

VERMOGENSRECHT IN KORT BESTEK

RECHT IN KORT BESTEK

Bernard TILLEMANN

Gewoon Hoogleraar KU Leuven/KULAK
Prodecaan Faculteit Rechtsgeleerdheid en
Criminologische Wetenschappen KU Leuven

Alain-Laurent VERBEKE

Gewoon Hoogleraar KU Leuven
Visiting Professor of Law Harvard
Professor of Law in Lissabon en Tilburg
Advocaat aan de balies van Brussel en West-Vlaanderen

EDITORS

Instituut Contractenrecht
KU Leuven – KULAK

Intersentia

www.intersentia.be
www.law.kuleuven.be/contracts

Nr. 8

Vermogensrecht in kort bestek

Goederen- en contractenrecht

Vincent SAGAERT
Bernard TILLEMANN
Alain-Laurent VERBEKE

2022
Zevende uitgave

 INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

RECHT IN KORT BESTEK

- Nr. 1 – Alain-Laurent, *Belgisch erfrecht in kort bestek*, 2003, tweede herziene uitgave
- Nr. 2 – Alain-Laurent Verbeke, Bernard Tilleman, Kwinten Dewaele, Michael Thielens, Nicolas Van Damme en Frederik Van den Abeele, *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek*, 2020, negende herziene uitgave
- Nr. 3 – Frederik Swennen, *Personenrecht in kort bestek*, 2008
- Nr. 4 – Frederik Swennen, *Gezins- en familierecht in kort bestek*, 2008
- Nr. 5 – Bart De Smet, *Jeugdbeschermingsrecht in kort bestek*, 2005
- Nr. 6 – Yves Montangie (ed.), *Mededingingsrecht in kort bestek*, 2006
- Nr. 7 – Jan Wouters, *Internationaal recht in kort bestek*, 2020, derde herziene editie
- Nr. 8 – Vincent Sagaert, Bernard Tilleman en Alain-Laurent Verbeke, *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen- en contractenrecht*, 2022, zevende herziene uitgave
- Nr. 9 – Herman De Cnijf en Luc Maes (eds.), *Belastingrecht in kort bestek*, 2011
- Nr. 10 – Bernard Vanheusden en Geert Van Hoorick, *Milieurecht in kort bestek*, 2016, tweede herziene uitgave

Vermogensrecht in kort bestek. Goederen- en contractenrecht. Zevende editie
Vincent Sagaert, Bernard Tilleman en Alain-Laurent Verbeke

© 2022 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1542-5

D/2022/7849/125

NUR 822

Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV

Lay-out: Crius Group, Hulshout

Omslagontwerp: Danny Juchtmans – www.dsigngraphics.be

Omslagbeeld: © M – Museum Leuven

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.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

BEKNOPTE INHOUD

<i>Woord vooraf</i>	vii
<i>Inleiding</i>	ix
<i>Inhoud</i>	xiii

DEEL I

ALGEMENE BEGRIPPEN VAN HET VERMOGENSRECHT	1
---	---

Hoofdstuk 1. Vermogensrechten: persoonlijke en zakelijke rechten	3
Hoofdstuk 2. Bijzondere kenmerken van zakelijke rechten	13
Hoofdstuk 3. Zakelijke en persoonlijke rechtsvorderingen	18
Hoofdstuk 4. De vermogensleer	20
Hoofdstuk 5. Onderscheid tussen de goederen	23

DEEL II.

CONTRACTEN INZAKE OVERDRACHT VAN EIGENDOM	45
---	----

Hoofdstuk 1. Omschrijving, inhoud en bescherming van het eigendomsrecht	47
Hoofdstuk 2. Mede-eigendom en onverdeeldheid	67
Hoofdstuk 3. Koop	93
Hoofdstuk 4. Kanscontracten	224
Hoofdstuk 5. Wettelijke wijzen van eigendomsverkrijging	239

DEEL III.

CONTRACTEN VOOR HET GEBRUIK EN GENOT VAN EEN GOED	255
---	-----

Hoofdstuk 1. Huur	257
Hoofdstuk 2. Lening	349
Hoofdstuk 3. Erfdienstbaarheden	364
Hoofdstuk 4. Recht van vruchtgebruik	386
Hoofdstuk 5. Recht van erfpacht	407
Hoofdstuk 6. Recht van opstal	414

DEEL IV.	
DIENSTENCONTRACTEN.....	423
Inleiding: een overzicht van de dienstencontracten	425
Hoofdstuk 1. Aanneming.....	428
Hoofdstuk 2. Bewaargeving.....	482
Hoofdstuk 3. Lastgeving.....	497
DEEL V.	
VASTSTELLINGSCONTRACTEN.....	519

WOORD VOORAF

Dit boek is de zevende editie van *Vermogensrecht in kort bestek*. Het concept van de reeks ‘Recht in kort bestek’ leent zich goed om de krachtlijnen van een vakdomein over te brengen aan studenten. Dit boek wordt dan ook gebruikt als cursus bij de colleges Goederen- en Bijzondere Overeenkomstenrecht in de tweede bachelor rechten aan de Rechtsfaculteit van de KU Leuven op de campussen van Leuven, KULAK en Brussel en aan de UHasselt. Ook zij zijn immers professionals, hun beroep is de studie van het recht. Aan de vooravond van de colleges over een nieuw vakdomein zijn zij uiteraard niet gespecialiseerd, zij het dat de vakken Inleiding tot de Rechtswetenschap en Verbintenissenrecht worden voorondersteld als gekende materie.

Deze zevende editie heeft een aantal fundamentele hervormingen in het burgerlijk recht reeds opgenomen. Het gaat in de eerste plaats om de Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek, die in werking is getreden op 1 september 2021 (de bepalingen inzake hypotheekregisters op 1 juli 2022). Deze Wet betekent een aardverschuiving voor het goederenrecht. Voor de onderliggende beweegredenen van de Wet en de diverse bepalingen kan worden verwezen naar de Memorie van Toelichting (*Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 173/1). De Wet schaft Boek 2 van het oude Burgerlijk Wetboek van 1804 af en voegt een Boek 3 in het Wetboek van 13 april 2019 in. Ook tal van andere bijzondere wetten in het goederenrecht worden afgeschaft, zoals de Erfpachtwet en de Opstalwet van 10 januari 1824, het eerste deel van de Hypotheekwet met betrekking tot (I) de maatregelen van openbaarmaking inzake onroerend goed en (II) de vermogenstheorie; de bijzondere rechtspleging met betrekking tot de bezitsvorderingen (art. 1370 Ger. W.); de Wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting¹, de Wet 21 februari 1983 betreffende de verkoop van sommige achtergelaten voorwerpen² en de artikelen 29-39 van het Veldwetboek³, enz. Toch komen er nog steeds verwijzingen voor naar het oud Burgerlijk Wetboek van 1804, omdat de nieuwe wet eerbiedigende werking heeft en dus het oude recht niet onmiddellijk uitschakelt voor bestaande zakelijke rechten.

Op het vlak van de bijzondere overeenkomsten werd met name ten opzichte van de vorige editie de omzetting van de Richtlijn Consumentenkoop 2019 en de Richtlijn Digitale inhoud en digitale diensten verwerkt.

