

HANDBOEK BOUWRECHT

HANDBOEK BOUWRECHT

Editors:

Kurt DEKETELAERE
Marco SCHOUPS
Alain Laurent VERBEKE

Nicolas CARETTE
Bram DELVAUX
Kristof UYTTERHOEVEN
Kristof VANHOVE

Tweede herziene editie

 intersentia

Antwerpen – Cambridge

 die Keure

Handboek Bouwrecht. Tweede herziene editie
Kurt Deketelaere, Marco Schoups en Alain Laurent Verbeke,
Nicolas Carette, Bram Delvaux, Kristof Uytterhoeven en Kristof Vanhove (eds.)

© 2013 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0356-9
D/2013/7849/66
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

Voor u ligt de tweede herziene editie van het *Handboek Bouwrecht*. Uitgangspunten en invalshoek zijn dezelfde gebleven als in de eerste editie, maar wij kunnen u ook enkele nieuwigheden voorstellen.

Zelfde invalshoek

Dit handboek gaat over bouwen en recht. Deze twee elementen zijn wezenlijk geïntegreerd. U zult in dit boek niets vinden over recht dat niets te maken heeft met bouwen. Als u wil te weten komen hoe u optimaal uit de echt kan scheiden, dan stopt u best met lezen.

U zult echter evenmin iets vinden over bouwen dat niets met recht te maken heeft. Als u wilt weten hoe u een brug bouwt die twintig jaar stand houdt, dan is verdere lectuur evenzeer overbodig.

Onze ambitie is u een omvattend boek aan te bieden waarin alle mogelijke juridische aspecten van het bouwgebeuren, in de ruime zin van het woord, worden toegelicht.

Heilige Drievuldigheid

Het bouwgebeuren bevat voor ons drie elementen, die wij elk afzonderlijk beschouwen als deel uitmakend van het bouwrecht, maar die ook samen bekeken een continuüm vormen dat het bouwproces van begin tot einde vorm geeft. Dit is de Heilige Drievuldigheid van het bouwrecht.

Het eerste element is de grond waarop eventueel wordt gebouwd. Ten tweede is er de activiteit en het proces van het bouwen zelf. Tot slot is er uiteindelijk het afgewerkte gebouw. Grond, bouwen en gebouw; elk apart en alle drie samen vormen het bouwrecht waarover wij het in dit boek hebben.

Multidisciplinair

De multidisciplinaire benadering van het *Handboek* wordt in deze editie verder uitgebouwd.

De vele juridische aspecten van het bouwrecht doorheen de verschillende rechtstakken komen aan bod.

Wij beperken ons niet tot de *summa divisio* publiek recht en privaats recht, maar gaan verder in de analyse.

Doorheen het boek wordt het bouwrecht ontleed vanuit het milieurecht, administratief recht, energierecht, zakenrecht, verbintenissenrecht, vennootschapsrecht, sociaal recht, verzekeringsrecht, notarieel en fiscaal recht en procesrecht.

Omwille van hun toenemend belang worden twee rechtsdomeinen in deze editie toegevoegd, met name bouwen en intellectuele rechten en bouwen en strafrecht.

De auteurs komen uit vrijwel alle juridische beroepsgroepen die met het bouwrecht bezig zijn. Zij staan garant voor de multidisciplinaire aanpak.

Compagnon

Ook in deze editie vergezelt en begeleidt het *Handboek* u in alle fasen van het bouwgebeuren: de voorbereidende fase komt aan bod in de eerste drie delen: bouwen en milieurecht, bouwen en administratief recht en bouwen en energierecht.

Dan volgt de uitvoeringsfase: bouwen en zakenrecht, bouwen en consumentenrecht, bouwen en intellectuele rechten, bouwen en vennootschapsrecht, bouwen en fiscaal recht, bouwen en notarieel recht, bouwen en sociaal recht.

