

Ex: multiplechoice en open vragen

Belangrijke vragen Contractrecht

DEEL I

1. Wat is het verschil tussen publiekrecht en privaatrecht?

Publiekrecht: Rechtsregels die verhoudingen tss burger en overheid regelen

- Grondwettelijk recht
- Fiscaal recht
- Strafrecht en strafprocesrecht
- Sociaal zekerheidsrecht
- Administratief recht
- Economisch recht

Privaatrecht: Rechtsregels die de verhoudingen tss burgers onderling regelen

2. Wat is afdwingbaar recht?

Als de reglementering afdwingbaar is, moet iedereen dit volgen en kunnen sancties opgelegd worden.

3. Verschillende definities recht?

- Geheel van gedragsregels → schrijven verbod/ gebod voor
- Rechtsregels worden opgelegd door het gezag van de gemeenschap
 - Gedragsregels: gelden voor bepaalde groepering
 - Rechtsregels: gehele gemeenschap maakt dergelijke gedragsregels tot rechtsnorm
- Doel is de ordening van de maatschappij
- De rechtsregels worden gehandhaafd door het maatschappelijk gezag
 - Uitvoeren → uitvoerende macht
 - Sanctioneren → rechterlijke macht

4. Bespreek het grondwettelijk en administratief recht

Grondwettelijk recht → grondwet + bijzondere wetten
= staatsrecht

- Inrichting van de Staat, het grondgebied
- Rechtsbescherming van de burgers
- Staatsvorm
- Uitoefening der machten

Administratief recht

- organisatie + werking van de uitvoerende lacht

Vb: personeel van de gemeente = administratief personeel

- Statuut, betaling... wordt geregeld door het administratief recht = gemeentedecreet

→ Bouwvoorschriften = administratief recht (RO en Stedenbouw)

EX: Stel je leeft bouwvoorschriften na + dient de aanvraag in; de ambtenaar weigert (publiek recht) → beroep aantekenen bij hogere administratieve overheid.

Hoe? → Bij de wetgeving RO en Stedenbouw

Bouwovertreding? Straffen staan in de wetgeving RO & Stedenbouw

Soms is de grens tussen publiekrecht en privaatrecht niet helemaal gescheiden

→ Gezondheidsambtenaar : administratief recht

→ Woning kan ongeschikt worden verklaard = huurgeschil → privaatrecht

5. Wat zijn de kenmerken van de Belgische staat?

- België is een rechtsstaat → grondrechten, vrijheid, burgerlijke en politieke rechten
- België is een democratie → stemrecht
- De scheiding der machten → wetgevende, uitvoerende en rechterlijke macht
- België is een federale staat → = de soevereiniteit is verdeeld tussen het geheel (federatie) en de deelgebieden (deelstaten) maar enkel op het vlak van de wetgevende en uitvoerende macht; de rechterlijke macht is een nationale aangelegenheid.
- België is een monarchie → erfelijk

6. Hoe is de indeling van het Belgische grondgebied? (p4)

- 10 provincies
- 4 taalgebieden: Ndl, Fr, Du, tweetalig
- 3 gemeenschappen: Vl, Fr, Du → bevoegd op gebied van cultuur, taal, onderwijs en persoon
- 3 gewesten: Vl, W, Br → bevoegd op het gebied van territoriaal gebonden materies zoals oa ruimtelijke ordening, economisch beleid, leefmilieu, huisvesting, openbare werken, energie, economie, vervoer, tewerkstelling, grotendeels buitenlandse handel
- Federale staat → bevoegd voor zaken die het land aanbelangen: oa justitie, defensie, financiën, economie.

7. Wat zijn de Belgische instellingen (federaal niveau, deelstatelijk niveau, provinciaal niveau, gemeentelijk niveau)

- Federaal niveau
 - Wetgevende macht = parlement + koning
Parlement bestaat uit 2 kamers
 - Kamer met volksvertegenwoordigers
150, verkozen om de 4j

- Senaat met senatoren
71 senatoren + senatoren van rechtswege

Het parlement heeft 3 belangrijke taken:

1. Maken van wetten
2. Onderzoeksfunctie (parlementaire commissies)
3. Controle over de regering

Nadat koning de wet heeft ondertekend in de hoedanigheid van uitvoerende macht, wordt deze gepubliceerd in het BS, ze gaat van kracht 10 dagen later.

- Uitvoerende macht
 - De Koning
Zowel wetgevende als uitvoerende macht;
Is :
 - Politiek onbekwaam
 - Politiek onverantwoordelijk
 - Politiek onschendbaar

Zijn adviseurs is het kabinet van de Koning
De 'civiele lijst' zijn de financiële middelen die de Koning jaarlijks krijgt.
 - De ministers
Vormen de regering, zijn benoemd door Koning.
- Rechterlijke macht
Zorgt ervoor dat wetten worden nageleefd en dat de burgers bescherming kunnen vinden wat betreft hun rechten.
- Deelstatelijk niveau (zelfde bij Waals, Duits en Brussels gewest)
 - Wetgevende macht
 - Vlaams Parlement
Bespreking van en stemmen over ontwerpen en voorstellen van een decreet + plenaire vergadering (heeft ook de bevoegdheid ministers van de VI regering te ontslaan)
124 VI Volksvertegenwoordigers
→ decreet
 - Uitvoerende macht
 - Vlaamse Regering
Bestaat uit VI ministers die eed afleggen in handen van de voorzitter van het VI Parlement (niet bij Koning!!)
→ Besluit van de Vlaamse Regering
- Provinciaal niveau
 - Wetgevende macht
 - Provincieraad (+- het provinciaal parlement)

- Uitvoerende macht
 - Bestendige deputatie

De Gouverneur is de vertegenwoordiger van de provincie en wordt benoemd door de Koning
 → bevoegd voor alles wat provinciaal geregeld is (vb milieuvergunningen)
 → doet administratief toezicht op de gemeente
- Gemeentelijk niveau
 - Wetgevende macht
 - Gemeenteraad
 - Uitvoerende macht
 - College van burgemeester en schepenen

De burgemeester is de vertegenwoordiger van de Vlaamse regering in de gemeenste en van het volk

8. Wat zijn de controlerende instellingen? Wat is hun taak?

- Controlerende instellingen (ex)
 - De Raad van State!

= geen rechtbank! Maar wel het hoogste administratieve rechtsorgaan.
 Het kan rechtshandelingen van andere adm overheden vernietigen wnn:

 - Schending wet
 - Overschrijding bevoegdheden
 - Niet volgens vormvereisten

Georganiseerd beroep ↔ niet georganiseerd beroep: is er een verplicht parcours dat de wet voorschrijft hoe en bij wie je in beroep moet gaan of niet?

Bestaat uit 2 afdelingen:

1. Afdeling wetgeving
2. Afdeling administratie

- Grondwettelijk Hof

Heeft 2 grote bevoegdheden:

 1. Beslechten van bevoegdheidsconflicten tussen wetten en decreten en tss decreten onderling.
 2. Toetsen van wetten en decreten aan bep artikelen van de grondwet

→ kan beslissingen vernietigen of schorsen + beantwoordt prejudiciële vragen

- Rekenhof
 - Is belast met de externe controle op:
 - De begroting
 - Boekhoudkundige en financiële verrichtingen van de Staat, de Gemeenschappen en Gewesten, de open bare instellingen die ervan afhangen en de provincies.

9. Strafrecht: welke soorten straffen? Welk wetboek?

Je mag het recht niet in eigen handen nemen;
Straffenrecht is in België strikt wettenrecht
Overheid treedt op via het Openbaar Ministerie.

- ➔ Strafwetboek en Bijzondere wetten
- ➔ Soorten straffen?
 - ❖ Geldboete
 - ❖ Gevangenisstraf
 - ❖ Andere maatregelen (bv beroepsverbod, afnemen rijbewijs...)

10. Soorten misdrijven?

Def Misdrijf = handeling of verzuim dat door de wet strafbaar gesteld wordt.

3 Categorieën:

1. Overtreding:
 - Max 7d, + geldboete
 - Vb: verkeersovertredingen, openbare dronkenschap, nachtlawaai
2. Wanbedrijf
 - 8-5j + zware geldboetes
 - Vb: slagen en verwondingen, diefstal, oplichting
3. Misdaad
 - Zware criminele feiten → tijdelijke of levenslange opsluiting
 - Vb: doodslag, moord

Men kan een veroordeelde ook ontzetten uit bepaalde politieke en burgerlijke rechten, een werkstraf opleggen, straf met uitstel of opschorting van de straf geven...