Ook de andere goedgekeurde Boeken van het Burgerlijk Wetboek zijn reeds verwerkt. Het gaat met name om Boek 1, Boek 2 titel 3, Boek 4, Boek 5 en Boek 8. Deze boeken vormen goedgekeurd de coördinatie van het reeds bestaande recht, maar brengen op een aantal punten wel wijzigingen aan. Ook de artikelnummers zijn gewijzigd.

¹ BS 17 januari 1976. Zie artikel 3.58-3.59 van het Burgerlijk Wetboek.

² BS 2 april 1983. Zie artikel 3.60 van het Burgerlijk Wetboek.

³ BS 14 oktober 1886. Zie vooral artikelen 3.133 en 3.134 van het Burgerlijk Wetboek.

Het aantal voetnoten is beperkt. Bij de aanhef van de hoofdstukken is een beknopte bibliografie opgenomen met een aantal verwijzingen die nuttig kunnen zijn voor wie zich verder in de materie wil verdiepen. Ten behoeve van de studenten is er niet alleen een beknopte maar ook een uitgebreide gedetailleerde inhoudsopgave opgenomen.

Inzicht ontstaat en groeit inderdaad niet enkel door goed de *basic principles* te begrijpen, maar ook door deze scherp in een structuur te kunnen situeren en aldus permanent verbanden te leggen. Voor de zakelijke rechten kan voor een diepgaandere analyse worden verwezen naar V. Sagaert, *Goederenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2021. Voor een diepgaandere analyse van de koop, zie B. Tilleman m.m.v. F. Van den Abeele, *Gevolgen van de koop in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2022.

Maar dit boek is niet enkel bedoeld voor studenten. Geheel in de lijn van het concept van de reeks *Recht in kort bestek* wil het de basisregels van de belangrijkste zakelijke rechten en bijzondere overeenkomsten in het Belgische recht toelichten voor elke professional die niet gespecialiseerd is in de materie, maar er toch af en toe mee te maken heeft, of gewoon één en ander wil opfrissen. Zo hopen wij dat dit boek ook zijn weg zal vinden naar de talloze advocaten, notarissen, gerechtsdeurwaarders, magistraten, bedrijfsjuristen en zovele anderen die dagelijks bezig zijn met het recht.

Dank aan onze medewerkers Alexander Appelmans, Kato De Schepper, Amber Boes, Ghijsbrecht Degeest, Simon Devroe, Marie-Laure Degroote, Thomas Lefevere, Bram Maeschaelck, Jacob Reniers, Frederik Van den Abeele, Lise Van den Eynde, Flore Vavourakis, Benjamin Verheyne en Daan Willems voor hun hulp bij de voorbereiding van deze nieuwe editie.

Tot slot ook dank aan de uitgever, in de figuur van Charlotte de Belie, voor haar inspanningen om tot een mooie en snelle publicatie te komen.

Prof. Dr. Vincent Sagaert
Prof. Dr. Bernard Tilleman
Prof. Dr. Alain-Laurent Verbeke
Augustus 2022

INLEIDING

Structuur

In het BAMA-curriculum te Leuven, Brussel, Kortrijk en Hasselt wordt het vak Goederen- en Bijzondere Overeenkomsten geïntegreerd als één groot vak aangeboden. De vier delen van het boek sluiten daarop aan.

In het eerste deel wordt een overzicht gegeven van een aantal algemene leerstukken uit ons vermogensrecht. In de eerste plaats wordt nagegaan hoe de vermogensrechten kunnen worden ingedeeld, en wat de kenmerken zijn van respectievelijk persoonlijke en zakelijke rechten. Bovendien wordt het begrip vermogen van naderbij bekeken. In een tweede hoofdstuk – steeds binnen dit eerste algemene deel – wordt een indeling gemaakt van de goederen waarop zakelijke rechten betrekking kunnen hebben.

In het tweede deel wordt eigendom en de eigendomsovergang besproken. In een eerste hoofdstuk komt de inhoud van het eigendomsrecht aan bod, de bescherming die hieraan geboden wordt en de beperkingen die hierop aangebracht worden. In een tweede hoofdstuk wordt het onverdeelde eigendomsrecht (zgn. mede-eigendom) besproken. Het derde hoofdstuk besteedt aandacht aan de contractuele wijzen waarop het eigendomsrecht wordt overgedragen. Hier worden koop, kanscontracten, bekeken. Ten slotte wordt ook stilgestaan bij de wettelijke wijzen waarop eigendom kan overgaan. Hierbij wordt aandacht besteed aan de natrekking, bezit dat kan leiden tot verkrijgende verjaring en zaakvorming.

In deel drie komen de bijzondere contracten aan bod die betrekking hebben op het *gebruik en genot van eigendom*. Ze komen in volgorde van intensiteit aan bod. Begonnen wordt dus met de contracten die zuiver persoonlijke rechten creëren: huur, lening, ... Nadien komen de specifieke zakelijke gebruiksrechten (erfdienstbaarheden) in het vizier, en ten slotte wordt stilgestaan bij de algemene zakelijke gebruiks- en genotsrechten (vruchtgebruik, erfpacht en opstal).

Het vierde deel bespreekt *dienstencontracten*, met name aanneming, bewaargeving en sekwester, lastgeving, ... In het laatste deel wordt kort ingegaan op de *vaststellingscontracten*, met bijzondere focus op de dading.

Aldus worden niet alle vermogensrechtelijke figuren besproken. Aan pacht bijvoorbeeld wordt geen aandacht besteed (zie verder). Ook de gemene afsluiting tussen twee percelen komt niet aan bod. Contracten die deel uitmaken van op zichzelf staande vakgebieden worden evenmin toegelicht. Zo bijvoorbeeld het arbeidscontract, het vennootschapscontract, contract i.v.m. intellectuele eigendomsrechten, het huwelijkscontract en de schenking, de borgstelling, inpandgeving en hypotheek.

In het vak Goederen- en Bijzondere Overeenkomstenrecht wordt via de bespreking van specifieke contracten en zakelijke rechten voortgebouwd op de algemene regels over hoe contracten geldig tot stand komen, welke de gevolgen zijn van een contract en hoe aan deze gevolgen een einde komt. Deze principes zijn uitvoerig bestudeerd in het vak Verbintenissenrecht. Het verbintenissenrecht vormt de basis en kern van de vorming tot jurist. Elke student zou dan ook ieder jaar opnieuw zijn cursus Verbintenissenrecht moeten herhalen en opfrissen.

Benoemde, onbenoemde en gemengde contracten

De klassieke opdeling van een cursus Bijzondere Overeenkomsten volgens benoemde en onbenoemde contracten wordt verlaten. De reden hiervoor is onder meer dat de genoemde opdeling niet kan worden gehandhaafd voor zakelijke rechten. Zoals zal blijken, zijn onbenoemde zakelijke rechten ondenkbaar indien men zou vasthouden aan een gesloten systeem van het goederenrecht. Onbenoemde zakelijke rechten zijn in dat geval een *contradictio in terminis*.

Dat is niet het geval voor contracten die zuiver persoonlijke rechten creëren. Daar geldt als principe de wilsautonomie, zodat partijen niet vastzitten aan de contracten waarvoor de wetgever een bijzondere regeling heeft ingesteld. Op grond hiervan kan men het onderscheid tussen benoemde, onbenoemde en gemengde contracten maken.