Ten slotte is er de eindfase. Als alles goed gaat, dan is daar niets over te vertellen. Als er echter iets fout gaat, dan is het pas feest voor de jurist. Daarom is dit een voor de praktijk zeer belangrijk deel: bouwen en verzekeringsrecht, bouwen en strafrecht en bouwen en procesrecht.

In het verbintenissenrecht zijn de uitvoeringsfase en de eindfase nauw met elkaar verbonden; daarom werd er in deze editie voor geopteerd de contractuele en aansprakelijkheidsaspecten samen te behandelen.

Inbedding

Het boek is ingebed in de werking van het Interuniversitair en Intradisciplinair Centrum voor Bouwrecht en Onroerend goed (voorheen het Centrum voor Bouwrecht) onder leiding van Kurt DEKETELAERE en Alain Laurent VERBEKE, beiden Algemeen directeur van het Centrum, en Nicolas CARETTE en Bram DELVAUX, beiden Co-Algemeen directeur van het Centrum.

De multidisciplinaire benadering van dit Centrum is niet alleen toegepast in dit *Handboek*, maar kenmerkt ook alle andere producten van het Centrum. Zo werkt het Centrum voor Bouwrecht mee aan het *Tijdschrift voor Bouwrecht en Onroerend Goed* (TBO) en de *Codex Bouwrecht*.

Samenwerking

Dit boek is het werk van vele handen. Het kon maar tot stand komen dankzij de inzet van vele auteurs, stuk voor specialisten in de verschillende domeinen van het bouwrecht. Zij schreven hun bijdrage binnen het concept en de filosofie zoals door de editors uitgetekend, en waren allen bereid om desgewenst ook de nodige aanpassingen aan hun tekst door te voeren.

Dat deze tweede editie van het *Handboek Bouwrecht* een zowel inhoudelijk als vormelijk uitmuntend werkstuk is geworden, is in de eerste plaats te danken aan uitgever Pascale VAN HOUTTE. Zij heeft met een tomeloze inzet en een onuitputtelijk geduld het werk van de vele auteurs en editors gecoördineerd, georganiseerd en gestroomlijnd tot het resultaat dat nu voorligt. Wij zijn Pascale, en de Uitgeverij Intersentia met ook haar collega's Hans KLUWER en Kris MOEREMANS, dan ook bijzonder dankbaar.

Beste lezer, wij zijn ervan overtuigd dat het *Handboek Bouwrecht* een nuttig en handzaam instrument vormt dat u zal gidsen doorheen de vele aspecten van het bouwrecht.

Kurt DEKETELAERE

Marco SCHOUPS

Alain Laurent VERBEKE

DE AUTEURS

EDITORIAL BOARD

Kurt DEKETELAERE, Buitengewoon Hoogleraar KU Leuven, Secretaris-Generaal LERU, Algemeen Directeur van het Interuniversitair en Intradisciplinair Centrum voor Bouwrecht en Onroerend goed

Marco SCHOUPS, Advocaat aan de balie van Antwerpen en Brussel

Alain Laurent VERBEKE, Gewoon Hoogleraar Privaatrecht en ADR KU Leuven, Visiting Professor of Law in Harvard en Professor of Law in Tilburg en UCP Lisbon, Advocaat aan de balies van Brussel en Kortrijk, Algemeen Directeur van het Interuniversitair en Intradisciplinair Centrum voor Bouwrecht en Onroerend goed

Nicolas CARETTE, Docent Universiteit Antwerpen, Co-Algemeen Directeur van het Interuniversitair en Intradisciplinair Centrum voor Bouwrecht en Onroerend goed, Advocaat aan de balie van Brussel

Bram DELVAUX, Associate Professor of Law Universiteit Malta, Lector en Wetenschappelijk medewerker KU Leuven, Co-Algemeen Directeur van het Interuniversitair en Intradisciplinair Centrum voor Bouwrecht en Onroerend goed, Advocaat aan de balie van Brussel

Kristof UYTTERHOEVEN, Advocaat aan de balie van Antwerpen en Brussel, Hoofddocent KU Leuven

