

# INHOUD

<i>Beknopte inhoud</i> .....	v
<i>Over de reeks Recht in Kort Bestek</i> .....	vii
<i>Woord vooraf</i> .....	ix
<i>Inleiding</i> .....	xi

## DEEL I

### OVEREENKOMSTEN INZAKE OVERDRACHT VAN EIGENDOM

#### Hoofdstuk 1

<b>Koop</b> .....	3
§ 1. Kenmerken.....	3
1. Eigendomsoverdracht.....	4
Verkoop van andermans zaak.....	4
Formaliteiten voor eigendomsoverdracht.....	5
Uitstel van eigendomsoverdracht.....	6
Relativiteit van de overeenkomst en tegenwerpbaarheid aan derden.....	6
Eigendomsoverdracht en tegenwerpbaarheid bij verkoop van onroerend goed.....	8
a) Compromis.....	8
b) Notariële akte.....	10
c) Tegenwerpbaarheid van het eigendomsrecht van de koper....	11
d) Het flikkermoment.....	12
e) Werkelijke en schijnbare eigenaar.....	13
f) De stoute verkoper: dubbele verkoop.....	14
g) Dwang.....	15
h) Geen absolute bescherming.....	15
Eigendomsoverdracht en tegenwerpbaarheid bij verkoop van roerend goed.....	16
a) Dubbele verkoop.....	16
b) Schuldeiser van de verkoper.....	17
c) Weten of behoren te weten.....	17
d) Eigendomsvoorbehoud.....	18
e) Eigendomsvoorbehoud en artikel 101 Faill.W.....	19
Risico.....	20

2. Geldprijs .....	20
Schenking .....	20
Ruil .....	21
Bepaald of bepaalbaar .....	21
§ 2. Totstandkoming .....	22
1. Toestemming – wilsovereenstemming .....	22
Onderhandelingen .....	22
Aanbod .....	22
Aanvaarding .....	23
Verkoopbelofte .....	24
a) Optie .....	24
b) Derden .....	25
Recht van voorkoop en voorkeurrecht .....	25
Koop met commandverklaring .....	26
Koop op proef .....	28
2. Gebreken in de toestemming .....	28
Dwaling .....	29
Bedrog .....	29
Geweld .....	30
3. Bekwaamheid .....	30
Echtgenoten .....	30
Vertegenwoordigers en gerechtsdienaars .....	31
4. Voorwerp .....	31
Bestaan .....	31
In de handel .....	32
Bepaald of bepaalbaar .....	32
Sancties .....	32
5. Vorm .....	32
6. Bewijs .....	33
7. Interpretatie .....	33
§ 3. Verbintenissen van de verkoper .....	33
1. Levering .....	33
Conformiteit .....	34
Staat en hoedanigheid .....	34
Omvang, hoeveelheid, oppervlakte .....	35
Toebehoren en opbrengsten .....	35
Behoud van de zaak tot aan de levering .....	36
Kosten van levering en kosten van afhaling .....	36
Hoe gebeurt de levering? .....	37
Waar gebeurt de levering? .....	37
Wanneer gebeurt de levering? .....	38
Sancties .....	38

a) Algemeen .....	38
b) Eenzijdige of buitengerechtelijke ontbinding .....	39
2. Vrijwaring voor uitwinning .....	40
Vrijwaring voor eigen daad .....	40
Vrijwaring voor daden van derden .....	41
a) Rechtsstoornis .....	41
b) Actuele stoornis .....	42
c) Anterioriteit .....	42
d) Wie vrijwaart? .....	42
e) Hoe vrijwaren? .....	43
f) Exoneratie .....	44
3. Vrijwaring voor verborgen gebreken. Gemeen recht .....	44
Welk gebrek? .....	45
a) Gebrek .....	45
b) Verborgen .....	46
c) Ernst .....	47
d) Anterioriteit .....	47
Hoe vrijwaren? .....	47
a) Welke acties? .....	47
b) Verkoper te goeder of te kwader trouw .....	48
c) Termijn .....	49
Vergaan van de gebrekkige zaak .....	50
Exoneratie .....	50
a) Overeenkomst valt niet onder WMPC .....	51
b) Verkoper te goeder trouw .....	51
c) De verwittigde koper .....	52
d) Interpretatiekwesies .....	52
4. Vrijwaring voor gebreken. Wet consumentenkoop .....	54
Toepassingsgebied .....	55
Dwingend .....	56
Aansprakelijkheidsvoorwaarden .....	56
a) Conformiteit .....	56
b) Anterioriteit .....	58
c) Waarborgtermijn .....	58
d) Meldingstermijn .....	59
e) Verjaringstermijn .....	59
Remedies .....	60
Commerciële garantie .....	61
5. Vrijwaring voor gebreken. Wet productaansprakelijkheid (WAP) .....	62
Toepassingsgebied <i>ratione materiae</i> .....	63
Wie is aansprakelijk? .....	63
Aansprakelijkheids criterium .....	64