Consument

Vanuit de consumentenbescherming komt de contractvrijheid in het overeenkomstenrecht meer en meer onder vuur te liggen. Contractuele autonomie is ongetwijfeld in vele gevallen meer theorie dan werkelijkheid. Standaardovereenkomsten en standaardvoorwaarden ('toetredingscontracten') worden door de sterke economische partij, de producent of leverancier, de verhuurder, de bankier, opgelegd aan de klant, huurder of consument.

Negotiëren en discussiëren, aanpassen en verfijnen, dat is allemaal niet aan de orde. De klant moet het contract nemen zoals het is. Het is buigen of barsten. Hierbij moet men zich goed realiseren dat het vaak zelfs niet een kwestie is van niet mogen discussiëren over de inhoud van het voorgestelde contract, maar veeleer van niet kunnen.

De meeste mensen zijn helemaal niet vertrouwd met al die juridische fratsen en bijhorend jargon, of nemen er de tijd niet voor door hun vele drukke activiteiten, en zien er ook het nut niet van in om geld uit te geven aan een raadsman die het contract voor hen zou kunnen doornemen en versterken, of hebben eenvoudig de middelen niet om dergelijke juridische bijstand te betalen.

Het is voor elke rechtenstudent, jurist in opleiding en in spe, van wezenlijk belang om goed in te zien hoe de theoretische principes van ons rechtssysteem zich in de praktijk maar al te vaak stuk rijden op de praktische obstakels van het gelijk krijgen, bewijsproblemen, procedurekwesties, veel tijd- en energieverlies, en bovenal de noodzaak om gedurende een voldoende lange periode een bekwame raadsman te kunnen betalen.

Daar situeert zich de werkelijke achilleshiel van ons systeem: de kostprijs voor deskundige juridische begeleiding voor een voldoende lange tijd is zo hoog dat dit enkel is weggelegd voor de meer gefortuneerde burger die op die manier de minder welstellende medeburger uitrankeert.

De wetgever, Belgisch en Europees, probeert aan dit euvel wat te doen door op de ballon van de contractvrijheid te gaan zitten. Deze wordt langs verschillende kanten zodanig verpletterd dat hij stilaan leegloopt. Dwingend recht wint dan ook in het contractenrecht aan belang.

Pacht

Een goed voorbeeld is het pachtcontract. Om allerlei redenen is de overheid van mening dat de pachter moet worden beschermd. De balans is echter zo ver doorgeslagen dat er eigenlijk van een contract bijna geen sprake meer is. Er is een strikte en zeer formele wettelijke regeling, die wij voor het overige niet bestuderen.

De student tweede bachelor moet enkel weten dat er een Pachtwet bestaat die van toepassing is op de huur van onroerende goederen die hetzij vanaf de ingebruikname van de pachter, hetzij krachtens een contract tussen partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk worden gebruikt voor een landbouwbedrijf.⁴ Weet dat bij om het even wat je wil doen of overwegen, je rekening zal moeten houden met tal van beschermende bepalingen in het voordeel van de pachter, zoals bv. een wettelijke hypotheek of een recht van voorkoop. Je moet ook weten waar je nadere tekst en uitleg over de Pachtwet kan terugvinden.⁵

Huur

In aansluiting op de overbescherming van de pachter is in de loop der jaren ook in het algemene huurrecht meer en meer een dwingende bescherming van de huurder binnengeslopen. Dat was al vele jaren zo met de regeling van handelshuur, omdat de handelaar die in een gehuurd pand een handelszaak uitbaat, daar niet zomaar kan worden uitgezet ter vrijwaring van zijn “*fonds de commerce*”. Met de problemen over huisvesting en het benadrukken van het recht op waardig wonen van elke burger is er sinds de jaren tachtig een toenemende druk waar te nemen ter bescherming van de huurder die een woning of appartement huurt als hoofdverblijfplaats.

De Woninghuurwet van 20 februari 1991 en het Woonhuurdecreet van 9 december 2018, hebben een gebetonneerd huurregime vormgegeven. De huurder geniet een verregaande bescherming. Tal van dwingende regels leggen de contractsvrijheid van de verhuurder aan banden. Ook hier kan wel eens de indruk ontstaan dat de balans wat is doorgeslagen in de richting van de huurder. Niet elke verhuurder is een gemene haai die erop uit is de huurder als een citroen uit te persen. Ook de eenvoudige arbeider die van zijn ouders een werkmanshuisje heeft geërfd dat hij nu probeert te verhuren, is een verhuurder. Terecht is ooit door een notaris opgemerkt dat het gemakkelijker is om van je vrouw af te geraken dan van je huurder. Dat verschil is nog flagranter geworden met de sinds begin 2000 geldende regeling van de wettelijke samenwerking: een dergelijk partnership wordt simpelweg opgezegd bij eenzijdige schriftelijke verklaring bij de ambtenaar van de burgerlijke stand (art. 1476 § 2 BW).

WER

Daarnaast hebben de boeken VI en VII van het Wetboek van Economisch Recht een fundamentele invloed op tal van bijzondere overeenkomsten, die onder het toepassingsgebied van dit wetboek vallen. Artikel VI.84 WER geeft aan de rechter de mogelijkheid om de nietigheid uit te

⁴ Pachtwet van 4 november 1969, gewijzigd door de Wet van 7 november 1988 en de Wet van 13 mei 1999.

⁵ Onder meer bij H. d’Udekem d’Acoz & I. Snick, *Pachtovereenkomst*, Brussel, Larcier, 2019; R. Gotzen, in *Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl.; V. & P. Renier, “Le bail à ferme” in *Répertoire Notarial*, VIII, II, Brussel, Larcier, 1992; E. Stassijns, *Pacht*, in *APR*, Brussel, Story-Scientia, 1997.

spreken van alle bedingen die, alleen of in samenhang met andere bedingen in de overeenkomst, een kennelijk onevenwicht scheppen tussen de wederzijdse rechten en verplichtingen van de partijen. Dit is een *catch-all* blanco norm die kan tellen. De rechter kan, rekening houdend met de concrete omstandigheden en de algemene economie van het contract, rechtstreeks ingrijpen in de termen van het contract.

Daarenboven vinden wij in deze wet ook nog een lange lijst van bedingen die sowieso verboden zijn. Artikel VI.83 WER sanctioneert als onrechtmatig en bijgevolg nietig, een hele waslijst van bedingen of combinaties van bedingen. Verder in dit boek wordt op diverse plaatsen verwezen naar artikel VI.83 WER.

Bibliografie

Bij diverse onderdelen wordt voorafgaand aan de tekst een beknopte bibliografie opgenomen. Daaraan moeten nog een aantal belangrijke algemene werken worden toegevoegd, die in principe niet meer verder in het boek worden herhaald. Het betreft klassiekers zoals De Page, Dekkers Laurent, Kluyskens, *Les Nouvelles*, *RPDB*, *Répertoire Notarial* en de losbladige *Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer. Verder verschijnen er sinds decennia belangrijke periodieke overzichten van rechtspraak in het *TPR* en de *RCJB*.

INHOUD

<i>Beknopte inhoud</i>	v
<i>Woord vooraf</i>	vii
<i>Inleiding</i>	ix

DEEL I.

