

VERMOGENSRECHT IN KORT BESTEK

RECHT IN KORT BESTEK

Bernard TILLEMANN
Gewoon Hoogleraar KU Leuven/KULAK
Decaan Rechtsfaculteit KU Leuven

Alain Laurent VERBEKE
Gewoon Hoogleraar KU Leuven
Visiting Professor of Law Harvard
Professor of Law in Lissabon en Tilburg
Advocaat aan de balies van Brussel en West-Vlaanderen

EDITORS

Instituut Contractenrecht
KU Leuven – KULAK

Intersentia

www.intersentia.be
www.law.kuleuven.be/contracts

Nr. 8

Vermogensrecht in kort bestek

Goederen- en contractenrecht

Vincent SAGAERT
Bernard TILLEMANN
Alain Laurent VERBEKE

2020

Zesde herziene uitgave

 **INTERSENTIA**

Antwerpen – Gent – Cambridge

RECHT IN KORT BESTEK

- Nr. 1 – Alain Verbeke, *Belgisch erfrecht in kort bestek*, 2003, tweede herziene uitgave
- Nr. 2 – Alain Laurent Verbeke en Bernard Tilleman (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek*, 2020, negende herziene uitgave
- Nr. 3 – Frederik Swennen, *Personenrecht in kort bestek*, 2008
- Nr. 4 – Frederik Swennen, *Gezins- en familierecht in kort bestek*, 2008
- Nr. 5 – Bart De Smet, *Jeugdbeschermingsrecht in kort bestek*, 2005
- Nr. 6 – Yves Montangie (ed.), *Mededingingsrecht in kort bestek*, 2006
- Nr. 7 – Jan Wouters, *Internationaal recht in kort bestek*, 2020, derde herziene editie
- Nr. 8 – Vincent Sagaert, Bernard Tilleman en Alain Laurent Verbeke (eds.), *Vermogensrecht in kort bestek. Goederen- en bijzondere overeenkomstenrecht*, 2020, zesde herziene uitgave
- Nr. 9 – Herman De Cnijf en Luc Maes (eds.), *Belastingrecht in kort bestek*, 2011
- Nr. 10 – Bernard Vanheusden en Geert Van Hoorick, *Milieurecht in kort bestek*, 2016, tweede herziene uitgave

Vermogensrecht in kort bestek. Goederen- en contractenrecht. 6de editie
Vincent Sagaert, Bernard Tilleman en Alain Laurent Verbeke

© 2020 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1276-9

D/2020/7849/156

NUR 822

Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV

Lay-out: Crius Group, Hulshout

Omslagontwerp: Danny Juchtmans – www.dsigngraphics.be

Omslagbeeld: © M – Museum Leuven

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.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

BEKNOPTE INHOUD

<i>Woord vooraf</i>	vii
<i>Inleiding</i>	ix
<i>Inhoud</i>	xiii

DEEL I.

ALGEMENE BEGRIPPEN VAN HET VERMOGENSRECHT	1
---	---

Hoofdstuk 1. Vermogensrechten: persoonlijke en zakelijke rechten	3
Hoofdstuk 2. Bijzondere kenmerken van zakelijke rechten	12
Hoofdstuk 3. Zakelijke en persoonlijke rechtsvorderingen	17
Hoofdstuk 4. De vermogensleer	19
Hoofdstuk 5. Onderscheid tussen de goederen	22

DEEL II.

OVEREENKOMSTEN INZAKE OVERDRACHT VAN EIGENDOM	45
---	----

Hoofdstuk 1. Omschrijving, inhoud en bescherming van het eigendomsrecht	47
Hoofdstuk 2. Mede-eigendom en onverdeeldheid	67
Hoofdstuk 3. Koop	90
Hoofdstuk 4. Kanscontracten	210
Hoofdstuk 5. Wettelijke wijzen van eigendomsverkrijging	226

DEEL III.

OVEREENKOMSTEN INZAKE GEBRUIK EN GENOT VAN EEN GOED	243
---	-----

Hoofdstuk 1. Huur	245
Hoofdstuk 2. Lening	324
Hoofdstuk 3. Erfdienstbaarheden	337
Hoofdstuk 4. Recht van vruchtgebruik	359
Hoofdstuk 5. Recht van erfpacht	380
Hoofdstuk 6. Recht van opstal	387

DEEL IV.	
DIENSTENOVEREENKOMSTEN	395
Inleiding: een overzicht van de dienstenovereenkomsten	397
Hoofdstuk 1. Aanneming	400
Hoofdstuk 2. Bewaargeving	452
Hoofdstuk 3. Lastgeving	467
DEEL V.	
VASTSTELLINGSOVEREENKOMSTEN	489

WOORD VOORAF

Dit boek is de zesde editie van het achtste nummer in de reeks *Recht in kort bestek*. Het concept van de reeks leent zich goed om de krachtlijnen van een vakdomein over te brengen aan studenten. Ook zij zijn immers professionals. Hun beroep is de studie van het recht. Aan de vooravond van de colleges over een nieuw vakdomein zijn zij uiteraard niet gespecialiseerd. Dit boek wordt dan ook gebruikt als cursustekst bij de colleges Goederen- en Bijzondere Overeenkomstenrecht in de tweede bachelor rechten aan de Rechtsfaculteit van de KU Leuven op de campussen van Leuven, KULAK en Brussel en bij de colleges Zaken- en Contractenrecht aan de UHasselt.¹

Deze zesde editie komt er al een jaar na de vijfde editie, en daar is een goede reden voor: de wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek, die in werking treedt op 1 september 2021 (de bepalingen inzake hypotheekregisters vanaf uiterlijk 1 juli 2022). Deze wet betekent een aardverschuiving voor het goederenrecht. Voor de onderliggende beweegredenen van de wet en de diverse bepalingen kan worden verwezen naar de memorie van toelichting (*Parl.St.* Kamer 2019-20, nr. 173/1). De wet schaft Boek 2 van het oude Burgerlijk Wetboek van 1804 af en voegt een boek 3 in het Wetboek van 13 april 2019 in. Ook tal van andere bijzondere wetten in het goederenrecht worden afgeschaft, zoals de Erfpachtwet en de Opstalwet van 10 januari 1824, het eerste deel van de Hypotheekwet met betrekking tot (I) de maatregelen van openbaarmaking inzake onroerend goed en (II) de vermogenstheorie; de bijzondere rechtspleging met betrekking tot de bezitsvorderingen (art. 1370 Ger. W.); de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting², de wet 21 februari 1983 betreffende de verkoop van sommige achtergelaten voorwerpen³ en de artikelen 29-39 van het Veldwetboek⁴ enz. Toch komen er nog steeds verwijzingen voor naar het oud Burgerlijk Wetboek van 1804 omdat de nieuwe wet eerbiedigende werking heeft en dus het oude recht niet onmiddellijk uitschakelt voor bestaande zakelijke rechten.

