

VASTGOEDCONTRACTEN EN RUIMTELIJKE ORDENING

Frederik HAENTJENS



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening
Frederik Haentjens

Coverfoto: © geogphotos – Alamy

© 2015 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be



ISBN 978-94-000-0666-9
D/2015/7849/105
NUR 820

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

Het is me een genoegen het voorwoord te schrijven bij de publicatie van het proefschrift waarmee Frederik HAENTJENS aan de Gentse rechtsfaculteit het doctoraat in de rechten behaalde. Het is tegelijk een academisch werkstuk, waarin zoals het een echte thesis betaamt, een aantal onderzoeksvragen (over de invloed van het ruimtelijke-ordeningsrecht op privaatrechtelijke overeenkomsten) worden behandeld, die resulteren in persoonlijke stellingen, en een praktisch relevant werkstuk, waarin een schat aan rechtspraak is verwerkt, waaruit de juridische beroepswereld (waaronder magistraten, notarissen en advocaten) dankbaar zal putten.

Ook voor de beoefenaars van het privaatrecht zijn termen zoals stedenbouwkundig uittreksel, bodemattest en risico-inrichting stilaan gemeengoed geworden. De decreetgever heeft ter bescherming van de verwerver van een onroerend goed (zodat hij niet onwetend opgescheept zit met bv. een bouwmisdrijf of bodemverontreiniging) allerlei informatieverplichtingen opgelegd aan de verkoper, de notaris enz. De totstandkoming van overeenkomsten wordt op die manier in belangrijke mate beïnvloed door het ruimtelijke-ordeningsrecht en het milieurecht. Daarvan kan niet los worden gezien dat dezelfde rechtstakken ook invloed uitoefenen op de tenuitvoerlegging van deze overeenkomsten. Zo kan het voorkomen dat aannemers vruchteloos de betaling vorderen van een door hen opgericht doch niet vergund bouwwerk.

Het is voor het eerst in de Belgische rechtsleer dat de impact van met name het ruimtelijke-ordeningsrecht op de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten op zo'n omvattende wijze in zijn geheel werd onderzocht. Het onderzoek doorbreekt daarbij de traditionele "schotten" tussen het publiek- en het privaatrecht, die van oudsher in het rechtsonderwijs omwille van pedagogische redenen gescheiden worden: het leunt inderdaad aan bij onderdelen van deze twee rechtstakken, namelijk het ruimtelijke-ordeningsrecht en het verbintenissenrecht m.i.v. bijzondere overeenkomsten (in het bijzonder de koop, de huur en de aanneming). De auteur geeft daarbij blijk van een grote beheersing van die diverse rechtstakken (met inbegrip overigens van het milieurecht), en dit boek is het resultaat van een uitgebreid en nauwkeurig onderzoek van met name een ontzaglijke hoeveelheid rechtspraak en rechtsleer. Daarvoor alleen al verdient de auteur grote waardering.

België is een federale staat met drie gewesten en de ruimtelijke ordening is een gewestmaterie, zodat er in België drie ruimtelijke-ordeningswetgevingen zijn. Ergens moet men zich, om een onderzoek tot een goed einde te brengen, beperken en dit heeft hier met zich meegebracht dat het onderzoek gericht is op het Vlaamse Gewest (ofschoon ook enige rechtsvergelijking met Nederland aan bod komt). Maar het privaatrecht is (gelukkig?) nog grotendeels een federale materie, zodat het boek ook interessant is, niet enkel voor academici, maar zelfs voor de juridische beroepswereld in het algemeen in de andere gewesten.