ALGEMENE BEGRIPPEN VAN HET VERMOGENSRECHT.....	1
--	---

Hoofdstuk 1.

Vermogensrechten: persoonlijke en zakelijke rechten	3
--	---

§ 1. Inleiding.....	3
§ 2. De klassieke leer: een scherpe tweedeling.....	4
§ 3. De leer van het personalisme	5
§ 4. De leer van het neopersonalisme: het onderscheid tussen eigendom en beperkte vermogensrechten (kwalitatieve verbintenissen)	6
§ 5. De keuze van de wetgever: het ‘ <i>numerus clausus</i> -beginsel’ als formeel afbakeningsmechanisme.....	7
1. Het <i>numerus clausus</i> -beginsel bij zakelijke rechten	7
2. Wilsautonomie bij persoonlijke rechten.....	9
3. Gesloten stelsel versus open stelsel	11

Hoofdstuk 2.

Bijzondere kenmerken van zakelijke rechten	13
---	----

§ 1. Bescherming tegen insolvabiliteit (accessoire zakelijke rechten)	13
§ 2. Volgrecht	14
§ 3. Het voorwerp van zakelijke rechten: specialiteit, eenheid en zakelijke subrogatie.....	15
1. Specialiteitsbeginsel.....	15
2. Eenheid.....	16
3. Zakelijke subrogatie.....	16

Hoofdstuk 3.

Zakelijke en persoonlijke rechtsvorderingen	18
--	----

Hoofdstuk 4.

De vermogensleer	20
-------------------------------	----

Hoofdstuk 5.

Onderscheid tussen de goederen. 23

§ 1. Algemeen: personen, dieren en voorwerpen (voorwerpen, goederen, zaken) 23

§ 2. Roerende en onroerende goederen 24

 1. Algemeen 24

 2. Onroerende goederen. 25

 i) Onroerende goederen uit hun aard 25

 ii) Onroerende goederen door incorporatie 26

 iii) Onroerende goederen door bestemming 29

 iv) Onroerende goederen door het voorwerp waarop ze betrekking hebben. 31

 3. Roerende goederen. 32

 i) Lichamelijke roerende goederen. 32

 ii) Onlichamelijke roerende goederen 33

§ 3. Lichamelijke en onlichamelijke goederen. 34

§ 4. Openbare domeingooden en private domeingooden. 35

 1. Private domeingooden 35

 2. Openbare domeingooden. 37

§ 5. Vervangbare en niet-vervangbare goederen. 40

§ 6. Verbruikbare en niet-verbruikbare goederen 41

§ 7. Voorwerpen in de handel en voorwerpen buiten de handel 42

§ 8. Cultuurgooden 43

DEEL II.

CONTRACTEN INZAKE OVERDRACHT VAN EIGENDOM 45

Hoofdstuk 1.

Omschrijving, inhoud en bescherming van het eigendomsrecht 47

§ 1. Omschrijving van het eigendomsrecht 47

§ 2. Kenmerken van het eigendomsrecht 48

 1. Het eeuwigdurende karakter van het eigendomsrecht 48

 2. Het omvattende karakter van het eigendomsrecht 49

 3. De exclusiviteit van het eigendomsrecht. 50

§ 3. Evoluties binnen het eigendomsrecht 50

 1. Socialisering van het eigendomsrecht. 50

 i) De toenemende rol van het rechtsmisbruik in het eigendomsrecht. 51

 ii) De leer van de burenhinder 53

 iii) Publiekrechtelijke beperkingen van het eigendomsrecht. 57

 2. Dematerialisering van het eigendomsrecht 57

 3. Instrumentalisering van het eigendomsrecht: het ontstaan van fiduciaire eigendomsvormen 58

§ 4. De bevoegdheden van de eigenaar. 60

§ 5. Het eigendomsrecht als fundamenteel mensenrecht: de bescherming van artikel 1 Eerste Protocol 63

Hoofdstuk 2.

Mede-eigendom en onverdeeldheid	67
§ 1. Basisbegrippen	67
§ 2. Toevallige mede-eigendom ('gewone mede-eigendom')	70
1. Algemeen	70
2. Rechten en plichten van de deelgenoten	70
3. Einde van de toevallige mede-eigendom	73
§ 3. Vrijwillige mede-eigendom	74
1. Algemeen	74
2. Bijzondere toepassing: <i>timesharing</i>	76
§ 4. Gedwongen mede-eigendom	77
1. Algemeen	77
2. Rechten en plichten van de deelgenoten	78
3. Einde van de gedwongen mede-eigendom	79
§ 5. Appartementsmede-eigendom als bijzonder geval van gedwongen mede-eigen- dom	80
1. Algemeen	81
2. Akten van de appartementsmede-eigendom	83
3. Vereniging van mede-eigenaars	84
4. Eigendomsoverdracht van een kavel	89
5. Procedures in verband met appartementrecht	90

Hoofdstuk 3.

Koop	93
§ 1. Overzicht van de verschillende regimes van de koop	93
§ 2. Constitutieve bestanddelen van het koopcontract	95
1. Verbintenis met betrekking tot een goed en niet met betrekking tot een dienst	95
i) Contracten tot levering van te vervaardigen of voort te brengen goederen	96
ii) Diensten verschaft naar aanleiding van het verschaffen van een goed	97
2. Overdracht van een eigendomsrecht op een goed	98
i) Inleidend	98
ii) Verkoop van andermans goed	98
iii) Formaliteiten voor eigendomsoverdracht	100
iv) Uitstel van eigendomsoverdracht	101
v) Contractrelativiteit en tegenwerpelijke aan derden	101
vi) Eigendomsoverdracht en tegenwerpelijke bij verkoop van onro- rend goed	103
a) Compromis of onderhandse koopakte	103
b) Notariële akte	105
c) Tegenwerpelijke van het eigendomsrecht van de koper	106
d) Het flikkermoment	107
e) Werkelijke en schijnbare eigenaar	108

f)	Voorbeeld: dubbele verkoop van onroerend goed	108
g)	Dwang	111
h)	Geen absolute bescherming	111
vii)	Eigendomsoverdracht en tegenwerpelijheid bij verkoop van roerend goed	111
a)	Tegenwerpelijheid van het eigendomsrecht van de koper	111
b)	Dubbele verkoop van roerend goed	112
c)	Schuldeiser van de verkoper	112
d)	Weten of behoren te weten	112
e)	Eigendomsvoorbehoud en tegenwerpelijheid	113
3.	Tegen een prijs in geld	114
i)	Vereiste van een prijs: schenking vs. verkoop	114
ii)	Vereiste van een prijs in geld: ruil vs. verkoop	114
iii)	Bepaalde of bepaalde prijs	115
§ 3.	Totstandkoming	117
1.	Toestemming – Wilsovereenstemming	117
i)	Onderhandelingen	117
ii)	Aanbod	118
iii)	Aanvaarding	119
iv)	Optiecontract	119
v)	Voorkeurcontract	123
vi)	Koop met commandverklaring	125
vii)	Koop op proef	127
2.	Gebreken in de toestemming	127
3.	Koopcontracten met bijzondere informatieplichten en een herroepingsrecht voor de consument	128
i)	Algemene regels met betrekking tot herroepingsrecht	128
ii)	Contract met een consument	128
iii)	Contract op afstand	129
iv)	Contracten buiten verkoopruimten	130
4.	Bekwaamheid	130
i)	Algemeen	130
ii)	Vertegenwoordigers en gerechtsdienaars	131
5.	Voorwerp	132
i)	Bestaan	132
ii)	In de handel	133
iii)	Bepaald of bepaalbaar	134
iv)	Sancties	134
6.	Vorm	134
7.	Bewijs	135
8.	Interpretatie	135
§ 4.	Overdracht van risico	136
1.	Probleemstelling	136
2.	Oplossing naar Gemeen recht	136
i)	Risico bij de eenzijdige contracten (bv. optiecontract)	136
ii)	Risico bij de koop	136