Het aantal voetnoten is beperkt. Bij de aanhef van de hoofdstukken is een beknopte bibliografie opgenomen met een aantal verwijzingen die nuttig kunnen zijn voor wie zich verder in de materie wil verdiepen. Ten behoeve van de studenten is er een beknopte en een uitgebreide (gedetailleerde) inhoudsopgave opgenomen.

Inzicht ontstaat en groeit inderdaad niet enkel door goed de *basic principles* te begrijpen, maar ook door die scherp in een structuur te kunnen situeren en aldus permanent verbanden te leg-

¹ Voor het onderdeel Goederen- en Bijzondereovereenkomstenrecht worden de vakken ‘Inleiding tot de Rechtswetenschap’ en ‘Verbintenissenrecht’ verondersteld als gekende materie.

² BS 17 januari 1976. Zie art. 3.58-3.59 BW.

³ BS 2 april 1983. Zie art. 3.60 BW.

⁴ BS 14 oktober 1886. Zie vooral art. 3.133 en 3.134 BW.

gen. Voor de zakelijke rechten kan voor een diepgaandere analyse worden verwezen naar V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014. Voor het kooprecht kan verwezen worden naar B. TILLEMEN, *Totstandkoming en kwalificatie van de koop in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Kluwer, 2001 en B. TILLEMEN, *Gevolgen van de koop in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2012. De basisstructuur van de delen Woninghuur en Handelshuur is afkomstig uit DEKKERS-VERBEKE, *Handboek Burgerlijk Recht*, III, Antwerpen, 2007.

Maar dit boek is niet enkel bedoeld voor studenten. Geheel in de lijn van het concept van de reeks *Recht in kort bestek* wil het de basisregels van de belangrijkste zakelijke rechten en bijzondere overeenkomsten in het Belgische recht toelichten voor elke professional die niet gespecialiseerd is in de materie, maar er toch af en toe mee te maken heeft, of gewoon een en ander wil opfrissen. Zo hopen wij dat dit boek ook zijn weg zal vinden naar de talloze advocaten, notarissen, gerechtsdeurwaarders, magistraten, bedrijfsjuristen en zovele anderen die dagelijks bezig zijn met het recht.

Dank aan onze medewerkers Sander Baeyens, Ghijsbrecht Degeest, Marie-Laure Degroote, Kwinten Dewaele, Marie Heyvaert, Bram Maeschaelck, Michael Thielens, Nicolas Van Damme, Frederik Van den Abeele en Benjamin Verheye voor hun hulp bij de voorbereiding van deze nieuwe editie.

Tot slot ook dank aan de uitgever, in de figuur van Kris Moeremans, die niet alleen zeer snel en efficiënt hebben gewerkt opdat het boek tijdig voor het nieuwe academiejaar bij de studenten zou geraken, maar die ook een extra inspanning hebben gedaan om de prijs voor de studenteneditie studentikoos te houden.

Prof. dr. Vincent Sagaert
Prof. dr. Bernard Tilleman
Prof. dr. Alain Laurent Verbeke
juli 2020

INLEIDING

Structuur

In het BAMA-curriculum van Leuven, Brussel, Kortrijk en Hasselt wordt het vak Bijzondere Overeenkomsten/Contractenrecht gepaard of geclusterd met het vak Goederenrecht/Zakenrecht om samen te verbreederen tot één groot vak dat het Vermogensrecht omvat. De vier delen van het boek sluiten daarop aan.

In het eerste deel wordt een overzicht gegeven van een aantal algemene leerstukken uit ons vermogensrecht. In de eerste plaats wordt nagegaan hoe de vermogensrechten kunnen worden ingedeeld, en wat de kenmerken zijn van respectievelijk persoonlijke en zakelijke rechten. Bovendien wordt het begrip vermogen van naderbij bekeken. In het laatste hoofdstuk van dit eerste algemene deel – wordt een indeling gemaakt van de goederen waarop zakelijke rechten betrekking kunnen hebben.

In het tweede deel worden eigendom en eigendomsovergang besproken. In een eerste hoofdstuk komt de inhoud van het eigendomsrecht aan bod, de bescherming die hieraan geboden wordt en de beperkingen die hierop aangebracht worden. In een tweede hoofdstuk wordt het onverdeelde eigendomsrecht (zgn. mede-eigendom) besproken. Het derde hoofdstuk besteedt aandacht aan de contractuele wijzen waarop het eigendomsrecht wordt overgedragen. Hier worden koop- en kanscontracten, bekeken. Ten slotte wordt ook stilgestaan bij de wettelijke wijzen waarop eigendom kan overgaan. Hierbij wordt aandacht besteed aan de natrekking, bezit dat kan leiden tot verkrijgende verjaring en zaakvorming.

In deel drie komen de bijzondere overeenkomsten aan bod die betrekking hebben op het *gebruik en genot van eigendom*. Ze komen in volgorde van intensiteit aan bod. Om te beginnen zijn dat de overeenkomsten die zuiver persoonlijke rechten creëren: huur, lening, franchising. Nadien komen de specifieke zakelijke gebruiksrechten (erfdienstbaarheden) in het vizier, en ten slotte wordt stilgestaan bij de algemene zakelijke gebruiks- en genotsrechten (vruchtgebruik, erfpacht en opstal).

Het vierde deel bespreekt *dienstenovereenkomsten*, met name aanneming, bewaargeving en sekwestering, lastgeving, handelstussenpersonen en engineering. In het laatste deel wordt kort ingegaan op de *vaststellingsovereenkomsten*, met bijzondere focus op de dading.

Aldus worden niet alle vermogensrechtelijke figuren besproken. Aan pacht bijvoorbeeld wordt geen aandacht besteed (zie verder). Ook de gemene afsluiting tussen twee percelen komt niet aan bod. Overeenkomsten die deel uitmaken van op zichzelf staande vakgebieden worden evenmin toegelicht, bijvoorbeeld de arbeidsovereenkomst, het vennootschapscontract, het contract i.v.m.

intellectuele-eigendomsrechten, het huwelijkscontract en de schenking, de borgstelling, inpandgeving en hypotheek.

In het vak Goederen- en Bijzondere Overeenkomstenrecht wordt via de bespreking van specifieke contracten en zakelijke rechten voortgebouwd op de algemene regels over hoe overeenkomsten geldig tot stand komen, welke de gevolgen zijn van een overeenkomst en hoe aan deze gevolgen een einde komt. Deze principes zijn uitvoerig bestudeerd in het vak Verbintenissenrecht. Het verbintenissenrecht vormt de basis en kern van de vorming tot jurist. Elke student zou dan ook ieder jaar opnieuw zijn cursus Verbintenissenrecht moeten herhalen en opfrissen.

Benoemde, onbenoemde en gemengde overeenkomsten

De klassieke opdeling van een cursus Bijzondere Overeenkomsten volgens benoemde en onbenoemde overeenkomsten wordt verlaten. De reden hiervoor is onder meer dat de genoemde opdeling niet kan worden gehandhaafd voor zakelijke rechten. Zoals zal blijken, zijn onbenoemde zakelijke rechten ondenkbaar indien men zou vasthouden aan een gesloten systeem van het goederenrecht. Onbenoemde zakelijke rechten zijn in dat geval een *contradictio in terminis*.

