de afpaling).

Om deze voorwaarde na te leven is het belangrijk de betrokken partijen schriftelijk op te roepen zodat men een bewijs in handen heeft en zich veilig gesteld heeft in geval van latere betwisting van de afwezige eigenaars tijdens de plaatsing van de merktekens.

Als een eigenaar van een aangrenzend perceel zonder geldige reden weigert het plan te tekenen, is het verstandig hier in het proces-verbaal op te wijzen met een vermelding in de stijl van: *partij X, geldig opgeroepen en deelgenomen aan de verrichtingen van afbakening heeft geweigerd, in fine, te tekenen* (eventueel met opgave van de ingeroepen reden).

69. Op.cit, p.8

Deze inschrijving maakt het mogelijk het wettelijke karakter tijdens de hele procedure en het hele verloop van de verrichtingen te bewijzen en te bewaren.

Wat betreft de rijksgrens tussen België en de aangrenzende landen staan de grenspalen op de grens, maar het kan dat de grens bijkomende breuken tussen twee grenspalen heeft.

De landmeters-experten kunnen niet rechtstreeks op de rijksgrens afbakenen! Enkel de ambtenaren van de dienst Grote Opmetingen en de erkende landmeters (van Duitsland, voor de rijksgrens met dit land) kunnen eraan raken. Onze grenspalen moeten achteruit blijven staan (bijv. op 50 cm).

Om de juiste gegevens van de grens van het land tot de betrokken plaats te kennen, moet de dienst van Grote Opmetingen gecontacteerd worden. Voor de Oostkantons, bijvoorbeeld, is dit de antenne 605 (Verviers) en dan krijgt men de gegevens van de grenzen.

Opgelet: het gebeurt dat het kadastraal plan niet overeenkomt met de werkelijke grens van het land. Enkele jaren geleden werden de grenzen tussen Duitsland en België opnieuw gedefinieerd, maar soms vergat men de plannen te veranderen !

Foto's 5 en 6 tonen de twee zijden van een heel oude middeleeuwse grenspaal. (foto 5, pagina 229 en foto 6, pagina 230)

Foto's 7 en 8 tonen grenspalen van België, respectievelijk met Luxemburg en Duitsland. (foto 7, pagina 231 en foto 8, pagina 232)

2.5. Het proces-verbaal en het plan van afpaling

Om verspreiding en verlies van een van deze twee documenten te vermijden is het noodzakelijk ze te verenigen op een enkele grafische of andere drager.

2.5.1. De inhoud van het proces-verbaal van afpaling

Het proces-verbaal moet alle documenten opnoemen die gebruikt werden voor de vaststelling van de grenzen en de nieuwe bepaling van de

grenzen. Zij dient alle referenties met de datum en plaats van registratie en overschrijving te vermelden.

Het proces-verbaal moet eveneens de datum van de samenkomsten op het terrein, deze van de procedure van afpaling, evenals de naam en de identiteit van de aanwezige personen vermelden.

Het is nodig de handtekening voor akkoord te verkrijgen betreffende elke grens van de betrokken aangrenzende percelen door deze verrichting van afpaling van alle eigenaars, of van hun gevolmachtigden; een vermelding in de stijl van: *voor akkoord betreffende de grens A-B-...* getuigt van hun akkoord zonder voorbehoud. De handtekeningen moeten uitdrukkelijk geïdentificeerd zijn door de vermelding voluit van de namen en voornamen van elke ondergetekende.

Deze tegensprekelijke vaststelling van de grenzen op het plan geeft een wettelijke waarde.

Er moet genoteerd worden dat deze handtekening niet nodig, maar wenselijk is, indien de verrichting van opmeting enkel bedoeld was voor de nauwgezette bepaling van de grenzen van een of meer percelen die nooit een fysieke wijziging ondergaan hebben, en dit op basis van een of meer vroegere plannen van afpaling en die tegensprekelijk opgemaakt zijn en die aan verschillende akten bijgevoegd waren.

De vermelding *gedaan in zoveel exemplaren als er partijen met verschillend belang zijn, plus een voor de registratie, hetzij x exemplaren* moet op het einde van het proces-verbaal vermeld worden.

Het wordt aan het oordeel van de instrumenterende landmeter-expert overgelaten om elke andere vermelding toe te voegen die hij nuttig acht, zoals bijvoorbeeld het feit dat een verdeeld perceel bestemd is om bij een ander naburig perceel gevoegd te worden.

Tot alle nuttige doeleinden geeft bijlage 8, pagina 172 een model van genormaliseerd proces-verbaal van afpaling dat sinds 2001 in Frankrijk gebruikt wordt⁷⁰.