iii)	Risico bij nietigheid van de koop	138
iv)	Afwijkende bedingen	138
v)	Risico bij koopcontracten gesloten tussen een onderneming en een consument	139
3.	Risico in internationale koopcontracten	139
§ 5.	Verbintenissen van de verkoper	139
1.	Levering en verborgen gebreken	140
1)	Gemeen recht: dualisme tussen verplichting tot conforme levering en vrijwaring voor verborgen gebreken	140
i)	Levering	140
a)	Voorwerp van de leveringsverplichting	140
1)	Omvang, hoeveelheid, oppervlakte.	140
2)	Toebehoren en opbrengsten	141
b)	Verplichting tot conforme levering	143
c)	Behoud van het goed tot aan de levering	144
d)	Kosten van levering en kosten van afhaling.	145
e)	Hoe gebeurt de levering?	145
f)	Waar gebeurt de levering?	145
g)	Wanneer gebeurt de levering?	147
h)	Sancties.	148
1)	Schadevergoeding.	149
2)	Verjaringstermijn.	149
ii)	Vrijwaring voor verborgen gebreken	149
a)	Inleidend	149
b)	Welk gebrek?	150
1)	Gebrek	150
a)	Conceptuele opvatting	151
b)	Functionele opvatting	151
c)	Opportuniteit functionele opvatting in afgrenzing t.o.v. andere rechtsmiddelen	152
2)	Verborgen	154
3)	Voldoende ernstig.	155
4)	Anterioriteit.	155
c)	Hoe vrijwaren?	156
1)	Welke acties?	156
2)	Aanvullende schadevergoeding afhankelijk van de goede of kwade trouw verkoper	159
iii)	Termijn	161
a)	Doorbreken van vrijwaringsverplichting.	162
b)	Bevrijdingsbeding	162
2)	Consumentenkoop	166
i)	Verhouding tot het gemeen kooprecht en het Weens Koopverdrag.	166
ii)	Toepassingsgebied.	167
iii)	Voorwaarden aansprakelijkheid.	169
a)	Begrip (niet-)conformiteit.	169
b)	Anterioriteit van het gebrek aan conformiteit.	171

c)	Waarborgtermijn	172
d)	Meldingstermijn	173
e)	Verjaringstermijn	173
iv)	Sancties	175
v)	Regres	178
vi)	Commerciële garantie	178
3)	Digitale consumentenkoop (Titel VIbis)	179
i)	Toepassingsgebied	179
a)	Materieel toepassingsgebied	179
b)	Personeel toepassingsgebied	182
c)	Temporeel toepassingsgebied	182
ii)	Levering en conformiteit van digitale inhoud of digitale diensten	182
a)	Verbintenis tot levering	182
b)	Verbintenis tot ‘conforme’ levering	183
iii)	Aansprakelijkheid	185
iv)	Sancties	186
a)	Leveringsverzuim	186
b)	Conformiteitsgebrek	187
v)	Verhaalrecht	188
vi)	Wijziging digitale inhoud of digitale dienst	188
4)	Vrijwaring voor gebreken op grond van de Wet Productaansprakelijkheid	189
i)	Toepassingsgebied <i>ratione personae</i>	190
a)	Beschermde eiser	190
b)	Geviseerde verweerder: aansprakelijkheid van producent en in subsidiare orde van leverancier?	190
ii)	Toepassingsgebied <i>ratione materiae</i> : producten	192
iii)	Aansprakelijkheids criterium	194
iv)	Bewijslast	196
v)	Mogelijke verweermiddelen van de producent (bevrijdende omstandig- heden)	196
vi)	Schadevergoeding	198
vii)	Termijn	199
viii)	Bevrijding	199
ix)	Samenloop met bestaande wettelijke regelingen voor slachtoffervergoe- ding	199
2.	Vrijwaring voor uitwinning	200
i)	Vrijwaring voor uitwinning naar intern recht	200
a)	Vrijwaring voor eigen daad	201
b)	Vrijwaring voor daden van derden	202
c)	Personen gehouden door de vrijwaringsverplichting	204
d)	Jump-actie	204
e)	Hoe vrijwaren voor uitwinning van derden?	205
f)	Sancties	205
1)	Ontbinding en/of schadevergoeding	205
2)	Schadevergoeding bij volledige uitwinning	205
3)	Schadevergoeding bij gedeeltelijke uitwinning	207

g)	Bevrijding	207
ii)	Vrijwaring voor uitwinning volgens het Weens Koopverdrag	208
§ 6.	Verbintenissen van de koper	208
1.	Goed in ontvangst nemen	208
i)	Aanvaarding	209
ii)	Bescherming van de verkoper	209
2.	Prijs betalen	210
i)	Juridische kwalificatie en bewijs van betaling	210
ii)	Voorwerp van de betalingsverplichting	210
iii)	Is er recht op betaling in chartaal, giraal of elektronisch geld?	210
iv)	Plaats van betaling	212
v)	Tijdstip van betaling	213
vi)	Schorsing van betaling	214
3.	Bescherming van de onbetaalde verkoper	214
i)	<i>Exceptio non adimpleti contractus</i> (enac)	215
ii)	Voorrecht	215
iii)	Oneigenlijke revindicatie	216
iv)	Ontbinding	217
a)	Tussen partijen	217
b)	Ten aanzien van derden	217
§ 7.	Einde	218
1.	Beding van wederinkoop	218
2.	Vernietiging wegens benadeling	219
i)	Contracten waarop de regeling van toepassing is	219
ii)	Benadeling van de verkoper voor meer dan 7/12	220
iii)	Mogelijkheid om afstand te doen van de nietigheidsvordering	221
iv)	Procedure	221
a)	Wie?	221
b)	Wanneer?	221
c)	Bewijs	221
v)	Gevolgen	222
a)	Teruggave	222
b)	Behoud	222
 Hoofdstuk 4.		
Kanscontracten		224
§ 1.	Kenmerken	224
§ 2.	Spel en weddenschap	225
§ 3.	Lijfrente	227
1.	Kenmerken	227
2.	Onder bezwarende titel	227
3.	Lijf	229
4.	Werkelijke kans op winst of verlies	229
i)	Artikelen 1974 en 1975 oud BW: objectieve onzekerheid	230

ii)	Objectieve of subjectieve onzekerheid buiten de hypothese van de artikelen 1974 en 1975 oud BW?	231
iii)	Toepassingen	232
5.	Ontbinding	233
6.	Niet-afkoopbaar karakter van de lijfrente i.t.t. eeuwigdurende rente	233
7.	Kostcontract	234
§ 4.	Tontine, aanwas en terugval	234
1.	Tontine	235
2.	Aanwas en terugval	236
3.	Aleatoir karakter.	237

Hoofdstuk 5.