Dat is niet het geval voor contracten die zuiver persoonlijke rechten creëren. Daar geldt als principe de wilsautonomie, zodat partijen niet vastzitten aan de contracten waarvoor de wetgever een bijzondere regeling heeft ingesteld. Op grond hiervan kan men het onderscheid tussen benoemde, onbenoemde en gemengde contracten maken.

Consument

Vanuit de consumentenbescherming komt de contractvrijheid in het overeenkomstenrecht meer en meer onder vuur te liggen. Contractuele autonomie is ongetwijfeld in vele gevallen meer theorie dan werkelijkheid. Standaardovereenkomsten en standaardvoorwaarden ('toetredingscontracten') worden door de sterke economische partij, de producent of leverancier, de verhuurder, de bankier, opgelegd aan de klant, huurder of consument.

Negotiëren en discussiëren, aanpassen en verfijnen, dat is allemaal niet aan de orde. De klant moet het contract nemen zoals het is. Het is buigen of barsten. Hierbij moet men zich goed realiseren dat het vaak zelfs geen kwestie is van niet mogen discussiëren over de inhoud van het voorgestelde contract, maar veeleer van niet kunnen.

De meeste mensen zijn helemaal niet vertrouwd met al die juridische fratsen en het bijhorende jargon, of nemen er de tijd niet voor door hun vele drukke activiteiten, en zien er evenmin het nut van in om geld uit te geven aan een raadsman die het contract voor hen zou kunnen doornemen en versterken, of hebben eenvoudig de middelen niet om dergelijke juridische bijstand te betalen.

Het is voor elke rechtenstudent, jurist in opleiding en in spe, van wezenlijk belang om goed in te zien hoe de theoretische principes van ons rechtssysteem zich in de praktijk maar al te vaak stuk rijden op de praktische obstakels van het gelijk krijgen, bewijsproblemen, procedurekwesties, veel tijd- en energieverlies, en bovenal de noodzaak om gedurende een voldoende lange periode een bekwame raadsman te kunnen betalen.

Daar situeert zich de werkelijke achilleshiel van ons systeem: de kostprijs voor deskundige juridische begeleiding voor een voldoende lange tijd is zo hoog dat dit enkel is weggelegd voor de meer gefortuneerde burger, die op die manier de minder welstellende medeburger uitrangeert.

De wetgever, Belgisch en Europees, probeert aan dit euvel wat te doen door op de ballon van de contractvrijheid te gaan zitten. Deze wordt aan verschillende kanten zodanig verpletterd dat hij stilaan leegloopt. Dwingend recht wint in het contractenrecht dan ook aan belang.

Pacht

Een goed voorbeeld is het pachtcontract. Om allerlei redenen is de overheid van mening dat de pachter moet worden beschermd. De balans is echter zo ver doorgeslagen dat er eigenlijk van een contract bijna geen sprake meer is. Er is een strikte en zeer formele wettelijke regeling, die wij voor het overige niet bestuderen.

De student tweede bachelor moet enkel weten dat er een Pachtwet bestaat die van toepassing is op de huur van onroerende goederen die hetzij vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een overeenkomst tussen partijen in de loop van de pachtijd, hoofdzakelijk worden gebruikt voor een landbouwbedrijf.⁵ Weet dat bij om het even wat je wil doen of overwegen, je rekening zal moeten houden met tal van beschermende bepalingen in het voordeel van de pachter, bijvoorbeeld een wettelijke hypotheek of een recht van voorkoop. Je moet ook weten waar je nadere tekst en uitleg over de Pachtwet kunt terugvinden.⁶

Huur

In aansluiting op de overbescherming van de pachter is er in de loop der jaren ook in het algemene huurrecht meer en meer een dwingende bescherming van de huurder binnengeslopen. Dat was al vele jaren zo met de regeling van handelshuur, omdat de handelaar die in een gehuurd pand een handelszaak uitbaat, daar niet zomaar kan worden uitgezet om zijn “*fonds de commerce*” te vrijwaren. Met de problemen inzake huisvesting en het benadrukken van het recht op waardig wonen van elke burger is er sinds de jaren tachtig een toenemende druk waar te nemen ter bescherming van de huurder die een woning of appartement huurt als hoofdverblijfplaats.

De Woninghuurwet van 20 februari 1991 en het Woonhuurdecreet van 9 december 2018 hebben een gebetonneerd huurregime vormgegeven. De huurder geniet een verregaande bescherming. Tal van dwingende regels leggen de contractvrijheid van de verhuurder aan banden. Ook hier kan wel eens de indruk ontstaan dat de balans wat is doorgeslagen in de richting van de huurder. Niet elke verhuurder is een gemene haai die erop uit is de huurder als een citroen uit te persen. Ook de eenvoudige arbeider die van zijn ouders een werkmanshuisje heeft geërfd dat hij nu probeert te verhuren, is een verhuurder. Terecht is ooit door een notaris opgemerkt dat het gemakkelijker is om van je vrouw af te geraken dan van je huurder. Dat verschil is nog flagranter

⁵ Pachtwet van 4 november 1969, gewijzigd door de wet van 7 november 1988 en de wet van 13 mei 1999.

⁶ O.m. bij H. d’Udekem d’Acoz en I. Snick, *Pachtovereenkomst*, Brussel, Larcier, 2019; R. Gotzen, in *Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, Antwerpen, Kluwer, losbl.; V. & P. Renier, “Le bail à ferme” in *Répertoire Notarial*, VIII, II, Brussel, Larcier, 1992; E. Stassijns, *Pacht in APR*, Brussel, Story-Scientia, 1997.

geworden met de sinds begin 2000 geldende regeling van de wettelijke samenwoning: een dergelijk partnership wordt simpelweg opgezegd bij eenzijdige schriftelijke verklaring bij de ambtenaar van de burgerlijke stand (art. 1476, § 2 BW).

WER

Daarnaast hebben de Boeken VI en VII van het Wetboek van economisch recht een fundamentele invloed op tal van bijzondere overeenkomsten, die onder het toepassingsgebied van dit wetboek vallen. Artikel VI.84 WER geeft de rechter de mogelijkheid om de nietigheid uit te spreken van alle bedingen die, alleen of in samenhang met andere bedingen in de overeenkomst, een kennelijk onevenwicht scheppen tussen de wederzijdse rechten en verplichtingen van de partijen. Dit is een catch-all blanco norm die kan tellen. De rechter kan, rekening houdend met de concrete omstandigheden en de algemene economie van het contract, rechtstreeks ingrijpen in de termen van het contract.

Daarenboven vinden wij in deze wet ook nog een lange lijst van bedingen die sowieso verboden zijn. Artikel VI.83 WER sanctioneert een hele waslijst van bedingen of combinaties van bedingen als onrechtmatig en bijgevolg nietig. Verder in dit boek wordt op diverse plaatsen verwezen naar artikel VI.83 WER.