11. Bespreek fiscaal recht

= het geheel van regels ivm de invoering, de vestiging en de inning van de belastingen

Men onderscheidt de eigenlijke belasting en de retributies.

- a) De eigenlijke belastingen: dienen voor alg financiering van diensten van alg nut.
 1. De Directe belastingen (vb pers bel.) → rechtstreeks en periodiek

2. De Indirecte belastingen (vb BTW) → op toevallige materiële feiten of rechtshandelingen
- b) Retributies: betalingen bij wege van tegenprestatie voor door de overheid verrichte diensten (vb aanleggen riolering)

12. Bespreek sociaal zekerheidsrecht

Er geldt een vorm van verplichte solidariteit. Dit is bedoeld om de burgers tegen de risico's van het leven te beschermen.

Iedere persoon krijgt dus een sociaal statuut.

Het sociaal zekerheidsrecht heeft een publiekrechtelijk karakter en vormt samen met het arbeidsrecht het sociaal recht.

13. Hiërarchie van de wetgeving? Leg uit

De ene norm staat boven de andere = hiërarchie

1. Internationale Verdragen en Wetten

Voorwaarden opdat het internationaal recht zou primeren op het interne recht:

- a) Het verdrag moet bij wet worden goedgekeurd
- b) Het verdrag moet gepubliceerd worden
- c) De rechtsnorm moet directe werking hebben

Er is een belangrijk verschil tussen een Europese verordening (verplicht overnemen) en een Richtlijn (= hulp)

2. De Grondwet

°1831

Grondbeginselen van de Belgische Staat

3. De Wet

Na goedkeuring met gewone meerderheid in Kamer en Senaat.

Publicatie in BS.

4. Het Decreet

Op hetzelfde niveau als een wet < regionale parlementen + bekrachtigd door regionale regering (zie supra)

Publicatie in BS.

5. Het Koninklijk Besluit

Wordt genomen door de Koning in hoedanigheid van uitvoerende macht

Dient om de wet uit te voeren, te specificeren of praktisch toepasbaar te maken.

6. Het Ministerieel Besluit

Meestal een verdere detaillering van het KB

7. Besluit van de regionale regering

= uitvoerende maatregelen voor de uitvoering van een decreet

8. Provinciaal reglement
= wet < provincieraad
9. Gemeentelijk reglement
< Gemeenteraad
10. Omzendbrieven
= bevatten praktische administratieve richtlijnen van een minister maar mag geen nieuwe regels opleggen. → doel: duidelijkheid verschaffen

14. Privaat recht bespreek

Regelt de onderlinge verhoudingen tussen rechtspersonen.
Heeft betrekking op het burgerlijk recht, het handelsrecht en het sociaal recht (arbeidsrecht).

- I) Het burgerlijk recht
→ BW
Bevat:
 - a) Personen- en familierecht: zijn onvervreemdbaar, je kan er niet over beschikken.
 - Personenrecht: rechten op fysieke, psychische en morele integriteit van zijn lichaam en persoonlijkheid
 - Familierecht: plichten in verband met leven in familieverband
 - Familiaal vermogensrecht: vermogensrechtelijke vragen die oprijzen in familieverband.
 - b) Zakenrecht
(zie 2^{de} jaar)
 - c) Verbintenissenrecht en contractenrecht
(Deel 2 en 3 van de cursus)
- II) Het handelsrecht
Zie 2^e jaar
- III) Sociaal recht
Rechten en verplichtingen tussen WG en WN.

Notities les:

- Huis uit vennootschap wordt verkocht:
 - statuten vragen aan de verkoper
 - controleren van de Rb van Koophandel
 - onroerend goed verkopen is zelden de beslissing van een zaakvoerder alleen; het is meestal de beslissing van de alg. vergadering van aandeelhouders
 - Je betaalt bij de verkoop 33% belasting.
 - Beter = de aandelen verkopen = verkoop van roerend goed (EX!!!!);
 - De meerwaarde op aandelen is onbelast.
 - Het huis in het handelsfonds = onroerend goed, de aandelen daarentegen zijn roerend!

Het is dus niet echt interessant een ORG in een vennootschap te brengen, beter is het zelf kopen en dan de vennootschap het laten huren.

- Rechtsbekwaam = het hebben van rechten
Handelingsbekwaam = +18j, het kunnen gebruiken van uw rechten
- Belangrijke artikels ivm opdracht project: art 410B.W over voogdij
378 BW over ouderlijk gezag
488 BW voorlopig bewind: iemand die te beperkt is om over eigen goederen te beslissen (vb dement)
- Onverdeeldheid van eigendom is niet altijd noodzakelijk 50%-50%

15. Gerechtelijk recht: bewijsrecht; leg uit de twee principes van de bewijslast?

= burgerlijk procesrecht → Gerechtelijk Wetboek

Twee belangrijke principes van bewijslast:

1. Degene die iets beweert, moet het bewijzen
2. Degene die beweert bevrijd te zijn, moet dit bewijzen

Kan geen van beide partijen het bewijs leveren, dan wordt de partij die de bewijslast heeft, in het ongelijk gesteld.

→ De rechter heeft een *passieve rol* en zal dus enkel het bewijsmateriaal beoordelen.

16. Welke soorten bewijsmiddelen zijn er en waarvoor mogen ze gebruikt worden?

Het is wettelijk geregeld welke bewijsmiddelen aanvaardbaar zijn in welke procedure.

Er is een onderscheid tussen bewijzen van rechtshandelingen en rechtsfeiten:

- a) Rechtshandelingen = handelingen gesteld door personen met als doel bepaalde rechtsgevolgen teweeg te brengen (vb contract). → men moet hiervoor het nodige doen voor een latere bewijsvoering (schriftelijk!)
- b) Rechtsfeiten = gebeurtenissen waarmee men geconfronteerd wordt, zonder dat men de rechtsgevolgen heeft gewild. → er is geen vooropgesteld bewijs, elk bewijsmiddel is toegelaten

Soorten bewijs:

1. Het schriftelijk bewijs

- Belangrijkste bewijsmiddel voor rechtshandelingen
- Altijd > 375€
- **Uitz:**
 - < 375€
 - In het handelsrecht
 - Moreel onmogelijk
 - Overmacht

Verschillende soorten schriftelijk bewijs:

- a) Niet ondertekende documenten of geschriften (vb kassaticket)
- b) Onderhandse geschriften: uitgaande van 1 of meerdere personen; eenzijdig of wederkerig
- c) Authentieke akte:

Kenmerken authentieke akte:

1. Opgesteld door openbaar ambtenaar
2. Een volstreekte bewijswaarde: kan niet in twijfel getrokken worden tenzij door bewijs van valsheid.
3. Publiciteit: Dubbel doel:
 - a) Maatschappij op de hoogte brengen van bep. gebeurtenissen
 - b) Partijen zijn beschermd want het is tegenstelbaar aan derden.

2. Getuigenbewijs

- Via getuigenverhoor
- Rechter oordeelt over de verklaring
- Valse verklaring = meened

3. Vermoedens

Gevolgtrekkingen die de wet of de rechter afleidt uit een bekend feit om te besluiten tot een onbekend feit:

Twee soorten vermoedens:

- a) Wettelijke vermoedens: gevolgtrekking die in de wet staan (iuris et de iure = onweerlegbaar en iuris tantum = weerlegbaar)
- b) Feitelijke vermoedens: gebaseerd op gewichtige, bepaalde en met elkaar overeenstemmende feiten; ze mogen enkel gebruikt worden als de wet het getuigenbewijs toelaat!

4. Bekentenis

Iemand erkent de waarheid.

Twee soorten:

- a) Gerechtelijke bekentenis:
Mondeling of schriftelijk voor de rechter.
- b) Buitengerechtelijke bekentenis:
Via gesprek of brief maar niet voor rechter.

5. De eed

= plechtige verklaring

6. Andere bewijsmiddelen die door de rb kunnen bevolen worden

- De plaatsopneming: rechter gaat ter plaatse
- Het deskundigenonderzoek: deskundige kan bep technische zaken beter duiden

17. Bespreek de organisatie van de rechterlijke macht. (schema p 22)

Kennen: schema p 22!

