

# INHOUDSTAFEL

---

<b>INHOUDSTAFEL .....</b>	<b>3</b>
<b>VOORWOORD .....</b>	<b>11</b>
<b>DEEL 1 - BOUWWETGEVING .....</b>	<b>13</b>
1. HET BOUWCONTRACT.....	13
1.1. <i>Juridische omkadering: de overeenkomst van aanneming van werk</i> .....	13
1.2. <i>Overeenkomst voor de aanneming van een bouwwerk: het bouwcontract</i> .....	17
2. KOOP OP PLAN – DE ZOGENAAMDE WET BREYNE.....	23
2.1. <i>Ontstaansreden</i> .....	23
2.2. <i>Toepassingsvoorwaarden</i> .....	24
2.3. <i>Kwalificatie van de overeenkomst</i> .....	27
2.4. <i>Verplichte vermeldingen in het contract</i> .....	27
2.5. <i>Betalingsmodaliteiten</i> .....	29
2.6. <i>Herziening van de prijs</i> .....	30
2.7. <i>Eigendoms- en risico-overgang</i> .....	30
2.8. <i>Verplichte dubbele oplevering</i> .....	31
2.9. <i>De tienjarige aansprakelijkheid van de verkoper</i> .....	32
2.10. <i>De door de verkoper of de aannemer te verschaffen zekerheden</i> .....	33
3. DE TOTSTANDKOMING VAN EEN AANNEMINGSOVEREENKOMST ...	34
3.1. <i>Keuze van de aannemer – toegangsvoorwaarden tot het beroep</i> .....	34
3.2. <i>Enige aspecten i.v.m. het totstandkomen van de overeenkomst van aanneming van een bouwwerk</i> .....	76
3.3. <i>De verbintenissen van de aannemer</i> .....	91
3.4. <i>De verbintenissen van de opdrachtgever en inzonderhied de bouwheer</i> .....	98
3.5. <i>De aansprakelijkheid voor de gebreken van het bouwwerk na de aanvaarding</i> .....	111
3.6. <i>Onderaanneming</i> .....	129
3.7. <i>De aansprakelijkheid van de aannemer en de architect tegenover derden</i> .....	133
3.8. <i>Beëindiging van de aannemingsovereenkomst</i> .....	136
4. VERBINTENISSEN.....	140
5. CONTRACTEN .....	140

<b>DEEL 2 - DESKUNDIGENONDERZOEK.....</b>	<b>143</b>
<b>DEEL 3 - HUURWETGEVING .....</b>	<b>151</b>
1. JURIDISCH KADER.....	151
2. INLEIDING.....	154
3. ALGEMEEN HUURRECHT.....	155
3.1. Algemene begrippen.....	155
3.2. Rechten en plichten van partijen.....	157
3.3. Het einde van de huur.....	170
4. DE (NIEUWE) WONINGHUURWET VAN 20 FEBRUARI 1991 .....	174
4.1. Inleiding .....	174
4.2. Toepassingsgebied .....	174
4.3. De staat van het gehuurde.....	176
4.4. Duur van de overeenkomst.....	177
4.5. Overdracht en onderhuur.....	184
4.6. Onroerende voorheffing .....	185
4.7. Indexatie.....	185
4.8. Herziening van de huurprijs en de lasten.....	186
4.9. Huurwaarborg .....	187
4.10. Renovatie.....	188
4.11. Overdracht van het gehuurde.....	189
4.12. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden .....	189
4.13. Overgangsbepalingen .....	190
5. HANDELSHUUR .....	192
5.1. Toepassingsgebied .....	192
5.2. Huurtijd.....	193
5.3. Huurprijs.....	194
5.4. Verbouwingswerken door de huurder.....	196
5.5. Onderhuur en overdracht van huur.....	199
5.6. De huurhernieuwing.....	200
5.7. Overdracht van het gehuurde goed.....	203
<b>DEEL 4 - PACHT .....</b>	<b>205</b>
1. ALGEMEENHEDEN - TOEPASSINGSGBIED .....	205
1.1. Inleiding .....	205
1.2. Toepassingsfeer van de Pachtwet.....	206
2. BEWIJS VAN PACHT .....	214
3. DE PACHTTIJD .....	216
3.1. Algemeen beginsel.....	216
3.2. Verlenging van pacht .....	217
3.3. Toegevoegde percelen.....	217
4. PACHTBEËINDIGING.....	218
4.1. Bij overeenkomst.....	218