Bibliografie

Bij diverse onderdelen wordt voorafgaand aan de tekst een beknopte bibliografie opgenomen. Daaraan moeten nog een aantal belangrijke algemene werken worden toegevoegd, die in principe niet meer verder in het boek worden herhaald. Het betreft klassiekers zoals De Page, Dekkers⁷, Laurent, Kluyskens, *Les Nouvelles*, *RPDB*, *Répertoire Notarial* en de losbladige *Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*. Verder verschijnen er sinds decennia belangrijke periodieke overzichten van rechtspraak in het *TPR* en de *RCJB*.

⁷ Met geactualiseerde edities voor zakenrecht, zekerheden, verjaring, verbintenissen, bewijs en bijzondere overeenkomsten: Dekkers-Dirix, II, 2005 en Dekkers-Verbeke, III, 2007.

INHOUD

<i>Beknopte inhoud</i>	v
<i>Woord vooraf</i>	vii
<i>Inleiding</i>	ix

DEEL I.

ALGEMENE BEGRIPPEN VAN HET VERMOGENSRECHT.....	1
--	---

Hoofdstuk 1.

Vermogensrechten: persoonlijke en zakelijke rechten	3
---	---

§ 1. Inleiding.....	3
§ 2. De klassieke leer: een scherpe tweedeling.....	4
§ 3. De leer van het personalisme	5
§ 4. De leer van het neopersonalisme: het onderscheid tussen eigendom en beperkte vermogensrechten (kwalitatieve verbintenissen)	6
§ 5. De keuze van de wetgever: het ‘ <i>numerus clausus</i> -beginsel’ als formeel afbakeningsmechanisme	7
1. Het <i>numerus clausus</i> -beginsel bij zakelijke rechten	7
2. Wilsautonomie bij persoonlijke rechten.....	9
3. Gesloten stelsel versus open stelsel	11

Hoofdstuk 2.

Bijzondere kenmerken van zakelijke rechten.....	12
---	----

§ 1. Bescherming tegen insolventie (accessoire zakelijke rechten)	12
§ 2. Volgrecht	13
§ 3. Het voorwerp van zakelijke rechten: specialiteit, eenheid en zakelijke subrogatie	13
1. Specialiteitsbeginsel.....	13
2. Eenheid.....	15
3. Zakelijke subrogatie	15

Hoofdstuk 3.

Zakelijke en persoonlijke rechtsvorderingen	17
---	----

Hoofdstuk 4.

De vermogensleer	19
------------------------	----

Hoofdstuk 5.	
Onderscheid tussen de goederen	22
§ 1. Algemeen: personen, dieren en voorwerpen (voorwerpen, goederen, zaken)	22
§ 2. Roerende en onroerende goederen	23
1. Algemeen	23
2. Onroerende goederen.	24
i) Onroerende goederen uit hun aard	24
ii) Onroerende goederen door incorporatie	25
iii) Onroerende goederen door bestemming	28
iv) Onroerende goederen door het voorwerp waarop ze betrekking hebben.	30
3. Roerende goederen	31
i) Lichamelijke roerende goederen.	31
ii) Onlichamelijke roerende goederen	32
§ 3. Lichamelijke en onlichamelijke goederen.	33
§ 4. Openbare domeingoederen en private domeingoederen.	34
1. Private domeingoederen	35
2. Openbare domeingoederen.	36
§ 5. Vervangbare en niet-vervangbare goederen.	40
§ 6. Verbruikbare en niet-verbruikbare goederen	41
§ 7. Voorwerpen in de handel en voorwerpen buiten de handel	42
§ 8. Cultuurgoederen	43
DEEL II.	
OVEREENKOMSTEN INZAKE OVERDRACHT VAN EIGENDOM.	45
Hoofdstuk 1.	
Omschrijving, inhoud en bescherming van het eigendomsrecht	47
§ 1. Omschrijving van het eigendomsrecht	47
§ 2. Kenmerken van het eigendomsrecht	48
1. Het eeuwigdurende karakter van het eigendomsrecht	48
2. Het omvattende karakter van het eigendomsrecht	49
3. De exclusiviteit van het eigendomsrecht.	50
§ 3. Evoluties binnen het eigendomsrecht	50
1. Socialisering van het eigendomsrecht.	50
i) De toenemende rol van het rechtsmisbruik in het eigendomsrecht.	51
ii) De leer van de burenhinder	52
iii) Publiekrechtelijke beperkingen van het eigendomsrecht.	57
2. Dematerialisering van het eigendomsrecht	57
3. Instrumentalisering van het eigendomsrecht: het ontstaan van fiduciaire eigendomsvormen	58
§ 4. De bevoegdheden van de eigenaar.	60
§ 5. Het eigendomsrecht als fundamenteel mensenrecht: de bescherming van artikel 1 Eerste Protocol.	63

Hoofdstuk 2.

Mede-eigendom en onverdeeldheid	67
§ 1. Meervoudige eigendom en mede-eigendom	67
§ 2. Algemeen: begripsomschrijving van mede-eigendom en onverdeeldheden	68
§ 3. Toevallige mede-eigendom ('gewone mede-eigendom')	70
1. Algemeen	70
2. Bevoegdheden van de deelgenoten	70
3. Verplichtingen van de deelgenoten	73
4. Einde van de toevallige mede-eigendom	73
§ 4. Vrijwillige mede-eigendom	75
1. Algemeen	75
2. Bijzondere toepassing: <i>timesharing</i>	76
§ 5. Gedwongen mede-eigendom	77
1. Algemeen	77
2. Rechten en plichten van de mede-eigenaars	78
3. Einde van gedwongen mede-eigendom	79
§ 6. Appartementsmede-eigendom als bijzonder geval van gedwongen mede-eigen- dom	80
1. Algemeen	80
2. Akten van de appartementsmede-eigendom	82
3. Vereniging van mede-eigenaars	84
4. Eigendomsoverdracht van een kavel	87
5. Procedures in verband met appartementsrecht	89

Hoofdstuk 3.

Koop	90
§ 1. Overzicht van de verschillende regimes van de koop	90
§ 2. Constitutieve bestanddelen van de koopovereenkomst	93
1. Verbintenis met betrekking tot een goed en niet met betrekking tot een dienst	93
i) Overeenkomsten tot levering van te vervaardigen of voort te brengen goederen	93
ii) Diensten verschaft naar aanleiding van het verschaffen van een goed	95
2. Overdracht van een eigendomsrecht op een goed	95
i) Inleidend	95
ii) Verkoop van andermans zaak	95
iii) Formaliteiten voor eigendomsoverdracht	97
iv) Uitstel van eigendomsoverdracht	98
v) Relativiteit van de overeenkomst en tegenwerpelijheid aan derden	99
vi) Eigendomsoverdracht en tegenwerpelijheid bij verkoop van onroerend goed	100
a) Compromis of onderhandse koopakte	100
b) Notariële akte	102
c) Tegenwerpelijheid van het eigendomsrecht van de koper	103