Vb: factuur 2300€

→particulier: 1^e aanleg

→handelaar: rb v Kh

1850€

→vrederechter (tot 1860€) zowel handelaars en niet-handelaars

Er zijn zittende en staande magistraten, een griffier en lekenrechters.

Elke rb heeft zijn bevoegdheid:

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a) Materiële bevoegdheid: soort zaken
- b) Territoriale bevoegdheid: welk rechtsgebied

1. Per gerechtelijk kanton (187)

- Politierb: overtredingen en verkeer
- Vrederecht: conflicten tss burgers over:
 - ❖ Alles tot 1.860€
 - ❖ Familiale geschillen
 - ❖ !!! Alle huurgeschillen van ORG ongeacht het bedrag (EX!!)
 - ❖ Erfdienstbaarheden
 - ❖ Kredietovereenkomsten

2. Per gerechtelijk arrondissement (27)

- Rechtbank van eerste aanleg
 - Burgerlijke rechtbank
 - ❖ Geschillen tss burgers > 1.860€
 - ❖ Echtscheiding (!)
 - ❖ Als beroepsrechter van de vrederechter
 - Jeugdrechtbank
 - ❖ Strafzaken ivm minderjarigen
 - Fiscale kamer
 - ❖ Geschillen over belastingswet (na adm. procedure)
 - Correctionele rechtbank
 - ❖ Eerste aanleg over misdrijven, vnl wanbedrijven

- ❖ Hoger beroep van de politierechtbank
 - Rechtbank van koophandel
 - ❖ Alle geschillen > 1.860€ tussen handelaars of vennootschappen
 - ❖ Beroep van vrederechter
 - ❖ !! exclusief voor faillissement en gerechtelijk akkoord
 - Arbeidsrechtbank
 - ❖ Sociaal-rechtelijke geschillen (tss WG en WN)
3. Per provincie (5)
- Hof van Beroep
 - Strafrechtelijke kamer
 - ❖ Hoger beroep van misdrijven na correctionele rb
 - Burgerlijke kamer
 - ❖ Beroep na jeugdrb, rb eerste aanleg en rb van Kh.
 - Fiscale kamer
 - ❖ Beroep over belastingsgeschillen na fiscale rb.
 - Hof van Assisen
 - ❖ Misdaden
 - ❖ Geen bestendig orgaan = wordt telkens opnieuw samengesteld
 - ❖ Heeft een jury
 - Arbeidshof
 - ❖ Beroep arbeidsrechtbank
4. Voor het land (1)
- Hof van Cassatie
 - ❖ Onderzoekt of de wet juist werd geïnterpreteerd en toegepast
 - ❖ Controleert op procedure fouten
 - ❖ Is geen!!! Derde aanleg
 - ❖ Zowel burgerlijk zaken, strafzaken en fiscale zaken

18. Wat zijn de algemene beginselen van behoorlijke rechtspraak?

1. Recht op oordeel van een onafhankelijke en onpartijdige rechter
2. Recht op eerlijke behandeling van een proces
3. Recht op EVRM (Europese Vrijheden van de Rechten van de Mens)
4. Recht op tegenspraak
5. Motiveringsplicht
6. Zaak is openbaar
7. Principe van de dubbele aanleg

EX!!! Opm: is een zaak niet vatbaar voor hoger beroep (vb: geschillen voor de vrederechter die lager zijn dan 1.240€) dan is de eerste aanleg = laatste aanleg.

19. !!! Leg uit de burgerlijke procedure (26-29) Belangrijk voor het ex!

= de wettelijke regeling van,af de rechtsingang tot aan de uitputting van de middelen tegen de beslissing.

1. De verzoening

- Kosteloos
- Verplicht bij geschillen van pacht
- Dmv gewone brief aan bevoegde rb
- Heeft de waarde van een vonnis

2. Dagvaarding of verzoekschrift

- Dagvaarding = opgemaakt door gerechtsdeurwaarder + wordt betekend: vwp, motivatie en datum van verschijning; 135€
- Verzoekschrift = kan je zelf opstellen, neerleggen op griffie van bevoegde rb; 35€
- Bij huurgeschillen zijn dagvaarding en verzoekschrift beide toegelaten

3. De rolstelling en het dossier van rechtspleging

- Rol = register waarin iedere zaak, in volgorde van binnenkomst, wordt opgeschreven met toebedeling van een volgnr + vermelding van aantal gegn.
- Het dossier bevat alle originele procedurestukken

4. De eerste verschijning voor de rechter

- Op de inleidende zitting
- Partijen zijn persoonlijk aanwezig (of door volmachtigde)
- Niet aanwezig ? → verstek en vonnis kan gevorderd worden
- Twee mogelijkheden:
 - a) Zaak is simpel en wordt direct behandeld.
 - b) Zaak wordt op latere zitting behandeld, men schrijft eerst elk een conclusie; bij ingewikkelde zaken
 - c) (procedure in kortgeding): bij hoogdringende zaken

5. Bepaling van de rechtsdag

- Pleidooien

6. De berechting van de zaak

- Sluiting van de debatten
- Uitspraak rechter = vonnis
- Uitspraak Hof = arrest

7. Rechtsmiddelen

- a) Verzet
Kan aangewend worden tegen een verstekvonnis; de zaak wordt opnieuw aanhangig gemaakt voor de rechter die het verstekvonnis heeft gewezen.
- b) Hoger beroep
Hogere rechtsmacht kan eerste vonnis bevestigen of veranderen.

8. De tenuitvoerlegging van het vonnis
 - a) Vrijwillige uitvoering
 - b) Gedwongen uitvoering:
 - Beslagprocedure (R of OR)
 - Door gerechtsdeurwaarder: bewarend beslag (als er nog geen vonnis is), of uitvoerend beslag
 - Nadien: evt openbare verkoop
 - !!! Deze uitvoering- en beslagprocedure zijn niet gratis en deze kosten dienen voorgeschoten te worden door diegene die het vonnis uitvoert.
 - Er kan ook loonbeslag plaatsvinden → strikt gereguleerd; het mag enkel volledig in beslag genomen worden bij betaling van onderhoudsgeld, het OCMW voorziet men dan van een bestaansminimum.
 - Bij huurgeschillen kan pandbeslag voorkomen, onderpand mag niet weggenomen worden

9. Nog enkele belangrijke elementen
 - a) De rechtsbijstand
 - = Wanneer men zelf de proceskosten niet kan betalen, kan men beroep doen op de rechtsbijstand. Men wordt geheel of gedeeltelijk ontslaan van het betalen van bepaalde gerechtskosten. → Bureau van rechtsbijstand

 - b) De juridische eerste- en tweedelijnsbijstand
 - = recht op kostenloze advocaat door minvermogenden

 - c) De gerechtskosten
 - = de partij die in het ongelijk worden gesteld, zal in principe de gerechtskosten moeten dragen.

DEEL II: verbintenissen- en contractrecht!

1. Wat is het verschil tussen feiten, rechtsfeiten en rechtshandelingen

- a) Feiten
= in principe zonder rechtsgevolgen
- b) Rechtsfeiten
= wat rechtgevolgen heeft, de gevolgen zijn principieel niet gewild
- c) Rechtshandelingen
= handelingen gesteld door het rechtssubject met het oog op het bekomen van de rechtsgevolgen

2. Wat is het onderscheid tussen persoonlijkheidsrechten en vermogensrechten

- a) Persoonlijkheidsrechten
= onderwerp van personen- en familierecht
- b) Vermogensrechten
= rechtstreekse zeggenschap over een goed of gedraging, maak een onderscheid tss:
 - Verbintenissen of vorderingsrechten
 - ❖ Het kunnen aanspraak maken op een bep gedraging van een ander persoon.
 - ❖ Derden moeten rekening houden met het vorderingsrecht
 - Zakelijke rechten
 - ❖ Rechtstreeks tss één of meerdere personen en een zaak
 - ❖ Geldt erga omnes (voor allen)
 - Eigendom
 - Opstal
 - Erfpacht
 - Vruchtgebruik
 - Erfdienstbaarheden

3. Definitie verbintenis?

= rechtsband tss 2 of meer personen, ontstaan krachtens de wet door een eenzijdige of meezijdige rechtshandeling of door een gedraging; men kan afdwingbare afspraken doen gelden.