70. Onder bescherming van de Orde van de Landmeters-Experten – 40 avenue Hoche te 75008 Parijs - Frankrijk

2.5.2. Het plan van afpaling

Het plan van afpaling moet volgende vermeldingen en inschrijvingen vermelden:

- Naam, voornaam en adres van de woonplaats of van het kantoor van de auteur van het plan, (naam van de LE GE, beëdigd bij de Rechtbank van Eerste Aanleg van ...) en inschrijvingsnummer (LAN/GEO) op de tabel van de Federale Raad van Landmeters-Experten⁷¹,
- Naam van de verzoeker(s) en omstandigheden van de opdracht (aangeduid op datum van . . . , met als opdracht . . .),
- Naam van de tussenkomende partijen en naburen,
- Datum van de opmeting,
- Volledige aanduiding van de betrokken gekadastreerde percelen: gemeente(n), kadastrale afdeling(en), oude gemeente(n) of gehucht(en), sectie(s), nummer(s),
- Kadastrale identificatie van de percelen waarop afpaling uitgevoerd wordt: afdeling, sectie, perceelnummer, met opgave van de oppervlakte ervan,
- Kadastrale aanwijzingen van de aangrenzende percelen door een recent kadastraal uittreksel (per 1 januari van het lopende jaar) aan het plan gevoegd,
- Aanwijzingen van de partijen en aangrenzende erven, evenals van de aandelen van zakelijke rechten die zij bezitten op hun respectievelijke goederen (VE, NE, VG, ...),
- In geval van een nieuwe verkaveling: nummer van de kavel, datum en referentie van de verkavelingsvergunning (nu stedenbouwkundige vergunning). Idem, voor een massaplan.
- De grenzen bepalen, punt per punt of per segment met vermelding van hun statuut (rooilijn weg, bestaande grenspaal, gemeenschap of niet van de muren, afsluitingen of hagen, erfdienstbaarheden),
- Als het goed aan het openbaar domein grenst: exacte benaming: plaatsnaam, nummer van de weg (of eventueel van het pad) op de atlas van de buurtwegen en/of van de waterloop, op de atlas van de niet-bevaarbare waterlopen, nummer van rijksweg, naam van de straat, ...,
- Genomen beslissingen betreffende de grenzen die na opzoeken onzeker bleven (vermelden: 'bij gebrek aan bewijselementen hebben de partijen besloten die grens op die plaats vast te stellen'),

71. Artikel 22 van het Koninklijk Besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert.

- Beschrijving van de aard van de perceelgrenzen: letterlijke beschrijving op het plan of door middel van symbolen met verklarende legende, evenals op het proces-verbaal,
- Gedetailleerde beschrijving van de aard van de uiteinden van de percelen zoals hoek(en) van gebouw(en), paaltje(s) van afsluiting(en), oude of nieuwe grenspaaltje(s) (+ aard van deze),
- Aanwijzing van het gemene of privatieve karakter van de scheidingselementen van eigendom,
- Ligging van de gebouwen opgericht op het perceel en aanwijzing van het gebruik ervan (woonhuis, garage, schuur,...),
- Aanwijzing van de bekende erfdienstbaarheden met betrekking tot de grenzen van het gemeten goed (zonder juridische opzoeking),
- Lengte van alle segmenten van grenzen van de eigendom,
- Voldoende aanwijzingen (basis, gegevens van de grenspunten, afstanden,...) die de juiste tekening van het perceel mogelijk maken. Deze gegevens maken ook de berekening van de totale oppervlakte van het goed mogelijk in geval van een integrale afpaling van een perceel. In dit geval, de oppervlakte op het plan aanduiden,
- Gegevens van de vaste punten in de onmiddellijke omgeving (hoeken van gebouwen, punt van meetstation), waaraan de opmeting vastgelegd is,
- Legende van de symbolen en lijnen op het plan,
- Voorbehoud betreffende de auteursrechten van het plan (« dit plan kan niet gebruikt worden zonder de goedkeuring van zijn auteur »),
- Schaal of schalen van het plan en aanduiding van het noorden,
- Datum van het plan, en/of van de opmaak en/of van het akkoord van de partijen,
- Aantal originele exemplaren, waaronder een voor de registratie,
- Handtekening van de landmeter-expert, vergezeld van zijn naam en voornaam (voluit) en van zijn LAN/GEO-nr.
- Handtekening van alle optredende partijen, vergezeld van hun naam en voornaam (voluit).