d)	Het flikkermoment	104
e)	Werkelijke en schijnbare eigenaar	105
f)	Voorbeeld: dubbele verkoop van onroerend goed	106
g)	Dwang	108
h)	Geen absolute bescherming	108
vii)	Eigendomsoverdracht en tegenwerpelijheid bij verkoop van roerend goed	108
a)	Tegenwerpelijheid van het eigendomsrecht van de koper	108
b)	Dubbele verkoop van roerend goed	109
c)	Schuldeiser van de verkoper	109
d)	Weten of behoren te weten	110
e)	Eigendomsvoorbehoud en tegenwerpelijheid	110
3.	Tegen een prijs in geld	111
i)	Vereiste van een prijs: schenking vs. verkoop	111
ii)	Vereiste van een prijs in geld: ruil vs. verkoop	112
iii)	Bepaalde of bepaalbare prijs	113
§ 3.	Totstandkoming	114
1.	Toestemming – Wilsovereenstemming	115
i)	Onderhandelingen	115
ii)	Aanbod	116
iii)	Aanvaarding	116
iv)	Optieovereenkomst	117
v)	Voorkeurovereenkomst	121
vi)	Koop met commandverklaring	123
vii)	Koop op proef	125
2.	Gebreken in de toestemming	125
3.	Koopovereenkomsten met bijzondere informatieplichten en een herroepingsrecht voor de consument	126
i)	Algemene regels met betrekking tot herroepingsrecht	126
ii)	Overeenkomst met een consument	126
iii)	Overeenkomst op afstand	126
iv)	Overeenkomsten buiten verkoopruimten	127
4.	Bekwaamheid	128
i)	Algemeen	128
ii)	Vertegenwoordigers en gerechtsdienaars	128
5.	Voorwerp	129
i)	Bestaan	130
ii)	In de handel	131
iii)	Bepaald of bepaalbaar	132
iv)	Sancties	132
6.	Vorm	132
7.	Bewijs	133
8.	Interpretatie	133
§ 4.	Overdracht van risico	134
1.	Probleemstelling	134
2.	Oplossing naar intern recht	134

i)	Risico bij de eenzijdige overeenkomsten (bv. optieovereenkomst)	134
ii)	Risico bij de koop	134
iii)	Risico bij een voorwaardelijke koop	135
iv)	Risico bij nietigheid van de koop	136
v)	Afwijkende bedingen	136
vi)	Risico bij koopovereenkomsten gesloten tussen een onderneming en een consument	137
3.	Risico in internationale koopcontracten	137
§ 5.	Verbindenissen van de verkoper	137
1.	Levering en verborgen gebreken	138
1)	Gemeen recht: dualisme tussen verplichting tot conforme levering en vrijwaring voor verborgen gebreken	138
i)	Levering	138
a)	Voorwerp van de leveringsverplichting	138
b)	Verplichting tot conforme levering	141
c)	Behoud van de zaak tot aan de levering	142
d)	Kosten van levering en kosten van afhaling	142
e)	Hoe gebeurt de levering?	143
f)	Waar gebeurt de levering?	143
g)	Wanneer gebeurt de levering?	145
h)	Sancties	146
ii)	Vrijwaring voor verborgen gebreken	148
a)	Inleidend	148
b)	Welk gebrek?	149
c)	Hoe vrijwaren?	155
iii)	Termijn	159
a)	Doorbreken van vrijwaringsverplichting	161
b)	Exoneratie	161
2)	Consumentenkoop: monisme – Verplichting tot conforme levering	164
i)	Toepassingsgebied	165
ii)	Voorwaarden aansprakelijkheid	166
a)	Begrip (niet-)conformiteit	166
b)	Anterioriteit van het gebrek aan conformiteit	169
c)	Waarborgtermijn	170
d)	Meldingstermijn	171
e)	Verjaringstermijn	172
iii)	Remedies	173
iv)	Regres	175
v)	Commerciële garantie	176
3)	Vrijwaring voor gebreken op grond van de Wet Productaansprakelijkheid	177
i)	Toepassingsgebied <i>ratione personae</i>	178
a)	Beschermde eiser	178
b)	Geviseerde verweerder: aansprakelijkheid van producent en in subsidiäre orde van leverancier?	178
ii)	Toepassingsgebied <i>ratione materiae</i> : producten	180
iii)	Aansprakelijkheids criterium	181

iv)	Bewijslast	183
v)	Mogelijke verweermiddelen van de producent (bevrijdende omstandigheden)	183
vi)	Schadevergoeding	185
vii)	Termijn	186
viii)	Exoneratie	186
ix)	Samenloop met bestaande wettelijke regelingen voor slachtoffervergoeding	186
2.	Vrijwaring voor uitwinning	187
i)	Vrijwaring voor uitwinning naar intern recht	187
a)	Vrijwaring voor eigen daad	187
b)	Vrijwaring voor daden van derden	189
c)	Personen gehouden door de vrijwaringsverplichting	191
d)	Jump-actie	191
e)	Hoe vrijwaren voor uitwinning van derden?	191
f)	Sancties	192
g)	Exoneratie	194
ii)	Vrijwaring voor uitwinning volgens het Weens Koopverdrag	195
§ 6.	Verbintenissen van de koper	195
1.	Zaak in ontvangst nemen	195
i)	Aanvaarding	195
ii)	Bescherming van de verkoper	196
2.	Prijs betalen	196
i)	Juridische kwalificatie en bewijs van betaling	196
ii)	Voorwerp van de betalingsverplichting	197
iii)	Is er recht op betaling in chartaal, giraal of elektronisch geld?	197
iv)	Plaats van betaling	199
v)	Tijdstip van betaling	199
vi)	Schorsing van betaling	200
3.	Bescherming van de onbetaalde verkoper	201
i)	<i>Exceptio non adimpleti contractus (enac)</i>	201
ii)	Voorrecht	201
iii)	Oneigenlijke revindicatie	202
iv)	Ontbinding	203
a)	Tussen partijen	203
b)	Ten aanzien van derden	203
§ 7.	Einde	204
1.	Beding van wederinkoop	204
2.	Vernietiging wegens benadeling	205
i)	Overeenkomsten waarop de regeling van toepassing is	205
ii)	Benadeling van de verkoper voor meer dan 7/12	206
iii)	Mogelijkheid om afstand te doen van de nietigheidsvordering	207
iv)	Procedure	207
a)	Wie?	207
b)	Wanneer?	207
c)	Bewijs	208

v) Gevolgen.....	208
a) Teruggave.....	208
b) Behoud.....	209
Hoofdstuk 4.	
Kanscontracten	210
§ 1. Kenmerken.....	210
§ 2. Spel en weddenschap	211
§ 3. Lijfrente.....	213
1. Kenmerken.....	213
2. Onder bezwarende titel	213
3. Lijf	215
4. Werkelijke kans op winst of verlies	215
i) De artikelen 1974 en 1975 oud BW: objectieve onzekerheid	216
ii) Objectieve of subjectieve onzekerheid buiten de hypothese van de artikelen 1974 en 1975 oud BW?.....	217
iii) Toepassingen	218
5. Ontbinding	218
6. Niet-afkoopbaar karakter van de lijfrente i.t.t. eeuwigdurende rente	219
7. Kostcontract	219
§ 4. Tontine, aanwas en terugval	220
1. Tontine	221
2. Aanwas en terugval	222
3. Aleatoir karakter.....	223
Hoofdstuk 5.	
Wettelijke wijzen van eigendomsverkrijging	226
§ 1. Onderscheid tussen overdracht en overgang van zakelijke rechten.....	226
§ 2. Natrekking.....	226
§ 3. Verkrijgende verjaring door langdurig bezit	229
1. Het juridische begrip van bezit	230
i) Wezenskenmerken van bezit.....	230
ii) Onderscheid met detentie	231
2. Niet-wezenlijke kenmerken van bezit	231
i) Goede of kwade trouw van de bezitter	231
ii) Deugdelijkheid van het bezit.....	232
3. Goederen die vatbaar zijn voor bezit	234
4. Overgang van bezit.....	234
5. Gevolgen van bezit	235
i) Bezit van een onroerend zakelijk recht	235
ii) Bezit van een roerend zakelijk recht	238
§ 4. Vinden van verloren zaken	240
§ 5. Zaakvorming.....	240