4. Wat zijn de bronnen van verbintenissen? (hoe ontstaan ze?) EX!!!!

- 1. Overeenkomst (contract)
Door rechtshandelingen:

- a) Meerzijdige rechtshandelingen
Minsten 2 personen
 - b) Eenzijdige rechtshandelingen
Gaat uit van één persoon (vb schenking); kan wel ten voordeel van een derde.
2. Onrechtmatige daad
F-S-CV: art 1382-1386: men is verantwoordelijk voor de schade die men aanricht of soms voor schade door anderen aangericht.
3. Oneigenlijke contracten
Door een wettelijke bepaling
- ❖ Vb: bij zaakwaarneming: huis buur brandt, dak is weg, je laat aannemer dak toeleggen om ernstigere schade te vermijden, bedrag kan je terugvorderen bij buur (zaakwaarneming)
 - ❖ Vb: bij onverschuldigde betaling: je hebt per ongelukgeld gestort op verkeerde rekening, je hebt vorderingsrecht op basis van onverschuldigde betaling.

5. Bespreek de soorten verjaring

- a) Bevrijdende verjaring = bevrijd van een verplichting
- b) Verkrijgende verjaring = na bepaalde tijd krijg je iets (recht) bij.

Een particulier die zijn factuur niet betaald heeft gedurende één jaar. Hij wordt gedagvaard door de handelaar; maar er geldt een *omgekeerde bewijslast*, de tegenpartij moet het bewijs leveren dat jij niet betaald hebt (= moeilijker!)

6. Bespreek de aansprakelijkheid (zie ook bijlage 1)

Bijlage 1 héél goed kennen (= niet samengevat!)

- 1. Binnen contractuele aansprakelijkheid
- 2. Extracontractuele aansprakelijkheid
- 3. Strafrechtelijke aansprakelijkheid
Verdere uitwerking: bijlage 1!!!

7. Wat is het verschil tussen een verbintenis en een contract?

Verbintenis = een juridische verplichting tegenover iemand;
(Een morele verplichting tegenover iemand daarentegen is niet afdwingbaar)

Contract = verzameling van alle verbintenissen.

8. Wat kan het voorwerp zijn van een verbintenis, welke 3 soorten bestaan er? Welk onderscheid moet men ook maken?

Een vermogensrechtelijke verbintenis = in geld waardeerbaar (schuldvordering)

Er zijn 3 soorten een verbintenis om:

1. Iets te doen
2. Iets niet te doen
3. Iets te geven

Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de inhoud en de gevolgen van de contractuele verbintenissen.

- a) Resultaatsverbintenis = resultaat moet bereikt worden, lukt dit niet dan is het de fout van de schuldenaar.
- b) Inspanningsverbintenis = de schuldenaar zal de nodige inspanningen leveren om een gunstig resultaat te bereiken, zonder garantie. Indien dit niet lukt moet hij kunnen bewijzen dat hij alle inspanningen heeft geleverd; criterium: 'de goede huisvader'

9. Wat is een niet-concurrentieclausule?

= een verbintenis om iets te laten

Vb: bij een verkoop van een handelszaak mag een handelaar niet in dezelfde streek binnen het jaar een dergelijke zaak starten (niet vergeten bij opstellen contract!)

Opm les:

Afgifte sleutels van een huis = verbintenis om iets te geven

De eigendomsoverdracht vindt best plaats bij levering (bij evt brand winkel, ben je niet alles kwijt) Ook bij vastgoed wordt de overdracht pas voltooid na volledige betaling. Dit is in tegenstelling tot de wet (art 1138BW: eigendom gaat over zodra er een overeenkomst is over prijs en zaak) en moet dus opgenomen worden in contract (eigendomsvoorbehoudsclausule)

Tip: bij een aankoop ook het referentienr opschrijven en evt foto nemen

10. Hoe kan een verbintenis afgedwongen worden?

In principe wordt een verbintenis vrijwillig nagekomen:

Indien niet kan men in rechte gedwongen worden = gedwongen uitvoering

Er zijn 3 mogelijkheden:

1. Uitvoering in natura
! nooit fysieke dwang gebruiken!
= rechtstreekse uitvoering van het gevraagde, indien nodig gekoppeld aan dwangsom → niet als het over de betaling van een geldsom gaat.
2. Uitvoering bij equivalent
= een machtiging vragen om dit door een derde te laten uitvoeren op kosten van de schuldenaar (art 1143-1144BW)
3. Schadevergoeding
Indien niet of laatijdig kan de schuldeiser altijd een sv vragen
Je mag hierbij echter geen rechtsmisbruik plegen; je hebt het recht maar mag dit niet gebruiken.

Stel: huurder verlaten huis na 1 j bij 3-jarig contract, je kan vb 2 j huur vragen als SV maar dit is onredelijk want je hebt vb na twee md nieuwe huurder, dan mag je 2 md sv vragen + kosten, maar (nooit) het ereloon van de makelaar doorrekenen aan de huurder!

11. Wat is het verschil tussen juridische en niet-juridisch afdwingbare verbintenissen

Niet-juridische verbintenis = morele verbintenis

Juridische verbintenissen = afdwingbaar

12. Wat is kort geding?

= snelle procedure, vaak me dwangsom (vb: cafe met tafels gentse feesten)

Opm: een dwangsom moet je opvragen binnen 6md indien niet verjaart de dwangsom.

13. Wat zijn essentiële kenmerken van een overeenkomst?

Def overeenkomst = een op een wilsovereenstemming berustende rechtshandeling waarbij één of meer partijen ten overstaan van één of meer anderen, juridisch bindende verbintenissen aangaan.

Essentiële elementen:

1. Wilsovereenstemming → wederzijdse toestemming
2. Contractspartijen → 1 of 2 partijen
3. Gewilde rechtsgevolgen → de overeenkomst strekt hun tot wet (art.1134, lid 1 BW), contract kan niet eenzijdig gewijzigd worden. Ook rechters moeten de verbindende kracht van een contract respecteren; hij mag wel ingrijpen wanneer het strijdig is met openbare orde, de goede zeden of het dwingend recht (zie verder)

14. Wat zijn de soorten overeenkomsten + bespreek elk! EX!!! (p 6-11)

Alg: Er zijn naast de vermogensrechtelijke overeenkomsten ook overeenkomsten die betrekking hebben op het vermogen van een persoon, een persoonlijke verhouding tss 2 personen of bepaalde overeenkomsten met de overheid (publieke aanbesteding)

Soorten overeenkomsten:

1. Consensuele, zakelijke en plechtige contracten

- Consensuele contracten = door consensus van beide partijen
- Zakelijke contracten = als het vwp van het contract ook aan de schuldeiser wordt overhandigd. (vb pandgeving)
- Plechtige contracten = vormvereisten, verplicht door wet (vb huwelijk)

2. Eenzijdige en wederkerige contracten → vormvereisten!
 - Eenzijdig contract = één partij gaat verbintenis aan
 - Wederkerig contract = twee partijen gaan verbintenis aan

3. Contracten om niet of onder bezwarende titel
 - Contract uit vrijgevigheid/ om niet = je verschaft een voordeel voor niets
 - Onder bezwarende titel = levert beide partijen economisch voordeel

4. Vergeldende en kanscontracten
 - Vergeldend contract = elke partij verbindt zich om iets te doen, prestaties zijn gekend en gelijkwaardig
 - Kanscontract = gelijkwaardigheid tussen prestaties is niet bij aanvang zeker, ze hangen af van een onzekere kans (vb lotto)

5. Persoonsgebonden contract 'intuitu personae'
 - Persoonsgebonden = contract met bepaalde persoon omwille van zijn kwaliteiten;
Gaat niet! over op de erfgenamen
Vb contract met kunstenaar
 - Niet- persoonsgebonden = gaat over op erfgenamen, bvb huurcontract

6. Benoemde of onbenoemde contracten (minder belangrijk)
 - Benoemd contract= er bestaat een wettelijke regeling
 - Onbenoemd contract = geen specifieke regeling (vb leasing)
 - Gemengde contracten= bevatten elementen van verschillende benoemde contracten

7. Aflopende en duurcontracten
 - Aflopend contract = bevat één of meer eenmalige prestaties die ineens worden uitgevoerd
 - Duurcontract = opeenvolgende of doorlopende prestaties voortduren in de tijd
 - a) Contract van Onbepaalde duur
→ kan steeds eenzijdig opgezegd worden
 - b) Contract van Bepaalde duur
→ kan in principe niet opgezegd worden tijdens duur contract

8. Hoofdcontract en bijkomend contract
 - Hoofdcontract = een op zich staand contract
 - Bijkomend contract = afhankelijk van een hoofdcontract

9. Raamcontract en voorcontract
 - Raamcontract = partijen stellen een algemeen kader vast waarin ze een latere overeenkomst zullen sluit. (v balg samenwerkingscontract)
 - Voorcontract = bindende overeenkomst die een later te sluiten contract voorbereidt; contractbelofte met essentiële elementen.