Het boek valt uiteen in drie gedeelten. Het eerste deel wordt volledig gewijd aan de informatieverplichtingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daarin komen vragen aan bod zoals of de informatieverplichtingen geldigheidsvoorwaarden voor de totstandkoming van de betrokken overeenkomsten uitmaken. Het tweede deel handelt over de invloed van het ruimtelijke-ordeningsrecht op de geldigheidsvereisten van overeenkomsten (voorwerp en oorzaak) en de leer van het rechtmatig belang, en het verband tussen beide. In het derde deel wordt de invloed van het ruimtelijke-ordeningsrecht op koop-, huur- en aannemingsovereenkomsten in het bijzonder onderzocht. De diverse delen worden telkens vergezeld van tussentijdse besluiten, en het boek wordt afgesloten met een algemeen en samenvattend besluit, waarin de eigen stellingen in de verf worden gezet.

Wie dit werk leest of raadpleegt, zal getuigen dat de auteur de wetenschappelijke eerlijkheid hoog in het vaandel draagt. Rechtspraak, zowel deze die zijn stellingen steunt als deze waarmee hij het niet eens is, wordt steeds objectief en met veel aandacht voor de feiten weergegeven. Op die wijze (en tevens door de uitgebreide index) zal de juridische beroepswereld van dit onderzoek kunnen profiteren. Ook blijkt dat de auteur een heel geëngageerd werkstuk heeft geleverd. Hij vertrekt (terecht) van de opvatting dat het recht ook rechtvaardig moet zijn en bekijkt de evoluties, vooral in de rechtspraak, vooral vanuit dit oogpunt. Eigen aan een echte thesis is ook dat de auteur op beargumenteerde wijze stelling durft te nemen, maar dat niet iedereen het eens hoeft te zijn over sommige voorgestelde oplossingen van problemen (zoals het pleidooi voor de invoering van een bedenkttermijn bij de verkoop van een onroerend goed). Belangrijk is echter dat nieuw wetenschappelijk onderzoek op dit onderzoek zal kunnen verder bouwen. Bovendien kan de centrale stelling dat de rechter die privaatrechtelijke geschillen beslecht, desgevallend meer rekening moet houden met de gevolgen die het ruimtelijke-ordeningsrecht zelf verbindt aan bv. bouw misdrijven, vanuit het rechtvaardigheidsgevoel wellicht door iedereen ten volle onderschreven worden.

Prof. Dr. G. VAN HOORICK

DANKWOORD

Dit boek is de publicatie van mijn proefschrift “*Onderzoek naar de impact van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening op de totstandkoming en de uitvoering van privaatrechtelijke overeenkomsten*”, dat ik op 13 februari 2015 aan de Gentse Faculteit Rechtsgeleerdheid openbaar heb verdedigd.

Voor de aanvang van dit doctoraatsonderzoek had ik reeds onderzoek gevoerd m.b.t. dit onderwerp, nl. naar aanleiding van mijn masterproef “Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koop-verkoop- en huurovereenkomsten”, met als promotor dhr. Tom DE WAELE (UGent) en geschreven in het kader van de opleiding *Master in het milieurecht* (UGent). Die masterproef, en de daaropvolgende vraag van Prof. dr. Geert VAN HOORICK (UGent), was meteen ook de aanleiding tot dit doctoraatsonderzoek, dat een verdere en diepgaande uitwerking ervan beoogt.

Dankzij Prof. dr. Geert VAN HOORICK, die promotor was van dit onderzoek en bij wie ik sinds 2008 deeltijds wetenschappelijk medewerker was, kon ik dit proefschrift schrijven. Telkenmale gaf hij zijn visie en inzichten op welbepaalde problemen. Visie en inzichten die steeds zeer helder en verrijkend waren en door mij enorm gewaardeerd zijn geworden.

Ook de overige leden van mijn begeleidingscommissie, Prof. Dr. Luc LAVRYSEN en Prof. Dr. Annelies WYLLEMAN (beiden UGent), dank ik voor hun leerrijke opmerkingen, bedenkingen en suggesties bij de redactie van het proefschrift.