DEEL III.

OVEREENKOMSTEN INZAKE GEBRUIK EN GENOT VAN EEN GOED 243

Hoofdstuk 1.

Huur 245

§ 1. Kenmerken 245

1. Constitutieve bestanddelen 245

 i) Geen zakelijk recht maar een persoonlijk genotsrecht 245

 ii) (On)lichamelijke (on)roerende zaken 246

 iii) Tegenprestatie in geld of in natura 246

2. Aard 246

3. Bekwaamheid 247

4. Vormvereisten 247

 i) Bijzondere bewijsregel (art. 1715 oud BW) 248

 ii) Tegenwerpelijkheid 248

5. Gemene en bijzondere huur 249

 i) Aanvullende gemeenrechtelijke regels en dwingende bijzondere beschermingsregels 249

 ii) Bijzondere huurregimes 249

 Wie krijgt bijzondere bescherming? 249

 iii) *Lex specialis derogat generalibus* 250

§ 2. Gemene huur 251

1. Verbintenissen van de verhuurder 251

 i) Levering 251

 ii) Onderhoud 251

 iii) Vrijwaring 252

2. Verbintenissen van de huurder 253

 i) Betalen 253

 a) Prijs 253

 b) Indexatie 253

 c) Kosten en lasten 254

 ii) Gebruiken en onderhouden 255

 iii) Teruggeven 255

3. Beschermingsmechanismen voor de onbetaalde verhuurder 259

 i) Voorrecht 259

 ii) Volgrecht en beslag tot terugvordering 260

 iii) Huurwaarborg 260

4. Duur 261

 i) Bepaalde duur 261

 ii) Onbepaalde duur 262

5. Einde 263

 i) Beëindiging op grond van onderlinge overeenkomst 263

 ii) Ontbinding 263

 iii) Verval van rechtswege op grond van volledig tenietgaan van het verhuurde goed 263

iv)	Wat niet tot het beëindigen van de huur leidt	264
6.	Onderhuur en overdracht van huur	264
i)	Begrip	264
ii)	Toelaatbaarheid	264
iii)	Gevolgen	265
7.	Overdracht van het verhuurde goed	265
i)	Begrip	265
ii)	Eerbiedigingsbeding	266
iii)	Vaste datum	266
iv)	Uitzettingsbeding	267
v)	Geen vaste datum	268
vi)	Verhaal	268
8.	Procesrechtelijke aspecten	268
§ 3.	Woninghuur	269
1.	Constitutieve bestanddelen	269
2.	Duur	276
3.	Verbintenissen van de huurder	281
i)	Betalen	281
ii)	Huurwaarborg	283
iii)	Kleine en dringende huurherstellingen	284
4.	Verbintenissen van verhuurder	285
5.	Onderhuur en overdracht van huur	285
6.	Overdracht van het verhuurde goed	286
7.	Procesrechtelijke aspecten	287
§ 4.	Studentenhuur	288
1.	Constitutieve bestanddelen	288
2.	Duur en beëindiging	291
3.	Verbintenissen van de huurder	293
4.	Verbintenissen van de verhuurder	296
5.	Onderhuur en overdracht van huur	296
§ 5.	Handelshuur	296
1.	Constitutieve bestanddelen	297
2.	Duur	299
3.	Verbintenissen van de huurder	301
i)	Betalen	301
a)	Prijs	301
b)	Indexatie	301
c)	Kosten en lasten	302
d)	Huurprijsherziening	302
ii)	Teruggeven	303
4.	Onderhuur en overdracht van huur	305
5.	Overdracht van het verhuurde goed	310
i)	Vaste datum	311
ii)	Geen vaste datum	311
iii)	Verhaal	312

6.	Einde	312
i)	Huurhernieuwing	312
ii)	Uitzettingsvergoeding	319
7.	Procesrechtelijke aspecten	323

Hoofdstuk 2.

Lening	324
---------------------	-----

§ 1.	Bruiklening	324
1.	Constitutieve bestanddelen	324
i)	Persoonlijk gebruiksrecht	325
ii)	Niet-vervangbare (on)roerende zaken	325
iii)	Geen vruchttrekking	326
2.	Kenmerken	326
i)	Zakelijk	326
ii)	Om niet	326
iii)	Eenzijdig	326
iv)	In beperkte mate <i>intuitu personae</i>	327
3.	Afgrenzing t.o.v. aanverwante contracten	327
4.	Verbintenissen van de ontlener	327
i)	Pluraliteit van ontleners: hoofdelijke aansprakelijkheid	327
ii)	Gebruik, bewaring en behoud	328
iii)	Teruggave	328
iv)	Verlies door toeval	329
v)	Een dienst bewijzen?	330
5.	Verbintenissen van de uitlener	332
i)	Vrijwaring voor eigen daad maar niet voor derden	332
ii)	Vergoeding van uitzonderlijke uitgaven	332
iii)	Vrijwaring voor schade resulterend uit de verborgen gebreken van de geleende zaak	333
§ 2.	Verbruiklening	333
1.	Kenmerken	333
i)	Eigendomsovergang	333
ii)	Voorwerp	334
iii)	Zakelijk	334
iv)	Om niet of onder bezwarende titel	334
2.	Verbintenissen van de ontlener	335
3.	Lening op interest	335

Hoofdstuk 3.

Erfdienstbaarheden	337
---------------------------------	-----

§ 1.	Wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut	337
1.	Begrip en toepassingen	337
2.	Vergoedingsplicht bij openbare erfdienstbaarheden	338
3.	Co-existentie tussen private en openbare erfdienstbaarheden	339

§ 2.	Privaatrechtelijke erfdiensbaarheden	340
1.	Definitie en wezenskenmerken	340
2.	Indeling van de erfdiensbaarheden	344
§ 3.	Erfdiensbaarheden door menselijk handelen	346
1.	Ontstaan van erfdiensbaarheden	346
i)	Rechtshandeling	346
ii)	Verkrijgende verjaring	347
iii)	Bestemming door de eigenaar	347
2.	Het uitoefenen van de erfdiensbaarheden	348
§ 4.	De wettelijke erfdiensbaarheden	351
1.	Algemeen	351
2.	Vaak voorkomende wettelijke erfdiensbaarheden	351
i)	Recht van uitweg ('ingeslotenheid').	351
ii)	Afstanden	354
§ 5.	De beëindiging van erfdiensbaarheden	355

Hoofdstuk 4.