Wettelijke wijzen van eigendomsverkrijging	239
---	------------

§ 1.	Onderscheid tussen overdracht en overgang van zakelijke rechten.	239
§ 2.	Natrekking.	239
§ 3.	Verkrijgende verjaring door langdurig bezit	242
1.	Het juridische begrip van bezit	243
i)	Wezenskenmerken van bezit.	243
ii)	Onderscheid met detentie	244
2.	Niet-wezenlijke kenmerken van bezit.	244
i)	Goede of kwade trouw van de bezitter	244
ii)	Deugdelijkheid van het bezit.	245
3.	Goederen die vatbaar zijn voor bezit.	247
4.	Overgang van bezit.	247
5.	Gevolgen van bezit	248
i)	Bezit van een onroerend zakelijk recht	248
ii)	Bezit van een roerend zakelijk recht	251
§ 4.	Vinden van verloren zaken	253
§ 5.	Zaakvorming	253

DEEL III.

CONTRACTEN VOOR HET GEBRUIK EN GENOT VAN EEN GOED.	255
---	------------

Hoofdstuk 1.

Huur.	257
----------------------	------------

§ 1.	Kenmerken.	257
1.	Constitutieve bestanddelen.	257
i)	Geen zakelijk recht maar een persoonlijk genotsrecht	257
ii)	(On)lichamelijke (on)roerende goederen	258
iii)	Tegenprestatie in geld of <i>in natura</i>	258
2.	Afbakening ten opzichte van aanverwante contracten	259
i)	Huurcontract vs. koopcontract.	259
ii)	Huurcontract vs. aannemingscontract	259
iii)	Huurcontract vs. bruikleencontract.	260

iv)	Huurcontract vs. bezetting ter bede	261
3.	Aard	263
4.	Bekwaamheid	263
5.	Vormvereisten	264
i)	Bijzondere bewijsregel (art. 1715 oud BW)	264
ii)	Tegenwerpelijkheid en contractrelativiteit	265
6.	Gemene en bijzondere huur	266
i)	Aanvullende gemeenrechtelijke regels en dwingende bijzondere beschermingsregels	266
ii)	Bijzondere huurregimes	266
iii)	<i>Lex specialis derogat generalibus</i>	268
§ 2.	Gemene huur	269
1.	Verbintenissen van de verhuurder	269
i)	Levering	269
ii)	Onderhoud	269
iii)	Vrijwaring	270
iv)	Overmacht en artikel 1722 oud BW	271
2.	Verbintenissen van de huurder	272
i)	Betalen	272
a)	Prijs	272
b)	Indexatie	272
c)	Kosten en lasten	273
ii)	Gebruiken en onderhouden	274
iii)	Teruggeven	275
3.	Beschermingsmechanismen voor de onbetaalde verhuurder	278
i)	Voorrecht	278
ii)	Volgrecht en beslag tot terugvordering	279
iii)	Huurwaarborg	279
4.	Duur	280
i)	Bepaalde duur	280
ii)	Onbepaalde duur	281
5.	Einde	282
i)	Beëindiging op grond van onderling contract	282
ii)	Ontbinding	282
iii)	Verval van rechtswege op grond van volledig tenietgaan van het verhuurde goed	283
iv)	Wat niet tot het beëindigen van de huur leidt	283
6.	Onderhuur en overdracht van huur	283
i)	Begrip	283
ii)	Toelaatbaarheid	284
iii)	Gevolgen	284
7.	Overdracht van het verhuurde goed	285
i)	Begrip	285
ii)	Eerbiedigingsbeding	285
iii)	Vaste datum	286
iv)	Uitzettingsbeding	287

v)	Geen vaste datum	287
vi)	Verhaal	287
8.	Procesrechtelijke aspecten	288
§ 3.	Woninghuur	288
1.	Constitutieve bestanddelen	289
2.	Duur	296
3.	Verbintenissen van de huurder	302
i)	Betalen	302
ii)	Indexatie	302
iii)	Huurprijsherziening	303
iv)	Huurwaarborg	304
v)	Kleine en dringende huurherstellingen	305
4.	Verbintenissen van verhuurder	306
5.	Onderhuur en overdracht van huur	306
6.	Overdracht van het verhuurde goed	307
7.	Procesrechtelijke aspecten	307
8.	Woninghuur en (huis)dieren	308
§ 4.	Studentenhuur	309
1.	Constitutieve bestanddelen	309
2.	Duur en beëindiging	312
3.	Verbintenissen van de huurder	314
4.	Verbintenissen van de verhuurder	316
5.	Onderhuur en overdracht van huur	317
§ 5.	Handelshuur	317
1.	Constitutieve bestanddelen	318
2.	Duur	320
3.	Verbintenissen van de huurder	322
i)	Betalen	322
a)	Prijs	322
b)	Indexatie	322
c)	Kosten en lasten	322
d)	Huurprijsherziening	322
ii)	Teruggeven	323
4.	Onderhuur en overdracht van huur	325
5.	Overdracht van het verhuurde goed	329
i)	Vaste datum	330
ii)	Geen vaste datum	330
iii)	Verhaal	330
6.	Einde	331
i)	Huurhernieuwing	331
ii)	Uitzettingsvergoeding	338
7.	Procesrechtelijke aspecten	342
§ 6.	Kortetermijnhandelshuur (“pop-up” huur)	342
1.	Constitutieve bestanddelen	343
2.	Duur en einde	345
3.	Huurprijs	346

4.	Verbouwwerken.....	347
5.	Onderhuur en overdracht van huur en overdracht van het verhuurde goed	348
Hoofdstuk 2.		
	Lening	349
§ 1.	Bruiklening	349
1.	Definitie	349
i)	Persoonlijk gebruiksrecht	350
ii)	Niet-vervangbare (on)roerende goederen	350
iii)	Geen vruchttrekking	351
2.	Kenmerken.....	351
i)	Zakelijk	351
ii)	Om niet	351
iii)	Eenzijdig.....	352
iv)	In beperkte mate intuitu personae	352
3.	Afgrenzing t.o.v. aanverwante contracten	352
4.	Verbintenissen van de ontlener	353
i)	Pluraliteit van ontleners: hoofdelijke aansprakelijkheid	353
ii)	Gebruik, bewaring en behoud.....	354
iii)	Teruggave	354
iv)	Verlies door toeval.....	355
v)	Een dienst bewijzen?.....	356
5.	Verbintenissen van de uitlener	358
i)	Vrijwaring voor eigen daad maar niet voor derden.....	359
ii)	Vergoeding van uitzonderlijke uitgaven	359
iii)	Vrijwaring voor schade resulterend uit de verborgen gebreken van het geleende goed.....	359
§ 2.	Verbruiklening	360
1.	Kenmerken.....	360
i)	Eigendomsovergang	360
ii)	Voorwerp	361
iii)	Zakelijk	361
iv)	Om niet of onder bezwarende titel.....	361
2.	Verbintenissen van de ontlener	362
3.	Lening op interest.....	362
Hoofdstuk 3.		
	Erfdienstbaarheden.....	364
§ 1.	Wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut	364
1.	Begrip en toepassingen	364
2.	Vergoedingsplicht bij openbare erfdienstbaarheden	365
3.	Co-existentie tussen private en openbare erfdienstbaarheden.....	366
§ 2.	Privaatrechtelijke erfdienstbaarheden.....	367
1.	Definitie en wezenskenmerken	367

2.	Indeling van de erfdiensbaarheden	372
§ 3.	Erfdiensbaarheden door menselijk handelen	373
1.	Ontstaan van erfdiensbaarheden	373
i)	Rechtshandeling	373
ii)	Verkrijgende verjaring	374
iii)	Bestemming door de eigenaar	375
2.	Het uitoefenen van de erfdiensbaarheden	376
§ 4.	De wettelijke erfdiensbaarheden	378
1.	Algemeen	378
2.	Vaak voorkomende wettelijke erfdiensbaarheden	378
i)	Recht van uitweg ('ingeslotenheid')	378
ii)	Afstanden	381
§ 5.	De beëindiging van erfdiensbaarheden	382

Hoofdstuk 4.