Mijn oprechte dank gaat eveneens uit naar de leden van de leescommissie, onderdeel van de examencommissie, bestaande uit Prof. dr. Ben SCHUELER (Universiteit Utrecht), Prof. dr. Bernard HUBEAU (UAntwerpen), Prof. dr. Jan Bael (UGent) en Prof. dr. Maarten DAMBRE (UGent). Hun schriftelijke opmerkingen die zij naar aanleiding van het eerste (schriftelijke) onderdeel van het doctoraatsexamen formuleerden, waren bijzonder leerrijk en zijn in deze publicatie met veel wetenschappelijk plezier verwerkt.

Tot slot dank ik ook iedereen die, op welke wijze dan ook, bijdroeg om dit proefschrift tot een goed eind te brengen: mijn echtgenote en kinderen, familie en

vrienden, collega's en niet te vergeten: mijn 'team' van taalkundigen die dit proefschrift hebben nagelezen en uitgevlooid op taal- en tikfouten.

Lokeren, 1 juni 2015

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
<i>Dankwoord</i>	vii

Inleiding	1
------------------------	---

DEEL I.

INFORMATIEVERPLICHTINGEN IN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Inleiding, opzet en opbouw van het onderzoek	11
---	----

Hoofdstuk I.

Gemeenrechtelijke precontractuele informatieverplichtingen	19
---	----

1. Tussen contractpartijen	19
A. Precontractuele rechtsverhouding.....	19
B. Precontractuele informatieverplichtingen	20
a. Functie.....	20
b. Juridische grondslag	21
c. Inhoud.....	22
d. Sanctie.....	25
2. Notariële informatie- en adviesverplichting.....	27
A. Algemeen.....	27
B. Inhoud	28
C. Aard van de informatie- en raadgevingsverplichtingen	32
D. Aard van de aansprakelijkheid en sanctie	32

Hoofdstuk II.

Van de Stedenbouwwet 1962 tot de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Historische schets van de informatieverplichtingen in het ruimtelijke-ordeningsrecht	35
--	----

1. De Stedenbouwwet 1962	35
2. De wet van 22 december 1970.....	36
3. De wet van 10 augustus 1978.....	40
4. De Gecoördineerde Stedenbouwwet 1996	41
5. Het Decreet Ruimtelijke Ordening 1999.....	41

6.	Het decreet van 26 april 2000	43
7.	Het decreet van 21 november 2003	46
8.	Het Aanpassings- en aanvullingsdecreet 2009 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	46
9.	Het decreet van 16 juli 2010	48
10.	De decreten van 25 april 2014	49

Hoofdstuk III.

Informatiebronnen	51
1. Hypothecair getuigschrift	52
2. Stedenbouwkundige attesten nrs. 1 en 2	54
3. Inlichtingenformulier vastgoed informatie (notarisformulier)	58
4. Vergunningen- en plannenregister	60
A. Vergunningenregister	60
a. Definitie en inhoud	60
b. Opmaak en actualisering	61
b.1. Procedure, tijdsplan en verantwoordelijkheid	61
b.2. Actualisering	63
c. Declaratief karakter	65
B. Plannenregister	67
a. Definitie en inhoud	67
b. Opmaak en actualisering	68
b.1. Procedure, tijdsplan en verantwoordelijkheid	68
b.2. Actualisering	69
C. Sanctieregeling voor de opmaak van de registers	69
D. Openbaarheid van het vergunningen- en plannenregister	71
E. Uittreksels uit het vergunningen- en plannenregister	73
5. Stedenbouwkundig uittreksel	74
A. Definitie en inhoud	74
B. Twistpunt: controleverplichting?	75
6. Stedenbouwkundig attest	83
7. As-buittattest	86
A. Definitie, kenmerken en afgifte	86
B. Validering: inhoud, rechtsgevolgen en procedure	90
C. Uitvoering Vlaamse regering	93

Hoofdstuk IV.