Recht van vruchtgebruik	359
--	------------

§ 1.	Begripsomschrijving, maatschappelijke actualiteit en wezenskenmerken	359
1.	Begrip 'vruchtgebruik'	359
2.	Afbakening van het vruchtgebruik tegenover aanverwante gebruiksrechten	361
3.	Maatschappelijke betekenis van het vruchtgebruik	362
§ 2.	Vestiging van het recht van vruchtgebruik: overdracht of voorbehoud	362
§ 3.	Rechten en verplichtingen van de partijen	364
1.	Rechten en verplichtingen bij aanvang van het vruchtgebruik	364
2.	Rechten en verplichtingen van de partijen tijdens de duur van het vruchtgebruik	366
i)	Rechten van de vruchtgebruiker t.a.v. het recht van vruchtgebruik	366
ii)	Rechten van de vruchtgebruiker t.a.v. het bezwaarde goed	366
iii)	Verplichtingen van de vruchtgebruiker t.a.v. het bezwaarde goed	371
§ 4.	Bijzondere vormen van vruchtgebruik	373
1.	Vruchtgebruik op verbruikbare goederen	373
2.	Vruchtgebruik op een juridische of feitelijke algemeenheid	374
3.	Vruchtgebruik op een schuldvordering	376
§ 5.	Einde van het vruchtgebruik	376

Hoofdstuk 5.

Recht van erfpacht	380
-------------------------------------	------------

§ 1.	Begripsomschrijving en wezenskenmerken	380
§ 2.	Bevoegdheden van de erfpachter	382
§ 3.	Verplichtingen van de erfpachter	384
§ 4.	Einde van het recht van erfpacht	385
§ 5.	Afbakening van een recht van erfpacht tegenover vruchtgebruik en opstal	386

Hoofdstuk 6.

Recht van opstal 387

§ 1. Begrip 387
 § 2. Wezenskenmerken 388
 § 3. Vestiging van een recht van opstal 390
 § 4. Bevoegdheden en verplichtingen van de opstalhouder 392
 § 5. Einde van het recht van opstal 393

DEEL IV.

DIENSTENOVEREENKOMSTEN 395

Inleiding: een overzicht van de dienstenovereenkomsten 397

§ 1. Huidig recht 397
 1. Onderscheid aanneming, bewaargeving en lastgeving 397
 2. Onbenoemde en elders geregelde dienstenovereenkomsten: noodzaak van een gemeenrechtelijke dienstenovereenkomst 398
 § 2. Hervorming? 399

Hoofdstuk 1.

Aanneming 400

§ 1. Kenmerken 400
 1. Omschrijving 400
 i) Huur van goederen en huur van werk 400
 ii) Bestanddelen 401
 2. Onderscheid met andere benoemde overeenkomsten 402
 i) Aanneming en verkoop 403
 ii) Aanneming en lastgeving 404
 3. Bependingen van de vrije keuze van de medecontractant 405
 i) Overheidsopdrachten 405
 ii) Erkenning van aannemers 406
 iii) Verplichte tussenkomst architect 407
 § 2. Verbintenissen van de aannemer 408
 1. Goede uitvoering van het werk 408
 i) Aannemer – Algemeen 408
 ii) Architect 410
 iii) Architect en aannemer 410
 2. Tijdige uitvoering van werk 411
 3. Levering en teruggave 411
 4. Sancties voor slechte of laattijdige uitvoering van het werk 413
 § 3. Verbintenissen van de opdrachtgever 414
 1. Werk mogelijk maken 414
 2. Prijs betalen 414
 i) Drie systemen voor prijsbepaling 415

a)	Onbepaalde prijs	415
b)	Vaste of bepaalde prijs	415
c)	Bestek	416
ii)	Prijs bij voorstudies	416
3.	Inontvangstneming en aanvaarding	416
§ 4.	Aansprakelijkheid van de aannemer	417
1.	Aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken	418
i)	Voorwaarden	418
a)	Aannemingsovereenkomst	418
b)	Gebrek	419
c)	Verborgten gebrek	419
d)	Ernstig gebrek	419
e)	Fout	419
ii)	Termijn	420
2.	Aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken (“tienjarige aansprakelijkheid”)	420
i)	Voorwaarden	421
a)	Bouwwerk	421
b)	Aannemingsovereenkomst	421
c)	Zwaar gebrek	421
d)	Zichtbaar of verborgen	422
e)	Fout	422
ii)	Termijn	422
3.	Aansprakelijkheid van aannemer t.a.v. derden	424
i)	Quasi-delictuele aansprakelijkheid	424
ii)	Burenhinder	425
§ 5.	Onderaanneming en nevenaanneming	426
1.	Omschrijving	426
2.	Verhouding hoofdaannemer – onderaannemer	426
3.	Verhouding hoofdaannemer – opdrachtgever	427
4.	Verhouding onderaannemer – opdrachtgever	427
i)	Rechtstreekse vordering	427
ii)	Voorrecht	429
iii)	Buitencontractuele aansprakelijkheid onderaannemer	430
§ 6.	Risico	431
§ 7.	Einde	431
1.	Eenzijdige beëindiging	431
2.	Overlijden van de aannemer	433
§ 8.	Woningbouwwet	433
1.	Beschermingswetgeving	434
2.	Toepassingsgebied (art. 1 en 2 WB)	435
i)	Algemeen	435
ii)	Overeenkomst	435
iii)	Eigendomsovergang van gebouw of verbintenis te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen	436
iv)	Tot huisvesting van gezin bestemd	437

v)	Te bouwen of in aanbouw	437
vi)	Koper moet betalen voor de voltooiing	438
vii)	Studieovereenkomsten	438
viii)	Uitzonderingen	439
3.	Kwalificatie (art. 3 WB)	439
i)	Verkoop of aanneming – geen lastgeving	439
ii)	Geen beding van wederinkoop	440
4.	Overgang van eigendom en risico (art. 4 en 5 WB)	440
i)	Onmiddellijke overgang van eigendom voor de grond en bestaande opstallen	440
ii)	Overgang van eigendom naarmate incorporatie (directe natrekking)	441
iii)	Overgang van risico	441
5.	Aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken (art. 6 WB)	441
i)	Ook de verkoper	441
ii)	Van openbare orde?	442
6.	Verplichte dubbele oplevering (art. 9 WB)	442
i)	Algemeen	442
ii)	Specifieke gevolgen in de Woningbouwwet	443
iii)	Vertrekpunt van de termijn voor de aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken	444
7.	Verplichte vermeldingen en bijlagen (art. 7 WB)	445
8.	Prijs (art. 8 en 10 WB)	446
i)	Vóór het sluiten van de overeenkomst	446
ii)	Bij contractsluiting	446
iii)	Bij het verlijden van de notariële akte	446
iv)	Na het verlijden van de notariële akte	447
9.	Waarborg (art. 12 WB)	447
i)	Erkende aannemer	448
ii)	Niet-erkende aannemer	448
10.	Sancties (art. 13 en 14 WB)	450
i)	Burgerrechtelijke sanctie: nietigheid	450
ii)	Tijdstip om de vordering in te stellen	450
iii)	Strafsancties	451

Hoofdstuk 2.