10. Onderhandelde en toetredingscontracten

- Onderhandeld contract = voorafgaande onderhandelingen hebben een grote rol gespeeld
- Toetredingscontracten = tussen sterkere en zwakkere contractspartij; met standaardbedingen, kunnen soms nadelig zijn voor één partij omdat ze aanleiding geven tot misbruiken (vb strafbedingen, exoneratiebeding)

EX!!!: Daarom heeft de wetgever ingegrepen en een wettelijke regeling uitgewerkt voor contracten die veelal worden gesloten met economische zwakkere partijen = **regels van dwingend recht**, ter bescherming van particuliere belangen. Als deze regels niet gevolgd worden, kan dit leiden tot **relatieve nietigheid**.

Contracten gesloten strijdig met de openbare orde en de goede zeden zijn **absoluut nietig**.

11. Handelscontract en contract met een consument

Zie handelsrecht

Het verbintenissenrecht is van toepassing op beide, rekening houden met wetgeving die consumenten beschermt.

12. Overeenkomst onder opschortende voorwaarde en ontbindende voorwaarde

Een verbintenis hangt af van een toekomstige en onzekere gebeurtenis:

- Opschortende voorwaarde: een verbintenis wordt opgeschort tot de gebeurtenis zal plaatsvinden (art 1181 BW)
- Ontbindende voorwaarde = naargelang de gebeurtenis plaatsheeft of niet (art 1183 BW)

13. Samengevoegde en hoofdelijke overeenkomsten

- Samengevoegd = ieder staat in voor zijn deel
- Hoofdelijk = ieder kan voor het geheel gehouden worden; solidair.

EX!!!:

Zijn er meerdere schuldenaars → verbintenissen tussen hen zijn deelbaar, ieder is aansprakelijk voor zijn deel (tenzij anders afgesproken).

Verbintenissen kunnen ook ondeelbaar zijn. Wanneer dit het geval is zal iedere erfgenaam van de schuldenaar tot de volledige schuld gehouden zijn. (art 1222-1223 BW)

Of partijen zijn hoofdelijk verbonden aan de verbintenissen (bedongen in het contract)

Meerdere schuldeisers = actieve hoofdelijkheid

Meerdere schuldenaars = passieve hoofdelijkheid

15. Hoe ontstaat een overeenkomst?

1. Onderhandelingsfase: wnn één partij vergevorderde onderhandelingen afbreekt kan ze zich schuldig maken aan precontractuele aansprakelijkheid (culpa in contrahendo) → (buitencontractuele aansprakelijkheid!!) De sanctie zal het betalen van een SV zijn op basis van 1382BW.

2. Het contract = samentreffen van het aanbod en de aanvaarding
- Aanbod = voorstel met essentiële eln, verbindt de aanbieder
 - Aanvaarding = dit veronderstelt het volledige akkoord, zonder voorbehoud van het aanbod.
- Er zijn geen vormvereisten en kan dus ook uitdrukkelijk of stilzwijgend (vb factuurvoorwaarden op ommezijde!)
- Uitz: WHPC: beperkingen voorzien met betrekking tot afgedwongen verkopen en met betrekking tot verkopen op afstand → denk aan vb iets kopen op een beursstand

Iemand die zich voordoeft als vertegenwoordiger maar niet over deze hoedanigheid beschikt = schijnvertegenwoordiging.

Sterkmaking = een contractspartij belooft aan een medecontractant dat een derde iets zal doen en deze zich ten overstaan van de medecontactant zal verbinden; de derde is nooit gebonden door deze belofte en behoudt de vrijheid zich al dan niet te verbinden.
Indien niet? → SV

16. EX!!! Wat zijn de geldigheidsvoorwaarden? (4)

- De wilsovereenstemming
 - Toestemming van de partijen is nodig (evt stilzwijgend)
 - Partijen moeten het eens zijn over essentiële elementen
 - Wanneer er een verkeerde voorstelling van de zaken is of onder druk van een externe factor, dan is er spraken van een wilsgebrek. (4 wilsgebreken; zie verder)
- Bekwaamheid
 - Iemand die onbekwaam werd verklaard door de wet kan geen contracten aangaan.
 - Er is een onderscheid tussen:
 - Rechtsbekwaamheid = bezitten van rechten en plichten
 - Handlingsbekwaamheid = de rechten op zelfstandige wijze kunnen gebruiken, + 18j
 Geheel of gedeeltelijk onbekwaam zijn:
 - Minderjarigen
 - Verlengd minderjarigen
 - Geesteszieken
 - Wettelijk onbekwamen
 - Personen onder voorlopig bewind
 Zij moeten dus steeds vertegenwoordigd worden; wnn ze toch een contract afsluiten → relatieve nietigheid (dit kan enkel aangevraagd worden door de minderjarige, de vertegenwoordiger of de ouders)

Rechtspersonen worden in het rechtsverkeer vertegenwoordigd door fysieke personen

3. (Geeoortloofd) voorwerp
= het concrete rechtsgevolg dan contractspartijen voor oog hebben.
Het voorwerp moet:
 - Kunnen bestaan
 - In de handel zijn
 - Bepaald of bepaalbaar zijn → absoluut nietig
 - Geeoortloofd zijn → absolute nietigheid
 Is het voorwerp strijdig met de wet van dringend recht → relatieve nietigheid

4. (Geeoortloofde) oorzaak
= waarom iemand zich verbindt
Moet niet specifiek zijn, maar wel geeoortloofd → absolute nietigheid

17. Wat zijn de wilsgebreken? + op welke geldigheidsvoorwaarde zijn ze van toepassing?

De wilsgebreken zijn van toepassing bij de wilsovereenstemming (toestemming)

Er zijn 4 wilsgebreken:

1. De dwaling (art 1110 BW)
 - = onjuiste voorstelling van zaken, die één van de partijen ertoe brengt de overeenkomst te sluiten, het moet wel gaan om een essentieel element dat doorslaggevend was om het contract aan te gaan.
 - Het moet *verschoonbaar* zijn = een zorgzaam persoon zou de vergissing ook hebben begaan.
 - Sanctie? = relatieve nietigheid (de dwalende kan dit inroepen maar is niet verplicht en kan het ook nog aanvaarden)

2. Het bedrog (art 1116 BW)
 - = bewust aanwenden van kunstgrepen, onvolledige info verstrekken of het verzwijgen en bewust de dwaling van de andere partij veroorzaken om haar aldus aan te zetten tot het sluiten van het contract.
 - De vergissing moet niet verschoonbaar zijn want het bedrog is opzettelijk gebeurd
 - Het moet doorslaggevend zijn voor het sluiten van het contract = hoofdbedrog → SV
 - Indien bedrog maar minder zware voorwaarden = incidenteel bedrog → dit kan leiden tot vb een prijsvermindering

3. Het geweld
 - Bedreigingen of geweld van fysieke of morele aard.
 - Het moet aanzienlijk zijn en onrechtmatig
 - Indien overeenkomst op deze manier getekend? → relatieve nietigheid + SV

4. De benadeling
 - Geen eigenlijk wilsgebrek

- Wel een nietigheidsgrond in bepaalde gevallen door de wet voorzien
- Wanneer prestaties uiterst onevenwichtig zijn als gevolg van misbruik, kan de rechter tussen komen (denk aan verhaal Lockfeer van oud vrouwtje die huis verkoopt voor veel te lage prijs)

18. Interpretatie van een contract?

Bij betwisting stelt rechter via interpretatie vast welke bedoeling de partijen hadden bij het contracteren.

Bij twijfel: ten nadele van hem die bedongen heeft en ten voordele van hem die zich verbonden heeft

Een contract kan ook *gematigd* worden door de rechter

Overeenkomsten moeten steeds *ter goeder trouw* worden uitgevoerd.