Informatieverplichtingen bij overdrachten	95
1. Overzicht	95
2. Toepassingsgebied	96
A. Toepassingsgebied in de tijd	96
a. Twistpunt	97

b.	Het arrest van het Hof van Cassatie van 3 juni 2010	99
c.	Het arrest van het Hof van Cassatie van 25 maart 2011	101
d.	Conclusie en kritische kanttekening	102
B.	Personeel toepassingsgebied	107
C.	Materieel toepassingsgebied	112
a.	Onroerend en (on)bebouwd	113
b.	Verkoop en aanverwante overeenkomsten	113
b.1.	Koopovereenkomsten	113
b.2.	Aan- en verkoopbeloften	114
b.3.	Wederkerige contractbeloften	119
b.4.	Vruchtgebruik	121
b.5.	Sterkmaking	125
b.6.	Verdelingen	128
c.	Huurovereenkomsten	130
d.	Inbreng in vennootschap	131
e.	Erfpacht en opstal	133
f.	Andere rechtshandelingen	134
g.	Uitzonderingen	135
g.1.	Rechtshandelingen ten kosteloze titel	135
g.2.	Huwelijkscontracten	136
g.3.	Mandeligheid	138
g.4.	Aannemings- en architectenovereenkomsten	138
3.	Inhoud van de informatieverplichtingen	139
A.	Stedenbouwkundige vergunning	139
B.	Stedenbouwkundige bestemming	141
C.	Dagvaarding of vonnis	142
D.	Voorkooprecht	143
E.	Verkavelingsvergunning	144
F.	As-buittatetest	147
G.	Voorkeursbesluit of projectbesluit	148
H.	Stedenbouwkundig uittreksel	151
I.	Verwijzing naar artikel 4.2.1 VCRO	154
J.	Herstellvonnis	155
K.	Planbatenheffing en planschadevergoeding	161
a.	Inleiding	161
b.	De (opgeheven) meldingsplicht	161
c.	Informatieverplichting t.a.v. de partijen	164
 Hoofdstuk V.		
Informatieverplichtingen bij hypothecaire leningen of kredieten		167
1.	Overzicht	167
2.	Toepassingsgebied	167
A.	Toepassingsgebied in de tijd	167

B.	Personeel toepassingsgebied	169
C.	Materieel toepassingsgebied	169
3.	Inhoud van de informatieverplichtingen	172
A.	De gegevens opgesomd in artikel 5.2.1, § 1 VCRO	172
B.	De gegevens van de vergunning	174
C.	Uitbetaling van de eerste schijf	174

Hoofdstuk VI.

Informatieverplichtingen bij de splitsingsakte	177
---	------------

1.	Overzicht	177
2.	Toepassingsgebied	178
A.	Toepassingsgebied in de tijd	178
B.	Personeel toepassingsgebied	178
C.	Materieel toepassingsgebied	178
3.	Inhoud van de informatieverplichtingen	180
A.	Melding aan het college van burgemeester en schepenen	180
B.	Verplichte vermeldingen in de akte	180

Hoofdstuk VII.

Informatieverplichtingen bij de (wijzigende) verkavelingsakte	183
--	------------

1.	Overzicht	183
2.	Toepassingsgebied	184
A.	Toepassingsgebied in de tijd	184
B.	Personeel toepassingsgebied	184
C.	Materieel toepassingsgebied	184
3.	Inhoud van de informatieverplichtingen	187
A.	Vervreemdingsverbod	188
B.	Opmaak van de (wijzigende) verkavelingsakte	189
C.	Publiciteit	190
D.	Kennisgeving	191
E.	Verwijzing naar artikel 4.2.1 VCRO	191

Hoofdstuk VIII.

Informatieverplichtingen bij onderhandse overeenkomsten	193
--	------------

1.	Overzicht	193
2.	Toepassingsgebied	193
A.	Toepassingsgebied in de tijd	193
B.	Personeel toepassingsgebied	196
C.	Materieel toepassingsgebied	197
3.	Inhoud van de informatieverplichtingen	198
A.	Stedenbouwkundige vergunning	198

B. Stedenbouwkundige bestemming	198
C. Dagvaarding of vonnis	198
D. Voorkooprecht	199
E. Verkavelingsvergunning	199
F. As-buittatetest	200
G. Verwijzing naar artikel 4.2.1 VCRO	200

Hoofdstuk IX.

