

KNELPUNTEN VERKOOP ONROEREND GOED

REEKS KNELPUNTEN CONTRACTENRECHT

BERNARD TILLEMANN

Gewoon hoogleraar K.U.Leuven/KULAK

ALAIN VERBEKE

Gewoon Hoogleraar K.U.Leuven & Universiteit Tilburg
Advocaat te Brussel

EDITORS

Contract & Vermogen Onderzoeksalliantie
K.U. Leuven Rechtsfaculteit

Nr. 3

<http://www.law.kuleuven.be/contract.vermogen/>

KNELPUNTEN VERKOOP ONROEREND GOED

BERNARD TILLEMAN & ALAIN VERBEKE
Editors

Met bijdragen van

HÉLÈNE CASMAN
BERNARD TILLEMAN
BART VAN OPSTAL



intersentia

Antwerpen – Oxford

Knelpunten verkoop onroerend goed
Bernard Tilleman & Alain Verbeke (eds.)

© 2007 Bernard Tilleman, Alain Verbeke en Intersentia
Antwerpen – Oxford
<http://www.intersentia.be>

ISBN 978-90-5095-489-1
D/2006/7849/75
NUR 822

All 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 uitgevers.

WOORD VOORAF

De rechtspraktijk is het laboratorium van de jurist. De realiteit van het dagelijkse leven is onvoorspelbaar en onverwachter dan de meest creatieve academicus het nog maar in zijn stoutste dromen zou kunnen bedenken. Wellicht verklaart dit mede waarom de rechtspractizijn, of hij nu advocaat is, notaris of gerechtsdeurwaarder, magistraat, ambtenaar of bedrijfsjurist, vaak onverrichterzake de literatuur, de vele boeken en artikelen, consulteert en zich zuchtend afvraagt waarom nu net weer over zijn of haar specifiek probleem niets te vinden is. Heeft daar dan echt niemand aan gedacht?

In de hoop daaraan een beetje te kunnen verhelpen in het voor de praktijk belangrijke domein van het contractenrecht, startte Alain Verbeke in 2003 met de reeks *Knelpunten Contractenrecht*. Intussen ging zijn Instituut voor Contractenrecht een onderzoeksalliantie aan met het Centrum voor Rechtsmethodiek van de K.U.Leuven en KULAK. De reeks *Knelpunten Contractenrecht* wordt dan ook al sinds 2004 uitgegeven door Bernard Tillemans en Alain Verbeke, die samen de Contract & Vermogen Onderzoeksalliantie leiden. De eerste twee edities behandelden “Knelpunten Huur” en “Knelpunten Kanscontracten”.

Het uitgangspunt is een knelpunt. Dit is een praktische vraag of probleem waarmee men tijdens de dagelijkse actie van de rechtsbeoefening wordt geconfronteerd. De uitdaging is te proberen voor dit knelpunt een oplossing te formuleren die wetenschappelijk is onderbouwd maar ook praktisch hanteerbaar. Zo min mogelijk uitvoerige theoretische beschouwingen, en zo veel mogelijk een poging om op een juridisch correcte maar ook pragmatische wijze tot een oplossing te komen. Aldus zou de jurist niet alleen meer inzicht moeten verwerven in de materie, maar ook en vooral een haalbare oplossing vinden voor een probleem dat hem in de praktijk bezig houdt.

De reeks *Knelpunten* heeft steeds een dubbel luik.

Vooreerst is er een studieavond, zowel te Leuven als te Kortrijk, waarin de knelpunten van de gekozen materie door een aantal specialisten worden behandeld. De studieavond moet kort en krachtig zijn: aanvang om 18 uur en einde ten laatste om 21 uur. Aldus zou het voor de praktijkjurist mogelijk moeten zijn om op het einde van een gevulde werkdag een drietal uren vrij te maken, zonder dat deze activiteit

al te zwaar interfereert met de drukke agenda. Daarnaast is er een boek met de uitgewerkte teksten van de diverse uiteenzettingen.

Het derde nummer in de reeks is het voorliggende boek “Knelpunten Verkoop Onroerend Goed”. Op de studieavonden te Leuven op 9 mei 2005 en te Kortrijk op 16 mei 2005 hebben 4 experts, Hélène Casman, Mario Deketelaere, Bernard Tillemans en Bart Van Opstal talloze knelpunten op een rij gezet rond alle mogelijke aspecten van verkoop van onroerend goed.