Toetsingsrecht door echter = hij moet zich terughoudend opstellen en zijn persoonlijk oordeel niet in de plaats mag stellen van de partij wiens gedrag wordt beoordeeld.

19. EX!!! Bespreek de soorten nietigheid, oorzaak, gevolgen en totstandkoming?

Def nietigheid = een privaatrechterlijke sanctie waardoor de overeenkomst door de rechter kan worden tenietgedaan alsof er nooit een overeenkomst heeft bestaan.

= *retroactief*

1. Absolute nietigheid
 - wordt ambtshalve ingeroepen door de rechter
2. Relatieve nietigheid
 - Wordt ingeroepen door de partijen, waarna de rechter daarover zal oordelen (kan ook door rechter op gewezen worden)

Een verbintenis = deel van contract, kan nietig zijn en ook enkel nietig verklaard worden

20. Het einde van een contract? Hoe?

Wanprestatie = als één van de partijen de beloofde verbintenissen niet uitvoeren; de contractuele aansprakelijkheid van die partij komt in gedrang. Ze kan ook aansprakelijk gesteld worden indien het om een wanprestatie gaat van een hulppersoon waarmee die ene partij verbonden is.

→ Degene die een tekortkoming inroept moet dit bewijzen.

21. 4 manieren om te verwerpen op een wanprestatie (4)?

1. Vreemde oorzaak
 - = een onoverkomelijk beletsel voor de nakoming van de verbintenis
 - Ze moet onvoorzienbaar zijn en niet te voorkomen of te vermijden;
 - In wederkerige contracten vervalt hierbij de tegenprestatie
 - Bij een onmogelijkheid van tijdelijke aard wordt de prestatie tijdelijk opgeschort

2. Exoneratie

- Met een bevrijdings- of exoneratiebeding wil een contractspartij zich geheel of gedeeltelijk bevrijden van de aansprakelijkheid die het gevolg is van een wanprestatie.
- Dit moet in geval van betwisting beperkend worden geïnterpreteerd.
- Een bevrijding voor bedrog of inbreuken tegen wetgeving van openbare orde of dingend recht is onmogelijk
- Dit mag niet leiden tot het feit dat één contractspartij niet meer moet presteren en het contract alle zin verliest.

3. Exceptio non adimpleti contractus

- = de exceptie van niet- uitvoering = een tijdelijk verweermiddel bij wederkerige contracten; het geeft een contractspartij de mogelijkheid de uitvoering van haar verbintenissen voorlopig op te schorten zolang de medecontractant in gebreke blijft zijn verbintenissen na te komen
- Dit moet niet vooraf door rechter worden toegestaan; als voorwaarde dient:
 - De debiteur beschikt over een vordering en moet niet als eerste leveren
 - Aantoonbare tekortkomingen thv schuldeiser
 - Ter goeder trouw toepassen
 - !!! voor elke procedure moet je een *ingebrekestelling* vesturen en meedelen dat je gebruik zal maken van deze exceptie

4. Retentierecht

- De schuldeiser die rechtmatig het bezit heeft van een zaak, houdt de teruggave in zolang de schuldenaar zijn verbintenis niet is nagekomen, er moet echter wel een verband zijn tussen de zaak en de verbintenis.

22. Gevolgen van niet-nakoming van een contract?

1. De ingebrekestelling

- Bij een wanprestatie van de contractspartij altijd verplicht
- = aanmanen op een duidelijke en ondubbelzinnige wijze
- Uitzonderingen:
 - Wnn contractueel uitgesloten
 - Als verbintenis niet meer kan worden uitgevoerd, en het dus geen nut meer heeft
 - Als de schuldenaar duidelijk heeft laten weten het contract niet te willen nakomen.
- **Drie functies:**
 - Waarschuwingsfunctie
 - Verwijlinteressen (1153 BW)
 - Als levering nog niet is gebeurd, gaat risico over op schuldenaar

2. De uitvoering in natura

- De SE vordert dat de SN de beloofde prestatie nakomt
- → vonnis gedwongen uitvoering + dwangsom
- Bij verbintenis over geld → wettelijke interest betalen

3. Uitvoering bij equivalent
 - De SE kan zich laten machtigen om zelf de verbintenis uit te voeren, of te laten uitvoeren door een derde
 - Deze machtiging moet voorafgaand door de rechter gebeuren, tenzij dit contractueel voorzien is
 - Bij vele gevallen een a posteriori rechterlijke controle
 - Dit kan ook bestaan uit een veroordeling tot betaling van een vervangende SV (wenn uitvoering natura onmogelijk is)
 - De SE heeft recht op een integrale vergoeding van de schade die het onmiddellijk en het rechtstreeks gevolg is van de contractuele tekortkoming

4. Aanvullend, het vorderen van een strafbeding
 - = schadebeding
 - = beding waarin een persoon zich voor het geval van niet-uitvoering van de overeenkomst verbindt tot betaling van een forfaitaire vergoeding van de schade die kan worden geleden ten gevolge van de niet-uitvoering van de overeenkomst → dit bedrag kan ook weer gematigd worden.

5. De ontbinding

Na een wanprestatie kan men ofwel de uitvoering of ontbinding vragen.

 - a) De gerechtelijke ontbinding
 - Onderworpen aan voorafgaande rechterlijke controle
 - Gevolg van rechterlijke uitspraak
 - Wenn beide partijen in gebreke blijven kan de ontbinding ten laste van beide partijen uitgesproken worden.

 - b) Uitdrukkelijk ontbindend beding
 - Doel is de voorafgaande tussenkomst van een rechter uit te sluiten
 - Wel a posteriori controle mogelijk door rechter, maar enkel over de geoorlooftheid van het beding
 - In sommige contracten is dit echter verboden : vb huur!!! (ex)

 - c) Buitengerechtelijke ontbinding
 - De SE zal door een eenzijdige verklaring het contract ontbinden
 - Slechts in uitzonderlijke omstandigheden
 - Bij spoed, of wanneer verder uitstel zinloos is
 - Ook hier een voorafgaande ingebrekestelling wel vereist!
 - Achteraf rechterlijke controle mogelijk
 - Wanneer wet een ontbindend beding verbiedt is een buitengerechtelijke ontbinding niet mogelijk
 - Eens ontbonden = retroactief
 - Uitzondering: voor duurcontracten (met opeenvolgende prestaties) heeft dit slechts gevolgen voor de toekomst indien teruggave in natura niet mogelijk is.

23. Andere wijze voor beëindiging van de overeenkomst? Verbreking + afstand van recht: bespreek.

a) Verbreking

- Is de beëindiging van de overeenkomst van één van de partijen
- = rechtshandeling
- Veroorzaakt definitieve en onherroepelijke rechtsgevolgen, er kan niet op terug gekomen worden
- Als de tegenpartij niet akkoord gaat? → rechter: kan verbreking betwisten
- Als de verbreking evt foutief was is een SV mogelijk
- Men kan ook steeds samen beslissen om toch verder te gaan met het contract
- Men maakt volgend onderscheid:
 - Wederkerige verbreking < 2 partijen stemmen toe, bepaalde vormvereisten nodig
 - Eenzijdige verbreking < 1 partij; kan onmiddellijk als ze de andere partij geen schade toebrengt; kan ook na een voorafgaande opzegtermijn (op basis van wettelijke of contractuele bepaling)

EX!!: Kan men een overeenkomst steeds verbreken? (p 27!)

1. Er zijn specifieke wettelijke bepalingen waarin het recht tot verbreking expliciet is voorzien:
 - Aanneming
 - Arbeidsovereenkomsten
 - Huurovereenkomsten voor woninghuur
2. Hierdoor kan ook een overeenkomst van onbepaalde duur altijd verbroken worden.
3. Bij bepaalde duur kan men niet verbreken en moet men termijn uitdoen. Er zijn wel uitz bvb huurovereenkomst woninghuur voor vaste duur.
4. Overeenkomsten van bepaalde duur die telkens worden verlengd worden gezien als contracten van onbepaalde duur
5. Er kunnen bepalingen opgenomen worden over wnn ze tot verbreking kunnen overgaan, al dan niet met opzeg → volgens modaliteiten en vormvereisten; zo kunnen partijen bij een eenzijdig opzegbeding een bijhorende (forfaitaire) vergoeding overeenkomen

b) Afstand van recht

= Hierdoor verliest de SE die hoedanigheid en de SN is bevrijd van zijn verbintenissen, het vorderingsrecht dooft uit.