Informatieverplichtingen bij publiciteit. 201

1. Overzicht	201
2. Afbakening toepassingsgebied	202
A. Toepassingsgebied in de tijd	202
B. Personeel toepassingsgebied	204
C. Materieel toepassingsgebied	204
D. Territoriaal toepassingsgebied	206
3. Inhoud van de informatieverplichtingen	208
A. De informatieverplichtingen van artikel 5.2.6, lid 1, 1°-6° VCRO	208
B. Aanvang publiciteit zonder stedenbouwkundig uittreksel	209
C. Misleidende publiciteit	210
4. Uitvoering door de Vlaamse regering	210

Hoofdstuk X.

Sanctieregeling 211 |

1. Strafrechtelijk	211
A. Misdrijf	211
B. Strafsanctie	213
C. Herstelmaatregelen	214
D. Verbeurdverklaring van vermogensvoordelen	214
2. Vernietiging titel	215
A. Inleiding	215
B. Toepassingsgebied	215
C. Draagwijdte	216
D. Soevereine beoordeling	220
E. Absolute of relatieve nietigheid	223
a. Twistpunt	223
b. Het arrest van het Hof van Cassatie van 3 november 2011.	224
c. Conclusie	225
F. Verzaking	229
a. Twistpunt	229
b. Het arrest van het Hof van Cassatie van 25 maart 2011?	233

c. Kritische kanttekening	234
d. Vorm	235
G. Uitoefening van de nietigheidsvordering	235
H. Gevolgen	236
G. (Geen) concrete toepassingen?	237

Hoofdstuk XI.

Onderzoeksresultaten	239
-----------------------------------	------------

1. Eerste onderzoeksvraag: Vormen de informatieverplichtingen een geldigheidsvoorwaarde voor de totstandkoming van (sommige) overeenkomsten?	239
A. Oorspronkelijk standpunt in de rechtsleer.	239
a. Geen geldigheidsvoorwaarde.	239
b. Rechtsgeldigheid opschortende voorwaarde.	240
B. Kritische bedenkingen.	242
a. Toch een geldigheidsvereiste?	242
a.1. Ontwikkelingen in het bodemrecht	243
a.1.1. Inleiding	243
a.1.2. Ontwikkelingen m.b.t. de nietigheidssanctie ...	245
a.1.3. De opschortende voorwaarde	248
a.1.4. Het arrest van het Hof van Cassatie van 24 juni 2010	251
a.2. Besluit	255
C. Gevolg en kanttekening.	257
a. (On)verenigbaar met opschortende voorwaarde?	257
b. (On)verenigbaar met de bevoegdheidsverdelende regelen? ...	258
2. Tweede onderzoeksvraag: Bereiken de informatieverplichtingen de vooropgestelde doelstellingen?	266
A. De doelstellingen van de informatieverplichtingen getoetst aan de kenmerken van de goede regelgeving	266
a. Samenhang: Gebrek aan uniformiteit	268
a.1. Interne uniformiteit	268
a.2. Externe uniformiteit	271
b. Eenvoud, duidelijk- en toegankelijkheid	273
b.1. Toepassingsgebied	273
b.1.1. Temporeel toepassingsgebied.	273
b.1.2. Materieel toepassingsgebied.	274
b.1.3. Territoriaal toepassingsgebied.	276
b.2. Inhoud van de informatieverplichtingen.	277
b.3. Andere gebreken	278
c. Handhaafbaarheid: de sanctieregeling.	278

B.	De doelstelling van de informatieverplichtingen getoetst aan het tijdstip van informatieverstrekking	279
3.	Derde onderzoeksvraag: Is het as-buittattest een zinvol en nuttig instrument ter bescherming van de overnemer?	284
A.	Het as-buittattest is (in principe) geen bestuurshandeling	284
B.	De validering is niet absoluut.	289
C.	De inwerkingtreding en het decretale tijdspad: de stille dood van het as-buittattest (1)	292
D.	Geen (afdoende) sanctionering: de stille dood van het as-buittattest (2)	294
a.	Strafrechtelijk of bestuurlijk.	294
b.	Burgerrechtelijk	296
c.	Kritiek	298
E.	Algemene conclusie	299
4.	Besluit	303

DEEL II.