Van drie van deze uiteenzettingen kan u in dit boek de uitgewerkte neerslag vinden. In de eerste bijdrage behandelt Bernard Tillemans op grondige wijze de vrijwaring voor verborgen gebreken. Daarna bespreekt Hélène Casman zeven aandachtspunten bij de gesplitste aankoop in blote eigendom – vruchtgebruik. Tot slot ontwaart Bart Van Opstal het ingewikkelde kluwen van de Vlaamse voorkeupsrechten.

Prof. Dr. Bernard Tillemans

Prof. Dr. Alain Verbeke

Contract & Vermogen Onderzoeksalliantie
www.law.kuleuven.be/contract.vermogen/

INHOUD

WOORD VOORAF.....	v
VRIJWARING VOOR VERBORGEN GEBREKEN BIJ DE VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED	
BERNARD TILLEMEN.....	1
1. Gemeen intern recht: dualisme: verplichting tot conforme levering vs. vrijwaring voor verborgen gebreken	1
A. Verplichting tot conforme levering	1
1. Draagwijdte van de verplichting: tijdige en conforme levering	1
2. Notie toebehoren van het verkochte onroerend goed.	2
a. Algemeen.	2
b. Stoffelijk toebehoren van onroerende goederen	3
c. Juridisch toebehoren van onroerende goederen	4
B. Zichtbare gebreken.....	12
C. Sancties bij niet-conforme levering en zichtbare gebreken	13
2. Vrijwaring voor verborgen gebreken	13
A. Algemeen.....	13
B. Notie gebrek?.....	14
1. Gebrek	15
a. Conceptuele opvatting.....	15
b. Functionele opvatting	16
c. Opportuniteit functionele opvatting in afgrenzing t.o.v. andere rechtsmiddelen – Opportuniteit functionele opvatting gebrek versus niet-conforme levering.	19
d. Toepassingen in rechtspraak van verborgen gebreken in de rechtspraak	24
2. Verborgen	27
3. Voldoende ernstig.....	30
4. Anterioriteit.....	31
C. Hoe vrijwaren?	33
1. Welke acties?	33
a. Teruggave prijs en goed of behoud goed mits prijsvermindering.....	33

b.	Aanvullende schadevergoeding afhankelijk van de goede of kwade trouw verkoper.....	40
c.	Termijn	45
D.	Exoneratie	51
1.	Verkoper te goeder trouw	52
2.	De verwittigde koper	54
3.	Interpretatiekwesies	56
AANKOOP VAN EEN ONROEREND GOED: VRUCHTGEBRUIK EN		
BLOTE EIGENDOM. ZEVEN AANDACHTSPUNTEN		
	HÉLÈNE CASMAN	59
1.	Vruchtgebruik op onroerend goed.....	59
2.	Nadere omschrijving van de rechten en verplichtingen van vruchtgebruiker en blote eigenaar	60
A.	Belang van deze omschrijving	60
B.	Te overwegen bijzondere regeling en clausules van de aankoopakte	62
1.	De staat van het goed.....	62
2.	Zekerheid stellen.....	62
3.	Onderhouds- en herstellingsplicht	63
4.	Verzekering.....	65
5.	Appartementenrecht	66
3.	Bijkomende vragen bij de hypothese waarin vruchtgebruik en blote eigendom afzonderlijk worden gekocht.....	67
4.	Aan beide hypothesen gemeen aandachtspunt	83
KNELPUNTEN VLAAMSE VOORKOOPRECHTEN		
	BART VAN OPSTAL	87
Vraag 1:	Is een goed onderworpen aan een voorkooprecht?	88
Vraag 2:	Wat indien een goed slechts gedeeltelijk het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht?	97
Vraag 3:	Verkoper en koper wensen een prijsopsplitsing bij een gedeeltelijke aanbieding van het voorkooprecht. Hoe dienen zij te werk te gaan?	105
Vraag 4:	Wat indien meer dan 1 begunstigde het voorkooprecht wenst uit te oefenen?	108
BIJLAGE . DECREET NATUURBEHOUD		
119		