Bewijs .....	65
Schadevergoeding .....	65
Termijn .....	66
Exoneratie .....	66
Samenloop .....	66
§ 4. Verbintenissen van de koper .....	67
1. Zaak in ontvangst nemen .....	67
Aanvaarding .....	67
Bescherming van de verkoper .....	68
2. Prijs betalen .....	68
Waar en wanneer? .....	68
Wat? .....	69
Schorsing van betaling .....	69
3. Bescherming van de onbetaalde verkoper .....	70
Enac. ....	70
Voorrecht .....	71
Oneigenlijke revindicatie .....	72
Ontbinding .....	73
a) Tussen partijen .....	73
b) Ten aanzien van derden .....	74
§ 5. Einde .....	75
1. Beding van wederinkoop .....	75
2. Vernietiging wegens benadeling .....	76
Verkoop van onroerend goed .....	76
Procedure .....	77
a) Wie? .....	77
b) Wanneer? .....	77
c) Bewijs .....	77
Gevolgen .....	78
a) Teruggave .....	78
b) Behoud .....	79
§ 6. Varia .....	79
1. Wet Consumentenkrediet .....	80
Consument als slachtoffer .....	80
Wet Consumentenkrediet .....	81
Toepassingsgebied .....	82
Totstandkoming van de kredietovereenkomst .....	82
Verzakingsrecht .....	83
2. Wet Marktpraktijken .....	83
Verkoop op afstand .....	84
Verkoop buiten de onderneming van de verkoper .....	84
Vrije beroepen .....	85

3. Veiling en openbare verkoop .....	85
Veiling .....	86
Openbare verkoop .....	87
4. Overdracht van schuldvordering – effectisering – factoring .....	87
Overdracht van schuldvordering in het gemene recht .....	88
a) Twee soorten van derden .....	88
b) Tegenwerpbaarheid ten aanzien van zakenrechtelijke derden .....	89
c) Tegenwerpbaarheid ten aanzien van de gecedeerde schuldenaar .....	91
Effectisering .....	92
Factoring .....	93
5. Concessie van alleenverkoop .....	94
6. Internationale koop .....	94
Internationaal privaatrecht .....	94
Uniform kooprecht .....	95
Inco-terms .....	96
<b>Hoofdstuk 2</b>	
<b>Kanscontracten .....</b>	<b>99</b>
§ 1. Kenmerken .....	99
§ 2. Spel en weddenschap .....	100
§ 3. Lijfrente .....	101
1. Kenmerken .....	102
2. Onder bezwarende titel .....	102
3. Het lijf .....	104
4. Werkelijke kans op winst en verlies .....	104
Objectieve zekerheid .....	105
Overlijden buiten termijn .....	105
5. Ontbinding .....	106
6. Kostcontract .....	107
§ 4. Tontine, aanwas en terugval .....	108
1. Tontine .....	108
2. Aanwas en terugval .....	110
3. Aleatoir karakter .....	110
<b>Hoofdstuk 3</b>	
<b>Dading .....</b>	<b>113</b>
§ 1. Kenmerken .....	113
1. Vaststellingsovereenkomst en dading .....	113
2. Dading en andere rechtsfiguren .....	115

§ 2. Geldigheidsvereisten. . . . .	116
1. Bekwaamheid . . . . .	116
2. Toestemming . . . . .	116
3. Voorwerp . . . . .	118
§ 3. Vorm en bewijs . . . . .	118
§ 4. Interpretatie . . . . .	119
§ 5. Gevolgen. . . . .	119