Recht van vruchtgebruik

§ 1.	Begripsomschrijving, maatschappelijke actualiteit en wezenskenmerken	386
1.	Begrip 'vruchtgebruik'	386
2.	Afbakening van het vruchtgebruik tegenover aanverwante gebruiksrechten	388
3.	Maatschappelijke betekenis van het vruchtgebruik	389
§ 2.	Vestiging van het recht van vruchtgebruik: overdracht of voorbehoud	389
§ 3.	Rechten en verplichtingen van de partijen	391
1.	Rechten en verplichtingen bij aanvang van het vruchtgebruik	391
2.	Rechten en verplichtingen van de partijen tijdens de duur van het vruchtgebruik	393
i)	Rechten van de vruchtgebruiker t.a.v. het recht van vruchtgebruik	393
ii)	Rechten van de vruchtgebruiker t.a.v. het bezwaarde goed	394
iii)	Verplichtingen van de vruchtgebruiker inzake het bezwaarde goed	398
§ 4.	Bijzondere vormen van vruchtgebruik	400
1.	Vruchtgebruik op verbruikbare goederen	400
2.	Vruchtgebruik op een juridische of feitelijke algemeenheid	402
3.	Vruchtgebruik op een schuldvordering	403
§ 5.	Einde van het vruchtgebruik	404

Hoofdstuk 5.

Recht van erfpacht

§ 1.	Begripsomschrijving en wezenskenmerken	407
§ 2.	Bevoegdheden van de erfpachter	409
§ 3.	Verplichtingen van de erfpachter	411
§ 4.	Einde van het recht van erfpacht	412
§ 5.	Afbakening van een recht van erfpacht tegenover vruchtgebruik en opstal	413

Hoofdstuk 6.	
Recht van opstal	414
§ 1. Begrip	414
§ 2. Wezenskenmerken	415
§ 3. Vestiging van een recht van opstal	417
§ 4. Bevoegdheden en verplichtingen van de opstalhouder	420
§ 5. Einde van het recht van opstal	420
DEEL IV.	
DIENSTENCONTRACTEN	423
Inleiding: een overzicht van de dienstencontracten	425
§ 1. Huidig recht	425
1. Onderscheid aanneming, bewaargeving en lastgeving	425
2. Onbenoemde en elders geregelde dienstencontracten: noodzaak van een gemeenschappelijk dienstencontract	426
§ 2. Hervorming?	427
Hoofdstuk 1.	
Aanneming	428
§ 1. Kenmerken	429
1. Omschrijving	429
i) Huur van goederen en huur van werk	429
ii) Bestanddelen	429
2. Onderscheid met andere benoemde contracten	431
i) Aanneming en verkoop	431
ii) Aanneming en lastgeving	433
3. Beperkingen van de vrije keuze van de medecontractant	434
i) Overheidsopdrachten	434
ii) Verplichte tussenkomst architect	436
§ 2. Verbintenissen van de aannemer	436
1. Goede uitvoering van het werk	437
i) Aannemer – Algemeen	437
ii) Architect	439
iii) Architect en aannemer	439
2. Tijdige uitvoering van het werk	440
3. Levering en teruggave	440
4. Sancties voor slechte of laattijdige uitvoering van het werk	442
§ 3. Verbintenissen van de opdrachtgever	443
1. Werk mogelijk maken	443
2. Prijs betalen	444
i) Drie systemen voor prijsbepaling	444
a) Onbepaalde prijs	444

b)	Vaste of bepaalde prijs	445
c)	Bestek	445
ii)	Prijs bij voorstudies.	445
3.	Inontvangstneming en aanvaarding	446
§ 4.	Aansprakelijkheid van de aannemer.	447
1.	Aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken	448
i)	Voorwaarden	449
a)	Aannemingscontract	449
b)	Gebrek	449
c)	Verborgen gebrek	449
d)	Ernstig gebrek	449
e)	Fout.	450
ii)	Termijn	450
2.	Aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken (“ <i>tienjarige aansprakelijkheid</i> ”)	450
i)	Voorwaarden	451
a)	Bouwwerk	451
b)	Aannemingscontract	451
c)	Zwaar gebrek.	452
d)	Zichtbaar of verborgen	452
e)	Fout.	452
ii)	Termijn	452
3.	Aansprakelijkheid van aannemer t.a.v. derden	454
i)	Quasi-delictuele aansprakelijkheid	454
ii)	Burenhinder.	455
§ 5.	Onderaanneming en nevenaanneming.	456
1.	Omschrijving.	456
2.	Verhouding hoofdaannemer – onderaannemer	457
3.	Verhouding hoofdaannemer – opdrachtgever.	457
4.	Verhouding onderaannemer – opdrachtgever.	458
i)	Rechtstreekse vordering.	458
ii)	Voorrecht	460
iii)	Buitencontractuele aansprakelijkheid onderaannemer	460
§ 6.	Risico.	461
§ 7.	Einde	461
1.	Eenzijdige beëindiging.	462
2.	Overlijden van de aannemer.	463
§ 8.	Woningbouwwet.	464
1.	Beschermingswetgeving	464
2.	Toepassingsgebied (art. 1 en 2 WB).	465
i)	Algemeen	465
ii)	Contract	466
iii)	Eigendomsovergang van gebouw of verbintenis te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen	466
iv)	Tot huisvesting van gezin bestemd.	467
v)	Te bouwen of in aanbouw	468