Kristof VANHOVE, Advocaat aan de balie van Hasselt, Research Fellow KU Leuven

AUTEURS

Benoit ALLEMEERSCH, Hoofddocent KU Leuven, Gastprofessor Universiteit Hasselt, Advocaat aan de balie van Brussel

Frank BURSSENS, Advocaat aan de balie van Gent

Siegfried BUSSCHER, Advocaat aan de balie van Antwerpen

Paul CAMBIE, Attaché bij de FOD Economie, Secretaris van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen

Christoph CASTELEIN, Geassocieerd Notaris te Kortrijk

Charlotte DEGADT, Advocaat aan de balie van Brussel

Tom DEGRYSE, Geassocieerd Notaris te Ieper

Stijn DE MEULENAER, Advocaat aan de balie van Gent, Executive Professor AMS,
Docent KHBO

Jürgen DE STAERCKE, Advocaat aan de balie van Oudenaarde, Vrij wetenschappelijk
medewerker KU Leuven

Dominique DEVOS, Advocaat aan de balie van Brussel

Tillo DUMONT, Advocaat aan de balie van Brussel, Lector Katholieke Hogeschool
Leuven

Els EMPEREUR, Advocaat aan de balie van Antwerpen

Wim GOOSSENS, Advocaat aan de balie van Kortrijk, Docent HUB

Annemarie HANSELAER, Onderzoeker Wonen Vlaamse Ombudsdienst

Tijs LAURENS, Advocaat aan de balie van Antwerpen

Kris LEMMENS, Advocaat aan de balie van Antwerpen

Karel MARCHAND, Auditeur Belgische Mededingingsautoriteit, Vrij wetenschappelijk
medewerker UGent

Ines MARTENS, Auditeur bij de Raad van State

Dave MERTENS, Advocaat aan de balie van Antwerpen, Gastprofessor Universiteit
Antwerpen

Virginie MONTEYNE-JADOUL, Advocaat aan de balie van Brussel

Peter POPPE, Advocaat aan de balie van Brussel

Ann REGEMORTELS, Advocaat aan de balie van Antwerpen

Vincent SAGAERT, Hoogleraar KU Leuven, Kulak en Universiteit Antwerpen, Advocaat
aan de balie van Brussel

Dirk SCHEERS, Vrederechter achtste kanton Antwerpen, Lector Artesis Plantijn
Hogeschool Antwerpen

Christophe SCHELFAUT, Advocaat aan de balie van Brussel

Chris SCHIJNS, Legal Advisor, Gastdocent Katholieke Hogeschool Leuven

Sarah SCHOENMAEKERS, Universitair docent Faculteit der Rechtsgeleerdheid Uni-
versiteit Maastricht, Gastprofessor Rechtenfaculteit Universiteit Hasselt, Post-
doctoraal onderzoeker Faculteit Rechtswetenschappen Open Universiteit Heer-
len, Advocaat aan de balie van Tongeren

Chiel SEMPELS, Jurist, Krediet- en verzekeringsmakelaar

Sofie SLAETS, Advocaat aan de balie van Antwerpen

Danny STAS, Advocaat aan de balie van Brussel

Steven SNAET, Advocaat aan de balie van Brussel

Sven SOBRIE, Advocaat aan de balie van Brussel, Doctoraatsassistent KU Leuven

Pierre THIRIAR, Rechter Rechtbank Eerste Aanleg te Antwerpen, Vrijwillig acade-
misch medewerker Universiteit Antwerpen

Koen TROCH, Bedrijfsjurist

Pieter TRUYEN, Advocaat aan de balie van Antwerpen

Bernard VANHEUSDEN, Docent aan de Universiteit Hasselt, Gastdocent HUBrussel,
Advocaat aan de balie van Hasselt

Greet VAN LIERDE, Jurist

Anton VAN ZANTBEEK, Advocaat aan de balie van Brussel, Docent HUB

Annelies VERLINDEN, Advocaat aan de balie van Brussel

Tim VERMEIR, Advocaat aan de balie van Brussel, Vrijwillig wetenschappelijk medewerker Instituut voor Milieu- en Energierecht KU Leuven