<b>Oefeningen deel I . . . . .</b>	<b>123</b>
------------------------------------	------------

DEEL II

OVEREENKOMSTEN INZAKE GENOT VAN EIGENDOM

**Hoofdstuk 1**

<b>Huur. . . . .</b>	<b>131</b>
----------------------	------------

§ 1. Kenmerken. . . . .	131
1. Algemene kenmerken. . . . .	131
2. Bekwaamheid . . . . .	132
3. Vormvereisten . . . . .	133
Bijzondere bewijsregel . . . . .	133
Tegenwerpbaarheid . . . . .	134
4. Gemene en bijzondere huur . . . . .	135
Wie krijgt er bijzondere bescherming? . . . . .	135
§ 2. Gemene huur . . . . .	136
1. Verbintenissen van de verhuurder . . . . .	136
Levering . . . . .	136
Onderhoud. . . . .	137
Vrijwaring . . . . .	137
2. Verbintenissen van de huurder. . . . .	138
Betalen . . . . .	138
a) Prijs. . . . .	138
b) Indexatie . . . . .	138
c) Kosten en lasten . . . . .	139
d) Informatie . . . . .	140
Gebruiken en onderhouden . . . . .	140
Teruggeven. . . . .	141
a) Huisgenoten . . . . .	142
b) Plaatsbeschrijving. . . . .	142
c) Brand . . . . .	143
d) Verbouwingen. . . . .	144
3. Beschermingsmechanismen voor de onbetaalde verhuurder . . . . .	145
Voorrecht . . . . .	145

Volgrecht en beslag tot terugvordering . . . . .	146
Huurwaarborg . . . . .	146
4. Duur . . . . .	147
Bepaalde duur . . . . .	147
Onbepaalde duur . . . . .	148
Opzegging . . . . .	148
5. Einde . . . . .	149
In der minne . . . . .	149
Wanprestatie . . . . .	149
Tenietgaan van het verhuurde goed . . . . .	150
Wat niet tot het beëindigen van de huur leidt . . . . .	150
6. Onderhuur en overdracht van huur . . . . .	151
Toelaatbaarheid . . . . .	151
Gevolgen . . . . .	151
7. Overdracht van het verhuurde goed zelf . . . . .	152
Eerbiedigingsbeding in overdrachtscontract . . . . .	153
Vaste datum . . . . .	153
Uitzettingsbeding in huurcontract . . . . .	154
Geen vaste datum . . . . .	155
8. Procesrechtelijke aspecten . . . . .	155
§ 3. Woninghuur . . . . .	156
1. Toepassingsgebied – Artikel 1 WHW . . . . .	157
Huurcontract . . . . .	157
Hoofdverblijfplaats . . . . .	157
Toestemming verhuurder . . . . .	158
Contractuele uitsluiting . . . . .	158
Wettelijke uitsluiting . . . . .	158
Vormvereisten . . . . .	159
2. Staat van het verhuurde goed – Artikel 2 WHW . . . . .	159
3. Duur – Artikel 3 WHW . . . . .	160
Principe: negen jaar . . . . .	160
a) Vroegtijdige beëindiging door de verhuurder . . . . .	161
b) Tegenopzegging door de huurder . . . . .	163
c) Vroegtijdige beëindiging door de huurder . . . . .	163
Eerste uitzondering: korte contracten van maximum drie jaar . . . . .	163
Tweede uitzondering: langer dan negen jaar – levenslange huur . . . . .	164
Verlenging wegens buitengewone omstandigheden . . . . .	165
4. Prijs, kosten en lasten – Artikelen 5, 6 en 7 WHW . . . . .	165
5. Huurwaarborg – Artikel 10 WHW . . . . .	167
6. Overdracht van huur – Artikel 4, §§ 1 en 3 WHW . . . . .	167
7. Onderhuur – Artikel 4, §§ 2 en 3 WHW . . . . .	168
Voorwaarden . . . . .	168

