

KOOP – ONROEREND GOED



CONTRACTUELE CLAUSULES

# KOOP – ONROEREND GOED

Gabriël-Luc BALLON  
Hans DE DECKER  
Vincent SAGAERT  
Evelyne TERRYN  
Bernard TILLEMAN  
Alain Laurent VERBEKE  
(eds.)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Koop – Onroerend goed

Gabriël-Luc Ballon, Hans De Decker, Vincent Sagaert, Evelyne Terryn, Bernard Tilleman en Alain Laurent Verbeke (eds.)

© 2016 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

ISBN 978-94-000-0699-7

D/2016/7849/179

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 opstellen en interpreteren van contracten is maatwerk geworden. In steeds complexere contractuele verhoudingen is het een ware kunst om contracten op de wederzijdse behoeften van de contractpartijen af te stemmen. Indien het opstellen van contracten al geen kunst is, is het op zijn minst een specifieke techniek. Alle juristen – zowel advocaten, notarissen, bedrijfsjuristen, managers, bankjuristen enz. – hebben tijdens hun carrière deze techniek nodig.

Al te vaak steunt de kennis van deze techniek op ervaring en autodidactiek. Bij de vorming van juristen heeft men tot nog toe al te weinig aandacht gehad voor deze bijzondere techniek. De juridisch-technische kennis haalt in een rechtenopleiding vaak de bovenhand op de vaardigheden, en als vaardigheden al aan bod komen, is het vaak eerder het pleiten en argumenteren dan het schrijven van contracten.

Elke clause wordt op een heldere en overzichtelijke wijze toegelicht volgens een vast stramien. De bespreking van elke clause wordt voorafgegaan door referenties naar de belangrijkste wetgeving, jurisprudentie en rechtsleer. Vervolgens wordt de clause geduid en uitvoerig toegelicht. De handige checklist ter afronding vormt een onmisbare hulp bij de redactie en de verwerking van de clause in het contract.

Elk boek in de reeks wordt afgesloten met een lexicon, waarin de clauses worden opgelijst en vertaald naar het Frans, Duits en Engels. Het lexicon laat u toe te zoeken op de Nederlandse, Franse, Duitse en Engelse zoekterm.

We stellen u nu het volgende boek in de reeks voor: *Koop – Onroerend goed*. Het voorliggende boek maakt u wegwijs in de bijzondere clauses in het kader van de koopovereenkomst bij de koop en verkoop van onroerend goed. Het werk is opgebouwd conform de verschillende fasen van de overeenkomst. De volgende delen in de reeks zullen relevante clauses bij een aantal basiscontracten verzamelen en bespreken. Zo komen nog een aantal bijzondere contracten aan bod: huur, diensten- en distributiecontracten en vermogenscontracten.

Elk boek in de reeks *Contractuele clauses* bundelt de krachten van vele gezaghebbende auteurs met academische achtergrond en/of ruime praktijkervaring.

De onderstaande editors – onder wie professor Gabriël-Luc Ballon een zeer bijzondere vermelding verdient – hebben gepoogd het bovenstaande opzet doorheen heel het boek vertaald te zien.

Het mag duidelijk zijn dat de reeks een ambitieuze uitgave vormt en volledigheid nastreeft. Uw eventuele suggesties voor bijkomende clausules en aanvullingen zijn dan ook meer dan welkom.

Leuven, november 2016

Editors/Wetenschappelijk comité: Prof. dr. emeritus Gabriël-Luc Ballon, Mr. Hans De Decker, Prof. dr. Vincent Sagaert, Prof. dr. Evelyne Terryn, Prof. dr. Bernard Tilleman, Prof. dr. Alain Laurent Verbeke