Bewaargeving	452
---------------------------	-----

§ 1. Gemeen recht	452
1. Constitutieve bestanddelen	452
i) Contract vs. louter gedogen	452
ii) Verbintenis tot bewaring en bewaking	453
iii) Accessoire verbintenis tot bewaring vs. karakteristieke of hoofdverbintenis tot bewaring	453
iv) Depositum: specifieke roerende lichamelijke zaak	453
2. Kenmerken	454
i) Zakelijk contract	454

ii)	Contract om niet of onder bezwarende titel, maar vermoeden van kosteloosheid	454
3.	Afgrenzing t.o.v. aanverwante contracten	455
i)	Verschil met huur	455
ii)	Verschil met bruiklening	455
4.	Soorten	456
i)	Bewaargeving uit noodzaak	456
ii)	Hotelbewaargeving en sekwester	457
5.	Verbindenissen van de bewaarnemer (andere dan de bewaringsplicht)	458
i)	Bewakingsplicht	458
ii)	Teruggaveplicht	458
iii)	Exoneratiebedingen	459
iv)	Discretieplicht	460
6.	Verbindenissen van de bewaargever.	460
7.	Specifieke beëindigingsgronden van de bewaargeving	461
§ 2.	Hotelbewaargeving.	461
1.	Toepassingsgebied	461
i)	Hotelhouder	461
ii)	Gast	462
iii)	Bagage	462
2.	Aansprakelijkheid van de hotelhouder.	462
i)	Principe: quasi-objectieve beperkte aansprakelijkheid	462
ii)	Uitzonderingen	463
a)	Eerste uitzondering – onbeperkte aansprakelijkheid.	463
b)	Tweede uitzondering – geen aansprakelijkheid	463
§ 3.	Sekwester	463
1.	Contractueel sekwester	464
i)	Voorovereenkomst tot sluiten van een bewaargevingsovereenkomst	464
ii)	Principiële toepasselijkheid regels gemeenrechtelijke bewaargeving.	464
iii)	Specifieke beëindigingsgronden	464
iv)	Toepassing	465
2.	Gerechtelijk sekwester	465

Hoofdstuk 3.

Lastgeving	467
-------------------------	-----

§ 1.	Gemeen recht.	467
1.	Constitutieve bestanddelen.	467
i)	Karakteristieke verbintenis: het stellen van rechtshandelingen	468
ii)	Lastgeving omvat onmiddellijke en middellijke vertegenwoordiging	468
2.	Kenmerken.	469
i)	Consensueel contract	469
ii)	Om niet of onder bezwarende titel, maar vermoeden van kosteloosheid ...	471
3.	Bewijs	471
i)	Onderscheid bewijs lastgevingscontract vs. bewijs vertegenwoordigingsbevoegdheid (volmacht)	471

ii)	Bewijs tussen partijen	472
iii)	Bewijs t.o.v. derden	473
4.	Bekwaamheid	474
5.	Verbintenissen van de lasthebber	475
i)	Middelenverbintenis vs. resultaatsverbintenis	475
ii)	Plaatsvervanging van de lasthebber	475
iii)	Pluraliteit van lasthebbers: gezamenlijke aansprakelijkheid	476
iv)	Rekenschap en verantwoording	476
6.	Verbintenissen van de lastgever	478
i)	Nakoming van de door de lasthebber aangegane verbintenissen	478
ii)	Verbintenis tot schadeloosstelling van de lasthebber	478
iii)	Pluraliteit van lastgevers: hoofdelijke aansprakelijkheid	478
7.	Omvang van de vertegenwoordigingsbevoegdheid	478
i)	Omvang van het mandaat wordt in principe vrij door partijen bepaald.	478
ii)	Interpretatieregels met betrekking tot de aan de lasthebber toevertrouwde zaken: algemeen en bijzonder mandaat	479
iii)	Interpretatieregels met betrekking tot het soort rechtshandelingen dat de lasthebber mag stellen	479
iv)	Voorbeeld – Het mandaat <i>ad litem</i> van de advocaat	480
8.	Gevolgen van de lastgeving voor derden	480
i)	De lasthebber blijft binnen de perken van het mandaat	480
ii)	De lasthebber treedt buiten de perken van het mandaat	483
9.	Specifieke beëindigingsgronden	485
i)	Overlijden van lastgever of lasthebber	485
ii)	Onbekwaamverklaring, faillissement of kennelijk onvermogen van de lasthebber/lastgever	485
iii)	Opzegging door de lastgever	486
iv)	Opzegging door de lasthebber	487
DEEL V.		
VASTSTELLINGSOVEREENKOMSTEN		489
§ 1.	Constitutieve bestanddelen	491
1.	Algemene omschrijving	491
i)	Vaststellingsovereenkomst	491
ii)	Gemeenrechtelijke vaststellingsovereenkomst vs. benoemde vaststellingsovereenkomst	491
iii)	Geschil	492
iv)	Wederzijdse toegevingen	492
2.	Afgrenzing van dadings t.o.v. aanverwante rechtsfiguren	493
i)	Kwijtschrift voor saldo van rekening	493
ii)	Minnelijke schikking	493
iii)	Bindend advies of bindende derdenbeslissing	494
iv)	Arbitrage	494
v)	Bemiddeling (art. 1724-1737 Ger.W.)	494

§ 2.	Geldigheidsvereisten	495
1.	Bekwaamheid	495
2.	Toestemming	496
i)	Rekenfout	496
ii)	Geen dwaling over het objectief recht	496
iii)	Feitelijke dwaling over de persoon of het voorwerp van het geschil	497
iv)	Bedrog	498
v)	Geweld	499
vi)	Benadeling	499
3.	Voorwerp en oorzaak	500
§ 3.	Vorm en bewijs	501
1.	Consensueel contract, schriftelijk te bewijzen, zelfs onder € 3.500	501
2.	Uitvoerbare titel	501
§ 4.	Interpretatie	502
1.	Gemeenrechtelijke interpretatieregels van de artikelen 1156 en 1163 oud BW herhaald in interpretatieregels dading	502
2.	Restrictieve interpretatie bij gelijk gebleven omstandigheden	502
3.	Restrictieve interpretatie bij nieuwe onvoorziene of onvoorzienbare schade optredend na het sluiten van de dading	503
§ 5.	Gevolgen	503
1.	Relatieve werking van de dadingsovereenkomst	503
2.	Verplichting tot nakoming van de dading	504
3.	Sanctie voor niet-nakoming	504
4.	Declaratieve, uitzonderlijk translatieve, werking van de dading	505