4.2.	<i>Bij vonnis</i> .....	218
4.3.	<i>Opzegging door de pachter</i> .....	219
4.4.	<i>Pachtbeëindiging wegens het verstrijken van de pachtijd</i> .....	219
4.5.	<i>Tenietgaan van het verpachte goed</i> .....	219
4.6.	<i>Speciale gevallen</i> .....	220
5.	OPZEGGING DOOR DE VERPACHTER.....	220
5.1.	<i>Vorm en inhoud</i> .....	220
5.2.	<i>Door wie en aan wie te betekenen?</i> .....	221
5.3.	<i>Geldigverklaring van de opzegging</i> .....	222
5.4.	<i>Verval en niet-geldigverklaring</i> .....	222
5.5.	<i>Sancties bij niet-uitvoeren van de reden van opzegging</i> ...	223
6.	PACHTBEËINDIGING, INGEVOLGE OPZEGGING DOOR DE VERPACHTER, BIJ HET VERSTRIJKEN VAN EEN PACHTPERIODE .....	224
6.1.	<i>Met een opzeggingstermijn van ten minste 2 jaar en ten hoogste 4 jaar</i> .....	224
6.2.	<i>Redenen van opzegging</i> .....	224
6.3.	<i>Met een opzeggingstermijn van tenminste 3 en ten hoogste 4 jaar</i> .....	225
7.	PACHTBEËINDIGING INGEVOLGE OPZEGGING DOOR DE VERPACHTER OM DE GEPACHTE GOEDEREN AAN TE WENDEN ALS BOUWGROND, VOOR INDUSTRIËLE DOELEINDEN, VOOR ALGEMEEN NUT EN VOOR GEZINSDOELEINDEN .....	225
7.1.	<i>Aanwending van de verpachte goederen als bouwgrond</i> ..	225
7.2.	<i>Aanwending van de verpachte goederen voor industriële doeleinden</i> .....	227
7.3.	<i>Aanwending van de verpachte goederen voor doeleinden van algemeen belang</i> .....	229
7.4.	<i>Aanwending van de verpachte goederen voor gezinsdoeleinden</i> .....	230
8.	PACHTBEËINDIGING INGEVOLGE OPZEGGING DOOR DE VERPACHTER OM DE VERPACHTE GOEDEREN ZELF TE EXPLOITEREN .....	230
8.1.	<i>Als aanstaande exploitanten komen in aanmerking</i> .....	230
8.2.	<i>Tijdstip van de pachtbeëindiging en opzeggingstermijnen</i> .....	230
8.3.	<i>Persoonlijke exploitatie</i> .....	232
8.4.	<i>Worden niet als "persoonlijke exploitatie" beschouwd</i> ....	233
8.5.	<i>Vormvereisten</i> .....	233
8.6.	<i>Procedure</i> .....	233
8.7.	<i>Sancties</i> .....	234
8.8.	<i>Speciaal geval</i> .....	235
9.	DE VERPLICHTINGEN VAN DE VERPACHTER.....	236
10.	DE VERPLICHTINGEN VAN DE PACHTER .....	238

11.	DE PACHTPRIJS .....	239
12.	VRIJHEID VAN BEBOUWING .....	241
13.	GEBOUWEN, WERKEN EN BEPLANTINGEN .....	242
13.1.	<i>Gebouwen en werken</i> .....	242
13.2.	<i>Bijkomende formaliteiten</i> .....	244
13.3.	<i>Beplantingen</i> .....	245
14.	ONDERPACHT .....	246
15.	PACHTOVERDRACHT .....	247
15.1.	<i>Pachthernieuwing</i> .....	248
15.2.	<i>Verzet tegen de pachthernieuwing</i> .....	248
16.	OVERLIJDEN VAN DE PACHTER .....	250
16.1.	<i>Algemeen principe</i> .....	250
16.2.	<i>Rechten van de verpachter</i> .....	250
16.3.	<i>Rechten van de pachter</i> .....	251
17.	VERGOEDINGEN TOEKOMENDE AAN DE AFGAANDE PACHTER ....	253
17.1.	<i>Gewone vergoeding</i> .....	253
17.2.	<i>Speciale vergoeding</i> .....	255
18.	VERPACHTINGEN DOOR OPENBARE BESTUREN .....	256
18.1.	<i>Verpachtingen bij wijze van inschrijving</i> .....	256
18.2.	<i>Verpachting uit de hand</i> .....	256
18.3.	<i>Voorkeurrecht</i> .....	257
19.	HET RECHT VAN VOORKOOP VAN DE PACHTER .....	257
19.1.	<i>Algemeen</i> .....	257
19.2.	<i>Procedure</i> .....	257
19.3.	<i>Speciale gevallen</i> .....	260
19.4.	<i>GevalLEN waarin de pachter geen recht van voorkoop heeft</i> .....	262
19.5.	<i>Afstand van het recht van voorkoop</i> .....	263
19.6.	<i>Gevolgen van de uitoefening van het recht van voorkoop</i> .....	263
19.7.	<i>Miskennis van de rechten van voorkoop</i> .....	264
19.8.	<i>Rechten van de verkrijger</i> .....	265
20.	DIVERSE BEPALINGEN .....	265
20.1.	<i>Aard van de pachtwetgeving</i> .....	265
20.2.	<i>Fiscale bepalingen</i> .....	266
20.3.	<i>Bevoegdheid</i> .....	266
20.4.	<i>Overgangsbepalingen</i> .....	266
20.5.	<i>Pachtwet en andere landbouwreglementeringen</i> .....	267
21.	PRIJZIJ-VERGOEDING VOOR WEIDEN .....	271
21.1.	<i>Prijzij voor aanleg van blijvende grasweiden</i> .....	271
21.2.	<i>Prijzij voor oude grasweiden die kunnen gescheurd worden</i> .....	272
21.3.	<i>Prijzij tijdelijk grasland en meersen</i> .....	272
21.4.	<i>Prijzij voor de graszode van omgeploegde weiden</i> .....	272