RECHTMATIG BELANG EN NIETIGHEID: WAAR HET RUIMTELIJKE-ORDENINGSRECHT EN HET PRIVAAT OVEREENKOMSTEN- EN PROCESRECHT ELKAAR ONTMOETEN

Inleiding, opzet en opbouw van het onderzoek	307
--	-----

Hoofdstuk I.

Het rechtmatig belang	313
-----------------------------	-----

1.	Het rechtmatig belang en het procesrecht.	313
A.	Definitie, inhoud en kenmerken van het belang	313
B.	Sanctie en ambtshalve toetsing	318
C.	Bijzondere voorwaarde: het belang moet "rechtmatig" zijn	319
a.	Inhoud	319
b.	Criterion.	322
c.	Toezicht door het Hof van Cassatie	323
2.	Het rechtmatig belang en het aansprakelijkheidsrecht.	324
A.	Situering	324
B.	Verband met het procesrechtelijk belang	329
C.	Geen standvastige rechtspraak.	331
a.	Hof van Cassatie	331
b.	Lagere rechtspraak.	332
D.	Kritiek in de rechtsleer	337
E.	Het arrest <i>Carrières sur les Roches</i> : koerswijziging en fundamentele ommekeer in de rechtspraak van het Hof van Cassatie? ...	339
a.	Het arrest <i>Carrières sur les Roches</i>	339

b.	Gevolgen van het arrest	341
F.	Het arrest van het Hof van Cassatie van 27 juni 2013: toch geen koerswijziging en fundamentele ommekeer?	345
3.	Het rechtmatig belang en het aannemingsrecht	346
A.	Situering.	346
B.	Beschikt de aannemer over een rechtmatig belang?	347
a.	Twee strekkingen in de rechtspraak	347
b.	Standpunt in de rechtsleer	349
b.1.	Behoud van een toestand in strijd met de openbare orde?	349
b.2.	Behoud van een onrechtmatig voordeel? Is er een verband met de bijzondere verbeurdverklaring?	349
c.	Beschikt de bouwheer over een rechtmatig belang?	351
4.	Het rechtmatig belang en herstelmaatregelen	351
A.	Situering.	351
B.	Derdenverzet vereist een rechtmatig belang	360
a.	Toepassingen in de rechtspraak	360
b.	Kritiek in de rechtsleer	362
5.	Het rechtmatig belang en staking van de werken	365
A.	Situering.	365
B.	Vereist de opheffing in kort geding een rechtmatig belang?	366
a.	Twee strekkingen in de rechtspraak	366
b.	Standpunt in de rechtsleer	370
6.	Het rechtmatig belang en onteigening.	371
A.	Geen (billijke) vergoeding van een onwettig voordeel.	371
B.	Kanttekeningen in de rechtsleer	375
7.	Andere toepassingsgevallen	375

Hoofdstuk II.

Nietigheid van overeenkomsten wegens ongeoorloofd(e) voorwerp of

oorzaak	377
---------------	-----

Inleiding	377
-----------------	-----

1.	Voorwerp	378
A.	Algemene beginselen	378
B.	Het voorwerp moet “geoorloofd” zijn	380
C.	Toepassingen	385
a.	Bouwovereenkomsten	385
a.1.	Toepassingen in de rechtspraak	385
a.2.	Standpunt in de rechtsleer	386
b.	Koop-verkoopovereenkomsten	388
b.1.	Toepassingen in de rechtspraak	388
b.2.	Standpunt in de rechtsleer	390

c.	Huurovereenkomsten	391
c.1.	Twee strekkingen in de rechtspraak	391
c.2.	Standpunt in de rechtsleer	392
d.	Verzekeringsovereenkomsten	394
d.1.	Toepassingen in de rechtspraak	394
d.2.	Standpunt in de rechtsleer	397
2.	Oorzaak	398
A.	Algemene beginselen	398
B.	De oorzaak moet “geoorloofd” zijn	399
C.	Toepassingen in de rechtspraak	400
a.	Aannemingsovereenkomsten	400
b.	Huurovereenkomsten	401
c.	Verzekeringsovereenkomsten	401
3.	Sanctie	404

Hoofdstuk III.