Gevolgen. ....	169
Duur. ....	169
8. Overdracht van het verhuurde goed zelf – Artikel 9 WHW. ....	170
9. Procesrechtelijke aspecten. ....	171
§ 4. Handelshuur. ....	172
1. Toepassingsgebied – Artikelen 1 en 2 HHW. ....	174
Voorwaarden. ....	174
a) Huurovereenkomst. ....	174
b) Onroerend goed. ....	175
c) Kleinhandel of ambacht. ....	175
d) Hoofdzakelijke bestemming. ....	175
Uitgesloten. ....	176
2. Duur – Artikelen 3 en 4 HHW. ....	177
Minimum negen jaar. ....	177
Woonlokalen en bijlokalen. ....	177
Beëindiging. ....	178
a) Samen. ....	178
b) Huurder. ....	178
c) Verhuurder. ....	179
3. Prijs, kosten en lasten – Artikel 6 HHW. ....	179
Algemeen. ....	179
Huurprijsherziening. ....	180
4. Verbouwingswerken – Artikelen 7-9 HHW. ....	181
Welke werken?. ....	181
Procedure. ....	182
Verwijdering of vergoeding?. ....	182
5. Onderhuur en overdracht van huur – Artikelen 10-11 <i>bis</i> HHW. ....	183
Mogelijkheid. ....	183
Procedure. ....	183
Gevolgen. ....	185
a) Beginsel. ....	185
b) Overdracht van handelszaak – Artikel 11, I HHW. ....	185
c) Verhuring of oprichting van handelszaak – Artikel 11, II HHW. ....	185
d) Collusie – Artikel 11, II HHW. ....	187
e) Hoofdelijke aansprakelijkheid – Artikel 11, III HHW. ....	187
Bijzonder geval. ....	189
6. Overdracht van het verhuurde goed – Artikel 12 HHW. ....	189
Algemeen. ....	189
Vaste datum. ....	189
Geen vaste datum. ....	190
Huurhernieuwing. ....	190
Vergoeding. ....	191

7. Huurhernieuwing – Artikelen 13-24 HHW .....	193
Principe – Artikel 13 HHW .....	193
Vier maal negen .....	193
Korter of langer? .....	193
Formaliteiten – Artikel 14 HHW .....	194
Positie van de verhuurder – Artikel 16-20 HHW .....	195
Weigering van de huurhernieuwing – Artikel 16 HHW .....	197
a) Eigen gebruik – Artikel 16, I, 1° HHW .....	197
b) Geen handelsbestemming meer – Artikel 16, I, 2° HHW ....	197
c) Slopen en wederopbouw – Artikel 16, I, 3° HHW .....	198
d) Grove tekortkomingen huurder – Artikel 16, I, 4° HHW ....	198
e) Bod van een derde – Artikel 16, I, 5° HHW .....	198
f) Afwezigheid van wettig belang – Artikel 16, I, 6° HHW .....	199
g) Ongemotiveerde weigering – Artikel 16, IV HHW .....	199
Betwisting van de weigering .....	199
8. Uitzettingsvergoeding – Artikelen 25-28 HHW .....	200
Welke gevallen? .....	200
Hoeveel? .....	201
Sanctievergoeding .....	202
Retentierecht – Artikel 27 HHW .....	202
Wanneer vorderen? – Artikel 28 HHW .....	203
9. Procesrechtelijke aspecten – Artikelen 29-31 HHW .....	203

## Hoofdstuk 2

Lening .....	205
§ 1. Bruiklening .....	205
1. Kenmerken .....	205
Onverbruikbare zaken .....	205
Zakelijk .....	206
Eenzijdig .....	206
Om niet .....	206
Niet <i>intuitu personae</i> .....	207
Geldigheidsvereisten .....	207
2. Verbintenissen van de ontlener .....	207
Gebruik, bewaring en behoud .....	207
Teruggave .....	207
Verlies door toeval .....	208
a) Bijzondere aansprakelijkheid van de ontlener .....	208
b) Overmacht .....	209
Opa .....	209
Bob .....	210
3. Verbintenissen van de uitlener .....	211

§ 2. Verbruiklening .....	212
1. Kenmerken.....	212
Eigendomsovergang.....	212
Voorwerp .....	213
Zakelijk.....	213
Om niet of onder bezwarende titel .....	213
2. Verbintenissen van de ontlener .....	214
3. Lening op interest.....	214