22.	BOUWGROND - INDUSTRIEGROND .....	273
<b>DEEL 5 - ZAKENRECHT .....</b>		<b>275</b>
1.	BURGERLIJK RECHT .....	275
2.	ALGEMEEN DEEL .....	275
2.1.	<i>Zaken en goederen</i> .....	275
2.2.	<i>Onderscheiden in de "zaken"</i> .....	275
3.	EIGENDOMSRECHT .....	283
4.	EIGENDOMSBEPERKINGEN .....	286
4.1.	<i>Bestuursrechtelijke beperkingen</i> .....	286
4.2.	<i>Privaatrechtelijke beperkingen</i> .....	287
4.3.	<i>Natuurlijke erfdiensbaarheden</i> .....	287
4.4.	<i>Wettelijke erfdiensbaarheden</i> .....	288
5.	EIGENDOMSGRENZEN .....	296
5.1.	<i>Afpaling</i> .....	296
5.2.	<i>Afsluiting (artikel 647 B.W)</i> .....	297
6.	MODALITEITEN VAN HET EIGENDOMSRECHT .....	298
6.1.	<i>Eigendomsrecht (artikels 1181 - 1182 - 1183 - 1184 B.W)</i> .....	298
6.2.	<i>Ontbindende voorwaarde</i> .....	298
7.	EIGENDOMSRECHT - BEPERKT IN TIJD .....	299
8.	MEERVOUDIGE EIGENDOM .....	299
8.1.	<i>Eigendomsrecht - Mede-eigendom</i> .....	299
8.2.	<i>Eigendomsrecht - Collectieve eigendom</i> .....	299
8.3.	<i>Eigendomsrecht - Multi-eigendom</i> .....	300
8.4.	<i>Huwelijkscontracten</i> .....	300
8.5.	<i>Toevallige eigendom</i> .....	300
8.6.	<i>Kenmerk</i> .....	300
9.	ONROEREND BESLAG OP ONROEREND GOED .....	300
9.1.	<i>Wettelijke regeling</i> .....	301
9.2.	<i>Onverdeelde zaak (artikel 577 - 2- § 5)</i> .....	303
9.3.	<i>Einde van de onverdeeldheid</i> .....	303
9.4.	<i>Gedwongen mede-eigendom (artikel 577 - 2 § 7 B.W)</i> .....	303
9.5.	<i>Appartementsrecht</i> .....	304
9.6.	<i>Toepassing van de wet (artikel 577 - 3 B.W)</i> .....	304
9.7.	<i>Basisakte en reglement van mede-eigendom</i> .....	305
9.8.	<i>Toepassing</i> .....	305
10.	HET NIEUWE APPARTEMENTSRECHT .....	306
10.1.	<i>Toepassing van de nieuwe wet</i> .....	306
10.2.	<i>Krachlijnen van de nieuwe wet</i> .....	307
10.3.	<i>Dwingend karakter van de wet</i> .....	317
11.	VRUCHTGEBRUIK .....	348
11.1.	<i>Definitie (art. 578 b.w)</i> .....	348

11.2.	Voorwerp (art. 581 b.w).....	349
11.3.	Rechten en plichten van de vruchtgebruiker (art. 600 en 601 b.w).....	349
11.4.	Verplichtingen van de vruchtgebruiker.....	350
12.	RECHT VAN OPSTAL.....	352
12.1.	Definitie.....	353
12.2.	Kenmerken .....	354
12.3.	Vestiging .....	354
12.4.	Rechten en plichten van partijen.....	354
12.5.	Oorzaken tot beëindiging van het recht van opstal.....	355
12.6.	Recht van opstal en erfpacht.....	355
13.	ERFDIENSTBAARHEDEN DOOR ‘S MENSEN TOEDOEN GEVESTIGD .....	364
13.1.	Definitie.....	364
13.2.	Kenmerken .....	365
13.3.	Vestiging .....	366
13.4.	Soorten .....	368
13.5.	Modaliteiten .....	370
13.6.	Tenietgaan van erfdiensbaarheden .....	371
14.	VERKRIJGING EN BESCHERMING VAN EIGENDOM EN VAN ZAKELIJKE RECHTEN.....	373
14.1.	Eigendomsverkrijging .....	373
15.	NATREKKING.....	375
15.1.	Begrip natrekking.....	375
15.2.	Natrekking t.v.v. de grondeigenaar .....	375
16.	VERKRIJGING OP GROND VAN BEZIT .....	383
16.1.	Bezit.....	383
16.2.	Elementen van het bezit.....	384
16.3.	Gevolgen van het bezit .....	385
16.4.	Gebreken van het bezit .....	386
16.5.	Bezit geldt als titel.....	387
16.6.	Verkrijgende verjaring.....	392
17.	EIGENDOMS BESCHERMING .....	396
17.1.	Onderscheid bezitsvordering en eigendomsvordering .....	396