# INHOUD

<i>Voorwoord</i> .....	v
<i>Over de auteurs</i> .....	ix
Stedenbouwkundig uittreksel	
Sander LIEKENS .....	1
Keuring van de elektrische installatie	
Sander LIEKENS .....	17
Energieprestatie binnenklimaat	
Sander LIEKENS en Alexis LEMMERLING .....	31
Vergunningen – Algemeen	
Steve RONSE en Deborah SMETS .....	43
Bodemsanering	
Stijn VERBIST .....	67
Ruimtelijke ordening	
Stijn VERBIST en Céline BIMBENET .....	83
Onroerende voorkeoprechten, voorkeopclausules en het beding van wederinkoop	
Mathieu MUYLLE, Steven SNAET en Kathleen DENRUYTER .....	103
Ontslag van ambtshalve inschrijving	
Maarten DE CLERCQ .....	199
Gekruiste opties (inzake vastgoed)	
Hans DE DECKER .....	219
Koop ‘ <i>acte en main</i> ’	
Alexis LEMMERLING .....	263
Risico-overdracht en lot van het verzekeringscontract	
Charles-Albert VAN OLDENEEL .....	295

Levensverzekering als waarborg voor een krediet: overdracht van rechten Melissa THIRION .....	305
Koop op plan – Toepassingsgebied van de Wet Breyne Benoît KOHL m.m.v. Anneleen QUIRYNEN .....	327
Staat van het goed Luc WEYTS .....	365
Tontine en aanwas Dirk MICHIELS.....	377
Fiscale clausules bij koop van onroerend goed Eric SPRUYT .....	411
<i>Lexicon</i> .....	797



## OVER DE AUTEURS

### REDACTIE

BALLON, Gabriël-Luc, gewoon hoogleraar emeritus KU Leuven

DE DECKER, Hans, notaris te Brasschaat, voorzitter Comité voor Studie en Wetgeving (Nederlandstalige Kamer), ondervoorzitter Benoemingscommissie voor het Notariaat (Nederlandstalige Kamer) en gastprofessor VUB

SAGAERT, Vincent, gewoon hoogleraar KU Leuven-Kulak, UAntwerpen, gastdocent UHasselt en advocaat balie Brussel

TERRY, Evelyne, hoogleraar KU Leuven-Kulak en advocaat balie Kortrijk

TILLEMANS, Bernard, decaan Rechtsfaculteit KU Leuven, gewoon hoogleraar KU Leuven-Kulak en ondervoorzitter Benoemingscommissie Gerechtsdeurwaarders

VERBEKE, Alain Laurent, gewoon hoogleraar KU Leuven, Visiting Professor of Law Harvard, Professor of Law Tilburg Law School & UCP Lisbon en advocaat balies Brussel en Kortrijk

### AUTEURS

BIMBENET, Céline, advocaat balie Antwerpen

DE CLERCQ, Maarten, notaris te Stekene

DE DECKER, Hans, notaris te Brasschaat, voorzitter Comité voor Studie en Wetgeving (Nederlandstalige Kamer), ondervoorzitter Benoemingscommissie voor het Notariaat (Nederlandstalige Kamer) en gastprofessor VUB

DENRUYTER, Kathleen, kandidaat-notaris

KOHL, Benoît, docent Université de Liège, gastprofessor Université de Paris 2 (Panthéon – Assas) en advocaat balie Brussel

LEMMERLING, Alexis, notaris te Brussel en plaatsvervangend docent Notarieel Bestuursrecht, KU Leuven.

LIEKENS, Sander, stagiair notariaat te Putte en praktijkassistent Instituut voor Goederenrecht, KU Leuven

MICHIELS, Dirk, geassocieerd notaris en gastdocent KU Leuven

MUYLLE, Mathieu, docent VUBrussel

QUIRYNEN, Anneleen, advocaat balie Brussel

RONSE, Steve, advocaat balie Kortrijk

SMETS, Deborah, advocaat balie Kortrijk

SNAET, Steven, advocaat balie Brussel

SPRUYT, Eric, notaris, professor KU Leuven, campus Leuven en Brussel, professor  
Fiscale Hogeschool en EHSAL Management School (EMS)

THIRION, Melissa, juridisch adviseur

VAN OLDENEEL, Charles-Albert, bedrijfsjurist

VERBIST, Stijn, advocaat balie Antwerpen en docent UHasselt

WEYTS, Luc, professor emeritus KU Leuven en erenotaris