### Hoofdstuk 3

<b>Varia.....</b>	<b>217</b>
-------------------	------------

§ 1. Leasing .....	217
1. Kenmerken en soorten.....	217
Financiële leasing .....	217
a) Kenmerken .....	217
b) Roerende leasing van bedrijfsmaterieel .....	218
c) Financieringshuur aan de consument.....	219
d) Onroerende leasing .....	220
e) Sale en lease back .....	220
Operationele leasing.....	221
Huurkoop en verkoop op afbetaling.....	221
2. Rechtsverhoudingen.....	221
§ 2. Franchising.....	222
§ 3. Licentie .....	223

<b>Oefeningen deel II.....</b>	<b>225</b>
--------------------------------	------------

### DEEL III

#### DIENSTENOVEREENKOMSTEN

<b>Inleiding.....</b>	<b>233</b>
-----------------------	------------

§ 1. Onderscheid aanneming, bewaargeving en lastgeving.....	233
§ 2. Onbenoemde en elders geregelde dienstovereenkomsten .....	234

### Hoofdstuk 1

<b>Aanneming.....</b>	<b>237</b>
-----------------------	------------

§ 1. Kenmerken.....	238
1. Omschrijving.....	238
Huur van goederen en huur van werk.....	238
Bestanddelen.....	238

2.	Onderscheid met andere benoemde overeenkomsten .....	240
	Aanneming en verkoop .....	240
	Aanneming en lastgeving .....	242
3.	Beperkingen van de vrije keuze van medecontractant .....	243
	Overheidsopdrachten .....	243
	Erkenning van aannemers .....	243
	Registratie van aannemers .....	244
	Verplichte tussenkomst architect .....	245
§ 2.	Verbintenissen van de aannemer .....	246
1.	Het werk goed uitvoeren .....	246
	Aannemer – Algemeen .....	246
	Architect .....	248
	Interactie tussen architect en aannemer .....	248
2.	Het werk tijdig uitvoeren .....	249
3.	Levering en teruggave .....	249
4.	Sancties voor slechte of laattijdige uitvoering van het werk .....	250
5.	Tienjarige aansprakelijkheid .....	251
	Voorwaarden .....	251
	a) Bouwwerk .....	251
	b) Aannemingsovereenkomst .....	252
	c) Zwaar gebrek .....	252
	d) Fout .....	252
	Termijn .....	253
§ 3.	Verbintenissen van de opdrachtgever .....	254
1.	Het werk mogelijk maken .....	254
2.	De prijs betalen .....	254
	Drie systemen .....	255
	a) Onbepaalde prijs .....	255
	b) Vaste of bepaalde prijs .....	255
	c) Bestek .....	256
	Prijs bij voorstudies .....	256
3.	Aanvaarding .....	256
	Aanvaarding dekt lichte zichtbare gebreken .....	257
	Aanvaarding dekt lichte verborgen gebreken niet .....	258
§ 4.	Aansprakelijkheid van de aannemer ten aanzien van derden .....	259
	Quasi-delictuele aansprakelijkheid .....	259
	Burenhinder .....	260
§ 5.	Onderaanneming en nevenaanneming .....	261
1.	Omschrijving .....	261
2.	Verhouding hoofdaannemer – onderaannemer .....	261
3.	Verhouding hoofdaannemer – opdrachtgever .....	262