→ Niet noodzakelijk schriftelijk, maar is wel beter.

24. EX!! Wat is het verschil tussen verbreking en ontbinding

Ontbinding is het gevolg van een wanprestatie

Verbreking is de eenzijdige beëindiging van een contract

25. Welke gevolgen kunnen contracten hebben voor derden? (EX!!)

Derden zijn geen partij bij de overeenkomst.

Ze mogen dan ook geen nadeel ondervinden bij een overeenkomst; ze moeten er wel rekening mee houden!

→ Uitz: beding ten behoeve van een derde (vb levensverzekering) (art 1121 BW)

→ Tegenstelbaarheid ook aan de orde bij overdracht van schuldvordering

Actio pauliana= derde kan hiermee opkomen tegen de benadeling van zijn rechten door de afsluiting van een bepaald contract

26. Art 1762: bespreek + pas toe

27. EX!!!!Op basis van welke rechtsgrond kan een 3^{de} aansprakelijk gesteld worden (1382-1383) Buitencontractuele aansprakelijkheid (zie ook bijlage 1 + hst 5)

Als twee partijen een contract hebben, kunnen ze enkel steunen op de contractuele aansprakelijkheid, hebben ze geen contract dan kunnen ze zich steunen op de buitencontractuele aansprakelijkheid. Op deze manier kan men een SV vragen.

Let op: er kan nooit! een cumulatie zijn van contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid!

Vb: Een partij die vb 2 maal zijn zaak verkoopt kan gedagvaard worden wegens contractbreuk. Een derde moet dit contract respecteren.

Vb: lening auto. Je verkoopt de auto aan 3^e die weet heeft van de lening. De bank kan u ook dagvaarden wegens 3^{de} medeplichtig aan contractbreuk.

Ander vb: je weet dat iemand reeds een contract heeft bij een ander immokantoor en toch sluit je nog een contract.

28. EX !! Wanneer krijgt een contract een vaste datum? (3)

1. Door registratie
2. Door authentieke akte
3. Als één van de partijen overlijdt
→ Door een vaste datum is een contract zeker; degene die eerst registreert heeft de zaak.

29. EX!! Wat is dwingend recht + bespreek met voorbeelden

= wetten waar partijen zich verplicht aan moeten houden (zie hoger)

DEEL III: Bespreking huurovereenkomsten

Woninghuur en pachtwetgeving worden wss binnenkort geregionaliseerd.

Wat is het verschil tussen huurrecht en woninghuur?

→ huurrecht is federaal en dus algemeen van toep.; het geldt voor: overeenkomsten die geen!

Betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats (vb studentenkamer, garage...)

→ woninghuur is (binnenkort) regionaal en betreft dus specifieke regels

VB: Een huurder betaalt reeds 3 md niet.--> je hebt vonnis maar hoelang moet je dan nog wachten??

Alg huurrecht: geen termijn van 1md, wordt bepaald door rechter.

Woninghuur: huurder kan je er niet uitzetten binnen 1 md na het vonnis tenzij je als verhuurder kan bewijzen dat de huurder reeds weg is.

De uitzetting duurt minimaal 3md.

Hierdoor heb je dan reeds 6md geen huur gezien.

Tip: na 1 md niet betalen, direct reageren!

Vb: 3md onbetaald = 1500€

20/10: verzoekschrift opstellen → neerleggen op griffie 21/10

Min 8d: 5/11

2 weken later: vonnis: 20/11

Vonnis laten betekenen door gerechtsdeurwaarder: 25/11 (in kerstperiode krijgt men uitstel...)

→ ten vroegste bvb 10/01

+ bezettingsvergoeding voor nog 2md = + 1000€ = 2500€

1. Wat zijn de kenmerken van een huurovereenkomst? (6)

1. Consensueel: akkoord bereikt over prijs/zaak
2. Wederkerig: wederzijdse verbintenissen
3. Onder bezwarende titel: er moet betaald worden voor gebruik/genot
4. Voortdurend: zolang overeenkomst duurt
5. Tijdelijk: bepaald of onbepaald; nooit eeuwigdurend
6. Principieel niet persoonsgebonden: mag recht aan derde afstaan; bij overlijden gaat recht over op erfgenamen (kan contractueel uitgesloten worden)

2. Wat zijn de hoofdbestanddelen?

a) De zaak

- Verhuurbaar: RG of ORG; de verhuring van een zaak die aan iemand anders toebehoort, is geldig
- Niet verhuurbaar: buiten de handel, bij wet niet verhuurbaar, recht op bewoning (niet = VG)
- Beschrijving van de zaak = plaatsbeschrijving; Partijen zijn hiertoe verplicht, ze wordt ook geregistreerd net als de huurovereenkomst.

De plaatsbeschrijving op het einde moet gemaakt worden in aanwezigheid van de huurder + ondertekend worden. Bij ernstige schade kan een eenzijdig verzoekschrift een aanstelling van een deskundige vragen of kan je vragen dat een gerechtsdeurwaarder controleert, overneemt in PV (150 à 200€), op deze manier is het een auth akte (door openbaar ambtenaar) Wie bepaalt de plaatsbeschrijving? → gemeen huurrecht: volgens contract.

- De inventaris: bij de verhuur van gemeubelde panden
- Reglement van mede-eigendom: bij verhuring appartementsgebouwen, dit moet je bij verhuur app laten tekenen en bij het contract voegen, hierop kan men zich beroepen bij evt wangedrag.

b) De prijs

- Betalen van een vergoeding = essentieel (anders = recht van bewoning); dit kan periodiek of éénmaal per jaar. De verhuurprijs moet vooraf! Bekend zijn.
- Indexering (zie verder)
- Kosten en lasten (zie verder)

3. Mag een VG het huis verhuren?

Als VG verhuur je iemand anders bezit, VG is geen eigendomsrecht, de VG mag het pand dus wel verhuren (= genieten)

4. Mag de NE het huis verhuren?

De naakte eigenaar mag het huis niet verhuren. Bij handelshuur daarentegen moet de NE wel betrokken zijn bij evt verhuring.

5. Art 1731 ivm plaatsbeschrijving: bespreek

Indien geen plaatsbeschrijving voorzien wordt de huurder vermoed het pand te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst. = voordeel voor de huurder; deze heeft dus geen belang bij de opmaak ervan, tenzij de huurder zelf werken uitvoert, dan is het handig als bewijs; voor de verhuurder daarentegen is de plaatsbeschrijving erg belangrijk (met foto's + alle pagina's laten tekenen!)

Niet verantwoordelijk voor slijtage door ouderdom.

6. Indexering: formule?

Huurrecht: contractueel voorzien

Woninghuur: principe van automatische indexering dmv schriftelijk verzoek, indien laattijdig kan men slechts de laatste 3 md terugvorderen.

Formule:

(Basishuurprijs x nieuwe index) / aanvangsindex

De aanvangsindex is die van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomst.

De nieuwe index is de index van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Vb: 19/10/2009 = ondertekening

1/11/09 = intrekking

HP x okt '10 / sept 09

De huurprijs verjaart na 5j, de index na 1 j. (vb: na 1, 5j kan je eerste 6md niet terugvragen; verjaring wordt slechts gestopt door procedure voor de rb. Dus niet door een aangetekende brief.)

7. Hoe zit het met de kosten en lasten van de verhuring? Voor wie?

Alg huurrecht:

- principe = kosten en lasten zijn verbonden aan het eigendom van de woning en dus ten laste van de verhuurder (vb onroerende voorheffing); hiervan kan contractueel afgeweken worden.
- Kosten en lasten van genot en bewoning: voor huurder (vb verwarming)
- Dit kan via werkelijke uitgaven of via een vooraf afgesproken forfait.; de kosten moeten wel in een aparte rekening (los vd huur) opgegeven worden.

Woninghuur:

- hier kan contractueel niet afgeweken worden en komt de ORVH altijd ten laste van de verhuurder.

8. Wat is het verschil tussen de consumptie-index en de gezondheidsindex?

Consumptie-index

Gezondheidsindex

Afh van de prijs van producten

Ene md, volgende md terug

Prijsstijging of niet.