Onderzoeksresultaten	405
-----------------------------------	------------

1.	Het ruimtelijke-ordeningsrecht als exceptie van onontvankelijkheid of nietigheid	405
2.	Verschillende strekkingen in de rechtspraak	407
3.	Een verfijnd versus absoluut criterium al naargelang het contentieux... ..	426
4.	Er bestaat een verband tussen het rechtmatig belang en de nietigheid van overeenkomsten, maar de invulling ervan is verschillend?	428
5.	Biedt de bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen een houvast bij de beoordeling van het rechtmatig belang? De aannemer als voorbeeld	431
A.	Verbeurdverklaring van vermogensvoordelen. Situering	432
B.	Mogelijkheid tot verbeurdverklaring: geen rechtmatig belang?	438
C.	Biedt deze theorie een houvast?	439

Hoofdstuk IV.

Kritische kanttekeningen	443
---------------------------------------	------------

1.	Analyse van de onderzoeksresultaten en probleemstelling	443
2.	Het uitgangspunt: het ruimtelijke-ordeningsrecht is van openbare orde	445
3.	Het juridische statuut van de illegale constructie	450
A.	Er werden herstelmaatregelen bevolen	450
a.	De illegale constructie wordt gedoogd, niet vergund, wel vergunbaar?	450
b.	Stabiliteitswerken	456
b.1.	Regeling onder gelding van het DRO 1999	456
b.2.	Regeling onder gelding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	457

c.	Vergunningsplichtige werken, andere dan stabiliteits- werken	458
c.1.	Regeling onder gelding van het DRO 1999	458
c.2.	Regeling onder gelding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	459
d.	Niet-vergunningsplichtige werken en vrijgestelde werken	464
d.1.	Vooraf	464
d.2.	Regeling onder gelding van het DRO 1999	468
d.2.1.	Niet-vergunningsplichtige handelingen aan een illegale constructie	468
d.2.2.	Vrijgestelde handelingen aan illegale con- structies	470
d.3.	Regeling onder gelding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	471
d.3.1.	Vooraf: opheffing strafbaarstelling	471
d.3.2.	Niet-vergunningsplichtige handelingen aan illegale constructies	474
d.3.3.	Vrijgestelde handelingen aan illegale con- structies	477
d.3.4.	Meldingsplichtige handelingen aan illegale constructies	478
e.	Samenvatting van de regeling in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	479
B.	Er werden geen herstelmaatregelen bevolen en de verjaring is definitief ingetreden.	481
C.	Er werden geen herstelmaatregelen bevolen en de verjaring is nog niet ingetreden	482
4.	Een illegale constructie: (al dan niet) strijdig met de openbare orde? ...	482
5.	Een overeenkomst in strijd met de openbare orde. Altijd (absoluut) nietig? Een vergelijking met de Vlaamse Wooncode	486
A.	Probleemstelling	486
B.	De Vlaamse Wooncode	487
a.	Situering	487
b.	Privaatrechtelijke sanctie	492
D.	Conclusie	499
6.	Vereist de exceptie van onontvankelijkheid of nietigheid een “stedenbouwkundig belang”?	500
A.	Een eerste vergelijking: vereist een vordering bij de Raad van State “stedenbouwkundig belang”?	501
B.	Een tweede vergelijking: vereist de afwezigheid van een bodematteest een rechtmatig bodembelang?	509
C.	Conclusie	511

Hoofdstuk V.