4. Verhouding onderaannemer – opdrachtgever .....	262
Rechtstreekse vordering en voorrecht .....	262
Buitencontractuele aansprakelijkheid .....	264
§ 6. Risico .....	264
§ 7. Einde .....	265
1. Eenzijdige opzegging .....	265
2. Overlijden van de aannemer .....	266
§ 8. Woningbouwwet .....	266
1. Beschermingswetgeving .....	267
2. Toepassingsgebied – Artikelen 1 en 2 WB .....	268
Algemeen .....	268
Overeenkomst .....	268
Eigendomsovergang van gebouw of verbintenis te bouwen, doen bouwen of verschaffen .....	269
Tot huisvesting bestemd .....	270
Te bouwen of in aanbouw .....	271
Koper moet betalen voor de voltooiing .....	271
Studieovereenkomsten .....	272
Uitzonderingen .....	272
3. Kwalificatie – Artikel 3 WB .....	273
Verkoop of aanneming – Geen lastgeving .....	273
Geen beding van wederinkoop .....	274
4. Overgang van eigendom en risico – Artikelen 4 en 5 WB .....	274
Onmiddellijke overgang van eigendom voor de grond en bestaande opstallen – Artikel 4 WB .....	274
Overgang van eigendom naarmate incorporatie (directe natrekking) – Artikel 5, lid 1 WB .....	275
Overgang van risico – Artikel 5, lid 2 WB .....	275
5. Tienjarige aansprakelijkheid – Artikel 6 WB .....	275
Ook de verkoper .....	275
Van openbare orde? .....	276
6. Verplichte dubbele oplevering – Artikel 9 WB .....	276
Algemeen .....	276
Specifieke gevolgen in de Woningbouwwet .....	278
Vertrekpunt van de termijn voor de tienjarige aansprakelijk- heid .....	278
7. Verplichte vermeldingen en bijlagen – Artikel 7 WB .....	279
8. Prijs – Artikelen 8 en 10 WB .....	280
Vóór het sluiten van de overeenkomst .....	280
Bij het sluiten van de overeenkomst .....	281
Bij het verlijden van de notariële akte .....	281
Na het verlijden van de notariële akte .....	282

9. Waarborg – Artikel 12 WB .....	282
Erkende aannemer .....	282
Niet-erkende aannemer .....	283
10. Sancties – Artikelen 13 en 14 WB .....	284
Burgerrechtelijke sanctie: nietigheid (art. 13 WB) .....	284
Tijdstip om de vordering in te stellen .....	285
Strafsancties (art. 14 WB) .....	285
<b>Hoofdstuk 2</b>	
<b>Bewaargeving</b> .....	287
§ 1. Gemeen recht .....	287
1. Kenmerken .....	287
Omschrijving .....	287
Verschil met bruiklening .....	288
Verschil met huur .....	288
2. Soorten .....	289
Bewaargeving uit noodzaak .....	289
Hotelbewaargeving (§ 2) – Sekwester (§ 3) .....	290
3. Verbintenissen van de bewaarnemer .....	290
Bewakingsplicht .....	290
Teruggaveplicht .....	291
a) Negatief bewijs van overmacht .....	291
b) Exoneratiebedingen .....	292
4. Verbintenissen van de bewaargever .....	292
§ 2. Hotelbewaargeving .....	293
1. Toepassingsgebied .....	293
Hotelhouder .....	293
Gast .....	293
Bagage .....	294
2. Aansprakelijkheid van de hotelhouder .....	294
Uitzonderingen .....	294
a) Onbepaalde aansprakelijkheid (art. 1953 BW) .....	294
b) Geen aansprakelijkheid (art. 1954 BW) .....	295
§ 3. Sekwester .....	295
1. Contractueel sekwester .....	295
2. Gerechtelijk sekwester .....	296
<b>Hoofdstuk 3</b>	
<b>Lastgeving</b> .....	297
§ 1. Gemeen recht .....	297
1. Lastgeving en volmacht .....	297

Lastgeving .....	297
Volmacht .....	298
2. Vorm en bewijs .....	299
Lastgeving .....	299
Volmacht .....	299
3. Omvang van de vertegenwoordigingsbevoegdheid.....	301
4. Verbintenissen van de lasthebber.....	301
5. Verbintenissen van de lastgever .....	303
6. Gevolgen van de lastgeving ten aanzien van derden.....	304
De lasthebber blijft binnen de perken van het mandaat.....	304
De lasthebber treedt buiten de perken van het mandaat .....	305
a) Lasthebber .....	305
b) Lastgever .....	305
7. Einde.....	306
Overlijden .....	306
Onbekwaamverklaring, faillissement of kennelijk onvermogen van de lasthebber of lastgever.....	307
Opzegging door de lasthebber .....	308
Herroeping door de lastgever .....	308
§ 2. Handelstussenpersonen.....	308
1. Makelaar.....	309
2. Zelfstandige handelsagent.....	309
3. Commissionair .....	310
4. Handelsvertegenwoordiger .....	310
§ 3. Engineering .....	310
<b>Oefeningen deel III.....</b>	<b>311</b>