vi)	Koper moet betalen voor de voltooiing	468
vii)	Studiecontracten	469
viii)	Uitzonderingen	469
3.	Kwalificatie (art. 3 WB)	470
i)	Verkoop of aanneming – geen lastgeving	470
ii)	Geen beding van wederinkoop	470
4.	Overgang van eigendom en risico (art. 4 en 5 WB)	471
i)	Onmiddellijke overgang van eigendom voor de grond en bestaande opstallen	471
ii)	Overgang van eigendom naarmate incorporatie (directe natrekking)	471
iii)	Overgang van risico	471
5.	Aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken (art. 6 WB)	472
i)	Ook de verkoper	472
ii)	Van openbare orde?	472
6.	Verplichte dubbele oplevering (art. 9 WB)	473
i)	Algemeen	473
ii)	Specifieke gevolgen in de Woningbouwwet	474
iii)	Vertrekpunt van de termijn voor de aansprakelijkheid voor stabiliteits- bedreigende gebreken	474
7.	Verplichte vermeldingen en bijlagen (art. 7 WB)	475
8.	Prijs (art. 8 en 10 WB)	476
i)	Vóór het sluiten van het contract	477
ii)	Bij contractsluiting	477
iii)	Bij het verlijden van de notariële akte	477
iv)	Na het verlijden van de notariële akte	478
9.	Waarborg (art. 12 WB)	478
i)	Erkende aannemer	478
ii)	Niet-erkende aannemer	479
10.	Sancties (art. 13 en 14 WB)	480
i)	Burgerrechtelijke sanctie: nietigheid	480
ii)	Tijdstip om de vordering in te stellen	481
iii)	Strafsancties	481
Hoofdstuk 2.		
Bewaargeving		482
§ 1.	Gemeen recht	482
1.	Constitutieve bestanddelen	482
i)	Contract vs. louter gedogen	483
ii)	Verbintenis tot bewaring en bewaking	483
iii)	Accessoire verbintenis tot bewaring vs. karakteristieke of hoofdverbin- tenis tot bewaring	483
iv)	Depositum: specifiek roerend lichamelijk goed	483
2.	Kenmerken	484
i)	Zakelijk contract	484

ii)	Contract om niet of onder bezwarende titel, maar vermoeden van kosteloosheid	484
3.	Afgrenzing t.o.v. aanverwante contracten	485
i)	Verschil met huur	485
ii)	Verschil met bruiklening	486
4.	Soorten	486
i)	Bewaargeving uit noodzaak	486
ii)	Hotelbewaargeving en sekwester	487
5.	Verbintenissen van de bewaarnemer (andere dan de bewaringsplicht)	488
i)	Bewakingsplicht	488
ii)	Teruggaveplicht	488
iii)	Bevrijdingsbedingen	489
iv)	Discretieplicht	490
6.	Verbintenissen van de bewaargever	490
7.	Specifieke beëindigingsgronden van de bewaargeving	491
§ 2.	Hotelbewaargeving	491
1.	Toepassingsgebied	491
i)	Hotelhouder	491
ii)	Gast	492
iii)	Bagage	492
2.	Aansprakelijkheid van de hotelhouder	492
i)	Principe: quasi-objectieve beperkte aansprakelijkheid	492
ii)	Uitzonderingen	493
a)	Eerste uitzondering – onbeperkte aansprakelijkheid	493
b)	Tweede uitzondering – geen aansprakelijkheid	493
§ 3.	Sekwester	494
1.	Contractueel sekwester	494
i)	Voorcontract tot sluiten van een bewaargevingscontract	494
ii)	Principiële toepasselijkheid regels gemeenrechtelijke bewaargeving	494
iii)	Specifieke beëindigingsgronden	494
iv)	Toepassing	495
2.	Gerechtelijk sekwester	495

Hoofdstuk 3.

Lastgeving	497
-----------------------------	------------

§ 1.	Gemeen recht	497
1.	Constitutieve bestanddelen	497
i)	Karakteristieke verbintenis: het stellen van rechtshandelingen	498
ii)	Lastgeving omvat onmiddellijke en middellijke vertegenwoordiging	499
2.	Kenmerken	499
i)	Consensueel contract	499
ii)	Om niet of onder bezwarende titel, maar vermoeden van kosteloosheid	500
3.	Bewijs	501
i)	Onderscheid bewijs lastgevingscontract vs. bewijs vertegenwoordigingsbevoegdheid (volmacht)	501
ii)	Bewijs tussen partijen	502

iii)	Bewijs t.o.v. derden	502
4.	Bekwaamheid	504
5.	Verbintenissen van de lasthebber.	505
i)	Inspanningsverbintenis vs. resultaatverbintenis	505
ii)	Plaatsvervangng van de lasthebber.	505
iii)	Pluraliteit van lasthebbers: gezamenlijke aansprakelijkheid.	506
iv)	Rekenschap en verantwoording	506
6.	Verbintenissen van de lastgever	508
i)	Nakoming van de door de lasthebber aangegane verbintenissen	508
ii)	Verbintenis tot schadeloosstelling van de lasthebber	508
iii)	Pluraliteit van lastgevers: hoofdelijke aansprakelijkheid	508
7.	Omvang van de vertegenwoordigingsbevoegdheid	509
i)	Omvang van het mandaat wordt in principe vrij door partijen bepaald.	509
ii)	Interpretatieregel met betrekking tot de aan de lasthebber toevertrouwde zaken	509
iii)	Interpretatieregel met betrekking tot het soort rechtshandelingen dat de lasthebber mag stellen.	509
iv)	Voorbeeld – Het mandaat ad litem van de advocaat.	510
8.	Gevolgen van de lastgeving voor derden	510
i)	De lasthebber blijft binnen de perken van het mandaat.	510
ii)	De lasthebber treedt buiten de perken van het mandaat	513
9.	Specifieke beëindigingsgronden.	515
i)	Overlijden van lastgever of lasthebber.	515
ii)	Onbekwaamverklaring, faillissement of kennelijk onvermogen van de lasthebber/lastgever	516
iii)	Opzegging door de lastgever	517
iv)	Opzegging door de lasthebber	518
DEEL V.		
	VASTSTELLINGSCONTRACTEN	519
§ 1.	Constitutieve bestanddelen.	521
1.	Algemene omschrijving.	521
i)	Vaststellingscontract.	521
ii)	Gemeenrechtelijk vaststellingscontract vs. benoemd vaststellingscontract	522
iii)	Geschil.	523
iv)	Wederzijdse toegevingen	524
2.	Afgrenzing van dading t.o.v. aanverwante rechtsfiguren	524
i)	Kwijtschrift voor saldo van rekening.	524
ii)	Minnelijke schikking	525
iii)	Bindende derdenbeslissing	525
iv)	Arbitrage, bemiddeling en collaboratieve onderhandelingen	525
§ 2.	Geldigheidsvereisten	526
1.	Bekwaamheid	526
2.	Toestemming.	527

i)	Rekenfout	527
ii)	Geen dwaling over het objectief recht	527
iii)	Feitelijke dwaling over de persoon of het voorwerp van het geschil	528
iv)	Bedrog	529
v)	Geweld	530
vi)	Benadeling	530
3.	Voorwerp en oorzaak	531
§ 3.	Vorm en bewijs	532
1.	Consensueel contract, schriftelijk te bewijzen, zelfs onder 3.500 euro	532
2.	Uitvoerbare titel	532
§ 4.	Interpretatie	533
1.	Gemeenrechtelijke interpretatieregels van de artikelen 1.12 en 5.64-5.66 BW herhaald in interpretatieregels dading	533
2.	Restrictieve interpretatie bij gelijk gebleven omstandigheden	533
3.	Restrictieve interpretatie bij nieuwe onvoorziene of onvoorzienbare schade optredend na het sluiten van de dading	534
§ 5.	Gevolgen	534
1.	Relatieve werking van het dadingscontract	534
2.	Verplichting tot nakoming van de dading	535
3.	Sanctie voor niet-nakoming	536
4.	Declaratieve, uitzonderlijk translatieve, werking van de dading	536