Wim VERMEULEN, Advocaat aan de balie van Brussel

Myriam-Alexandra VREVEN, Notarieel jurist

Britt WEYTS, Hoofddocent Universiteit Antwerpen, Advocaat aan de balie van Antwerpen

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
<i>De auteurs</i>	ix
DEEL I. BOUWEN EN MILIEURECHT.....	1
Inleiding.....	11
Hoofdstuk 1. Ruimtelijke ordening.....	12
Hoofdstuk 2. Stedenbouwkundige vergunningen en verkavelings- vergunningen.....	36
Hoofdstuk 3. Milieuvergunningen.....	83
Hoofdstuk 4. Bodemsanering.....	95
Hoofdstuk 5. Afvalstoffen.....	121
Hoofdstuk 6. Brownfields.....	139
Hoofdstuk 7. Natuurbehoud.....	149
Hoofdstuk 8. Bossen.....	160
Hoofdstuk 9. Landschapszorg.....	164
Hoofdstuk 10. Monumentenbescherming.....	174
Hoofdstuk 11. Grondwater.....	182
Hoofdstuk 12. Archeologisch patrimonium.....	187
Hoofdstuk 13. Duinen.....	192
DEEL II. BOUWEN EN ADMINISTRATIEF RECHT.....	195
Hoofdstuk 1. Overheidsopdrachten.....	206
Hoofdstuk 2. Onteigening.....	360
Hoofdstuk 3. Sociale huisvesting in het Vlaamse Gewest.....	373
Hoofdstuk 4. Leegstand en verwaarlozing.....	386
Hoofdstuk 5. Publiek-private samenwerking.....	395
Hoofdstuk 6. DBFM-overeenkomsten: <i>what's in a name?</i>	412
Hoofdstuk 7. Bouwen en wegen.....	432
Hoofdstuk 8. Kabels en leidingen.....	436
Hoofdstuk 9. Openbaar domein.....	449
Hoofdstuk 10. Bouwen en water.....	458
DEEL III. BOUWEN EN ENERGIERECHT.....	461
Hoofdstuk 1. Inleiding.....	465
Hoofdstuk 2. Aansluiting op het elektriciteitsnet.....	467
Hoofdstuk 3. Aansluiting op de aardgasnetten.....	471
Hoofdstuk 4. Aansprakelijkheid van de distributienetbeheerder.....	473

Hoofdstuk 5.	Subsidies en fiscale instrumenten	475
Hoofdstuk 6.	Regelgeving inzake energieprestatie van gebouwen en energieprestatiecertificaten	479
DEEL IV. BOUWEN EN ZAKENRECHT 501		
Hoofdstuk 1.	Onderscheiding der goederen	505
Hoofdstuk 2.	Eigendom	510
Hoofdstuk 3.	Openbaar en privaat domein	518
Hoofdstuk 4.	Erfdienstbaarheden	519
Hoofdstuk 5.	Vruchtgebruik	527
Hoofdstuk 6.	Erfpacht	535
Hoofdstuk 7.	Opstalrecht	540
Hoofdstuk 8.	Mede-eigendom	544
Hoofdstuk 9.	Vestiging en overdracht van onroerende zakelijke rechten	560
DEEL V. BOUWEN, CONTRACTEN EN AANSPRAKELIJKHEID 563		
Hoofdstuk 1.	Algemeen deel	582
Hoofdstuk 2.	De architectenovereenkomst	673
Hoofdstuk 3.	De aannemingsovereenkomst	743
Hoofdstuk 4.	De koopovereenkomst	844
Hoofdstuk 5.	De Woningbouwwet	905
Hoofdstuk 6.	De promotieovereenkomst	937
Hoofdstuk 7.	De veiligheidscoördinator	959
Hoofdstuk 8.	Het controleorganisme	990
Hoofdstuk 9.	De ingenieur en het studiebureau	999
Hoofdstuk 10.	De projectmanager	1010
DEEL VI. BOUWEN EN CONSUMENTENRECHT 1017		
Hoofdstuk 1.	Wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming	1021
Hoofdstuk 2.	Wet betreffende de misleidende en vergelijkende reclame, de onrechtmatige bedingen en de op afstand gesloten overeenkomsten inzake de vrije beroepen	1053
Hoofdstuk 3.	Wet betreffende de minnelijke invordering van schulden van de consumenten	1058
DEEL VII. BOUWEN EN INTELLECTUELE RECHTEN 1063		
Hoofdstuk 1.	Inleiding	1066
Hoofdstuk 2.	Bouwen en auteursrecht	1067
Hoofdstuk 3.	Bouwen en octrooirecht	1077
Hoofdstuk 4.	Bouwen en tekeningen- en modellenrecht	1084
Hoofdstuk 5.	Bouwen en intellectuele rechten: <i>capita selecta</i>	1092