Besluit en aanzet tot het formuleren van een aanvullend beoordelings- element	513
1. Samenvatting van de onderzoeksvragen en -resultaten	513
2. Samenvatting van de kritische kanttekeningen, met poging tot het formuleren van een aanvullend beoordelingselement	517

DEEL III.

INVLOED VAN HET RUIMTELIJKE-ORDENINGSRECHT OP BOUW-, KOOP-, HUUROVEREENKOMSTEN. ENKELE BIJZON- DERE TOPICS

Inleiding, opzet en opbouw van het onderzoek	531
---	-----

Hoofdstuk I.

Bouwovereenkomsten	533
1. Stedenbouwkundige vergunning: opschortende voorwaarde?	533
A. Gemeenrechtelijke bouwovereenkomsten	533
B. Bijzonder geval: de Wet Breynne	535
2. Aanvraag en verkrijging stedenbouwkundige vergunning	538
A. Verplichting bouwheer	538
B. Bijstands- en informatieverplichting architect	540
C. Informatieplicht aannemer	540
3. Strafrechtelijke aansprakelijkheid aannemer en architect	541

Hoofdstuk II.

Koopovereenkomsten	543
1. Wilsgebreken	543
A. Dwaling	543
a. Dwaling over de zelfstandigheid van de zaak	544
b. Verschoonbaarheidsvereiste	547
c. Bijzonder geval: dwaling en een later vernietigingsarrest.	550
d. Verband met de informatieverplichtingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: is er nog plaats voor dwaling?	553
B. Bedrog	554
C. Sanctie	558
2. Vorderingmogelijkheden wegens niet-naleving door de verkoper van zijn verplichtingen	559
A. Vooraf: verplichtingen verkoper	559
B. Leveringsverplichting: (niet-) conforme levering	559

C.	Vrijwaringsverplichting	564
a.	Vooraf	564
b.	Vrijwaren voor verborgen gebreken	564
c.	Vrijwaren tegen uitwinning	571
3.	Strafrechtelijke aansprakelijkheid koper	574
A.	Strafvordering	574
B.	Herstelmaatregelen	578

Hoofdstuk III.

Huurovereenkomsten.	581
1. Stedenbouwkundige vergunning: aanvraag en rechtsbescherming	581
A. Aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning	581
B. Rechtsbescherming	584
a. Beroep bij de Raad van State	585
b. Beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.	589
2. De leveringsverplichting	593
A. Aanpassings- of inrichtingswerken bij aanvang van de huur	593
B. De leveringsverplichting en de contractuele versus stedenbouw- kundige bestemming.	595
C. Suppletieve regeling	598
D. Sanctie	599
3. Werken tijdens de huurovereenkomst	599
A. Werken ten laste van de verhuurder	599
B. Werken ten laste van de huurder	600
C. Verbouwingen en verbeteringen	602
4. Werken bij het einde van de huurovereenkomst	603
A. Verwijderen of behouden uitgevoerde werken	603
B. Opzegging ingevolge bouwen, verbouwen of renoveren	605
5. Invloed huurrecht op vergunde werken	607
6. Strafrechtelijke aansprakelijkheid huurder en verhuurder en herstelmaatregelen	608
A. De huurder.	608
a. Strafrechtelijke aansprakelijkheid.	608
a.1. Oprichten	608
a.2. In stand houden	609
b. Herstelmaatregelen	611
B. De eigenaar-verhuurder.	612
a. Oprichten	612
b. Toestaan en aanvaarden	613

Hoofdstuk IV.

Besluit	615
----------------------	-----

DEEL IV.

ALGEMEEN EN SAMENVATTEND BESLUIT

Vooraf	621
1. Informatieverplichtingen.....	621
2. Rechtmatig belang en nietigheid	630
3. Bouw-, koop-, huurovereenkomsten. Enkele bijzondere topics.....	637
A. Bouwovereenkomsten	637
B. Koopovereenkomsten	639
C. Huurovereenkomsten	642
Algemeen besluit	645
<i>Literatuurlijst</i>	<i>647</i>
<i>Trefwoordenregister</i>	<i>669</i>