**DEEL 6 - VLAAMSE WOONCODE ..... 403**

1.	TITEL I – ALGEMENE BEPALINGEN .....	403
2.	TITEL II – DOELSTELLINGEN VAN HET WOONBELEID.....	406
2.1.	Hoofdstuk I – Het recht op wonen.....	406
2.2.	Hoofdstuk II – Bijzondere doelstellingen van het woonbeleid. ....	406
3.	TITEL III – KWALITEITSBEWAKING .....	407

3.1.	<i>Hoofdstuk I – De veiligheids- gezondheids- en woonkwaliteitsnormen</i> .....	407
3.2.	<i>Hoofdstuk II – Het conformiteitsattest</i> .....	409
3.3.	<i>Hoofdstuk III – Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring</i> .....	411
3.4.	<i>Hoofdstuk IV – Overbewoonde woningen</i> .....	412
3.5.	<i>Hoofdstuk V – Sancties</i> .....	413
4.	TITEL IV – DE ORGANISATIE VAN HET WOONBELEID.....	414
4.1.	<i>Hoofdstuk I – De vlaamse woonraad</i> .....	414
4.2.	<i>Hoofdstuk II – De planning van de investeringen</i> .....	414
4.3.	<i>Hoofdstuk IV – Wetenschappelijk onderzoek</i> .....	415
5.	TITEL V – DE SOCIALE WOONORGANISATIES.....	416
5.1.	<i>Hoofdstuk I – Gemeenschappelijke bepalingen</i> .....	416
5.2.	<i>Hoofdstuk II – De vlaamse huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen</i> .....	417
5.3.	<i>Hoofdstuk III – Het vlaams woningfonds van de grote gezinnen</i> .....	430
5.4.	<i>Hoofdstuk IV – De erkende huurdiensten</i> .....	432
6.	TITEL VI – INSTRUMENTEN VAN HET WOONBELEID.....	434
6.1.	<i>Hoofdstuk I – Het fonds voor de huisvesting</i> .....	434
6.2.	<i>Hoofdstuk II – Subsidiering van overheidsinitiatieven</i> .....	435
6.3.	<i>Hoofdstuk III – Subsidiering van woonprojecten van sociale verhuurkantoren en van woonprojecten in de prive-sector</i> .....	440
6.4.	<i>Hoofdstuk IV – Andere steunmaatregelen</i> .....	442
6.5.	<i>Hoofdstuk V – Het recht van wederinkoop</i> .....	446
6.6.	<i>Hoofdstuk VI – Andere instrumenten</i> .....	447
7.	TITEL VII - DE VERHURING VAN WONINGEN IN DE SOCIALE SECTOR.....	453
7.1.	<i>Hoofdstuk I – Gemeenschappelijke bepalingen inzake sociale huurwoningen</i> .....	453
7.2.	<i>Hoofdstuk II – Specifieke bepalingen</i> .....	457
8.	TITEL VIII – OPHEFFINGS- OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN ..	458
9.	RECHT VAN VOORKOOP .....	463
9.1.	<i>Wettelijke basis</i> .....	463
9.2.	<i>Begunstigden</i> .....	464
9.3.	<i>Bevoorrechte kopers</i> .....	464
9.4.	<i>Toepassingsgebied – afbakening</i> .....	464
9.5.	<i>Procedure</i> .....	465
9.6.	<i>Contact</i> .....	468
10.	WIJZIGING VLAAMSE WOONCODE .....	468
10.1.	<i>Vlaamse regering - Persmededeling van de vlaamse regering vergadering 2 december 2005</i> .....	469

*Inhoudstafel*

10.2.	<i>Commentaar n.a.v. de nieuwe “vlaamsse wooncode” – 02 december 2005-12-14.....</i>	<i>471</i>
10.3.	<i>Franstaligen ten oorlog tegen vlaamse wooncode.....</i>	<i>472</i>
<b>INDEX</b>	<b>.....</b>	<b>475</b>