DEEL VIII.	BOUWEN EN VENNOOTSCHAPSRECHT	1103
Hoofdstuk 1.	Tijdelijke vennootschap	1107
Hoofdstuk 2.	Vastgoedvennootschappen en de overdracht van vastgoedvennootschappen	1113
Hoofdstuk 3.	Buitenlandse structuur	1134
DEEL IX.	BOUWEN EN NOTARIEEL RECHT	1139
Inleiding		1144
Hoofdstuk 1.	De authentieke akte	1145
Hoofdstuk 2.	De aansprakelijkheid van de notaris	1178
DEEL X.	BOUWEN EN FISCAAL RECHT	1195
Hoofdstuk 1.	Btw	1202
Hoofdstuk 2.	Registratierechten	1222
Hoofdstuk 3.	Schenkings- en successierechten	1242
Hoofdstuk 4.	Personenbelasting	1254
Hoofdstuk 5.	Kadastraal inkomen	1297
Hoofdstuk 6.	Vennootschapsbelasting	1309
Hoofdstuk 7.	Rechtspersonenbelasting	1320
Hoofdstuk 8.	Belasting niet-inwoners	1327
DEEL XI.	BOUWEN, SOCIAAL RECHT EN UITOEFENINGSVOORWAARDEN	1333
Hoofdstuk 1.	Registratie van aannemers	1338
Hoofdstuk 2.	Erkenning van aannemers	1340
Hoofdstuk 3.	Sociale documenten	1355
Hoofdstuk 4.	Veiligheid – Welzijnswet en tijdelijke of mobiele bouwplaatsen	1368
Hoofdstuk 5.	Het wettelijk kader van de beroepsuitoefening van de architect en de deontologie	1377
DEEL XII.	BOUWEN EN VERZEKERINGSRECHT	1431
Hoofdstuk 1.	Inleiding	1435
Hoofdstuk 2.	De verzekering alle bouwplaatsrisico's (ABR-verzekering)	1437
Hoofdstuk 3.	De controleverzekering of de verzekering “tienjarige aansprakelijkheid”	1459
Hoofdstuk 4.	De beroepsaansprakelijkheidsverzekering van aannemers, ontwerpers en architecten	1465
DEEL XIII.	BOUWEN EN STRAFRECHT	1477
Hoofdstuk 1.	De strafrechtelijke verantwoordelijkheid: het principe	1480
Hoofdstuk 2.	Strafrecht op de bouwwerf	1492
Hoofdstuk 3.	Delegatie van bevoegdheden als remedie	1498

DEEL XIV. BOUWEN EN PROCESRECHT	1501
Hoofdstuk 1. Bewijsvoering en onderzoeksmaatregelen.....	1508
Hoofdstuk 2. Geschillenregeling	1553
Hoofdstuk 3. Rechtsbescherming bij de gunning van overheidsopdrachten ..	1584
Hoofdstuk 4. Administratief procesrecht in het Vlaamse Gewest	1607
<i>Bibliografie</i>	1651