Hier zitten ook de snel stijgende producten in (vb benzine)

Zonder de snelstijgende producten
Wordt gebruikt voor indexering
huurprijzen

9. Hoe kan je een huurovereenkomst bewijzen? (2)

Alg huurrecht: geen vormvereisten

Woninghuur: sinds 15/06/2007 verplicht schriftelijke huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats en studentenkamers. Uit dit moet hetvolgende geweten zijn:

- Identiteit partijen
- Begindatum overeenkomst
- Omschrijving lokalen
- Basishuurprijs

a) Schriftelijke huurovereenkomst

Alg huurrecht

- Notariële akte = schriftelijk (15 d voor registratie)
- Onderhandse akte = schriftelijk of mondeling (behalve uitz), 4md tijd om te registrerenh vanaf ondertekenen
- Bij geen afspraak moet de huurder het contract registreren
- 0.2% van de totale huurprijs is registratiekost
- Recht op het geschrift (= vervanging zegelrecht)
- Opm: een huurovereenkomst van >9j wordt gezien als een daad van beschikking en moet notarieel vastgesteld worden. Anders wordt het contract automatisch teruggebracht naar 9 jaar en is het dus niet geldig voor de afgesproken termijn.

- Bij verkoop huis met huurde zonder akte: kan huurder zomaar uit huis zetten
- Wel contract? → dit moet geëerbiedigd worden door nieuwe verhuurder (tenzij uitdrukkelijk beding tot uitzetting)

Woninghuur

- Onderhandse schriftelijke overeenkomst → registreren (2md na ondertekening)
- Notariële akte wordt door notaris geregistreerd. (binnen 15d)
- Ook de huurovereenkomst van een tweede verblijf moet geregistreerd worden
- Registratieplicht ten laste van de verhuurder! = dwingend recht
- Kostenloze registratie (op tijd!)
- Beding van recht van uitzetting wordt bij woninghuur als onbestaand beschouwd.
- Indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft (bij verkoop huis) is er een onderscheid als de huurder méér of minder dan 6md het goed betreft; de huurder dient hiervan het bewijs te leveren.
 - Indien minder dan 6md → principe van gemeen recht van toepassing.
 - Indien meer dan 6md: huurder gedeeltelijk beschermd door zijn schriftelijke overeenkomst. → de koper kan binnen 3md na verstrijken van auth akte een opzeg doen van 3md (als binnen deze termijn geen opzeg wordt betekend, moet de verkrijger de huurovereenkomst eerbiedigen)

b) Mondelinge huurovereenkomst

→ wnn geen schriftelijk contract is, bewijsregels van alg verbintenissenrecht zijn van toepassing.

10. Bespreek de duur van een huurovereenkomst?

Alg huurrecht:

- Schriftelijke overeenkomsten van bep duur
- Schriftelijke overeenkomsten van onbepaalde duur (per maand)
- Aparte regeling voor verhuur van gemeubelde appartementen

Woninghuur:

- Loopt automatisch over 9 jaar bij:
 - Een mondelinge overeenkomst
 - Een geschreven overeenkomst zonder bepaling van duur
 - Geschreven overeenkomst met bepaalde duur gaande van 3 tot 9j.
- Loopt geen 9j wanneer:
 - Wnn geschreven overeenkomst gesloten wordt voor een duur van 3 j of minder (overeenkomst van korte duur), deze zijn slechts eenmaal verlengbaar, verlenging moet schriftelijk zijn, en totaaltermijn mag niet meer dan 3 j bedragen
 - Geschreven overeenkomst voor meer dan 9 j
 - Levenslange huurovereenkomst

Opm: stel: begin 1/1/2008; einde 31/12/2010; huurder blijft in het pand = contract verandert automatisch van bepaalde naar onbepaalde duur met ingang van het contract op 1/1/2008 (dus geen nieuw contract).

11. Verbreking dmv opzeg?

- a) Eenzijdige rechtshandeling
- Opzegging door één partij
 - Andere partij hoeft niet te aanvaarden, de opzeg is onherroepelijk
 - Ter kennis brengen voor ingaan opzeggingstermijn; via aangetekende brief of akte van de gerechtsdeurwaarder.
 - Oppassen bij opzeg aan gehuwden/wett samenwonenden: bij de voornaamste gezinswoning, beide moeten op de hoogte gesteld worden.

!!!Wie kan opzeggen?

- ❖ Verhuurder(s)
- ❖ Lasthebber verhuurder
- ❖ Huurder(s)
- ❖ Nieuwe eigenaar
- ❖ Erfgenamen of niet-erfgenamen die in het pand blijven wonen
- ❖ Voogd van een goed voor minderjarige

Opzegging wordt gegeven aan:

- ❖ Alle huurders
- ❖ Beide echtgenoten afzonderlijk voor gezinswoning
- ❖ Erfgenamen of niet-erfgenamen die pand blijven bewonen

- b) Duur van de opzegtermijn (termijnen kan je opzoeken in BW!!!)

- Geschreven huurovereenkomst (art 1736, 1738-1739BW, aanvullend recht)
 - Geschreven huur van onbepaalde duur
Tenzij anders contractueel: één maand wettelijke opzeg
 - Geschreven huur van bepaalde duur
Opzeg niet vereist en niet mogelijk

→ Woninghuur: steeds opzegging vereist bij huurovereenkomst met vaste duur (<3j) = verbreking + termijn van 3md

- Mondelinge huurovereenkomst
Wettelijke opzegtermijn van 1md

→ Woninghuur: 9jarige contracten verstrijken als één van de partijen deze min 6md voor de einddatum opzegt (indien te laat = verlenging met drie jaar); 6md voor de verhuurder en 3 md voor de huurder

Specifieke regeling woninghuur p 12-14 deel 3 (nakijken in cursus, minder belangrijk)

- c) **Verbreking met wederzijdse toestemming**
 Kan met wederzijdse toestemming voor de einddatum beëindigd worden.
 Schriftelijk vastgesteld.
- d) **Stilzwijgende verlenging al dan niet na opzeg**
1. **Bepaling**
 = beide partijen zetten hun verbintenissen door na de eerste afgesproken termijn
 2. **Huurovereenkomsten vatbaar voor stilzwijgende verlenging**
 Bij een geschreven huurovereenkomst van bepaalde duur (andere lopen door tot één partij opzegt)
 Uitz: huur ORG eigendom van het privaatdomein van de Staat.
 Wil men stilzwijgende verlenging vermijden dan moet men (ver)huurder attent maken op einde van de huur via aangetekende brief; verdere betalingen worden dan gezien als bezetsvergoeding.
 3. **Verlenging bij woninghuur**
 Bij woninghuur loopt de huurovereenkomst ten einde als één van de partijen ten minste 6md voor de vervaldag een opzegging betekent; anders wordt ze verlengd voor 3j.
 ! De huurder die buitengewone omstandigheden kan invoeren, kan na de opzeg ten laatste één maand voor het verstrijken van de overeenkomst via aangetekende brief de verlenging vorderen. → dit kan wel niet onbepaald worden toegestaan en kan gepaard gaan met huurprijsverhoging.

12. Wat moet verplicht vermeld worden in opzegbrief?

1. Welk ORG?
 2. Hoeveel opzegtermijn?
 3. Wnn begint termijn?
 4. Wnn eindigt termijn?
- Dit is bij verbreking dmv een opzegbrief.

13. EX!!! Verschil ontbinding en verbreking?

Ontbinding

- de sanctie die volgt op een wanprestatie
- is geen rechtshandeling
- art 1726 BW: 'de verhuurder kan bij niet-betaling ontbinden'; het is verboden!
 Om zelf een ontbinding vast te stellen in huurzaken, dit kan enkel het gevolg zijn van een gerechtelijke beslissing.

vb: huurder moet meedelen aan verhuurder dat hij vertrekt.

Doet hij dit zomaar dan begaat hij een wanprestatie en dit leidt tot de ontbinding.

Verbreking

- er is geen fout
- is een gerechtelijke beslissing en dus een rechtshandeling.

- De beslissing van één partij om een einde te stellen aan het contract
- Een contract van bepaalde duur kan je niet verbreken(= opzeggen)

14. Vbn over opzegtermijnen

Vb: Kan persoon zomaar sleutels in de bus steken en weggaan? H

Hij kan dit = verbreking, hij begaat geen wanprestatie, maar hij maakt een andere fout; hij geeft geen opzegtermijn, je kan de maanden die hij zou moeten opzeggen terugvorderen (bvb 3md huur). Bij een contract van onbepaalde duur.

Een contract van bepaalde duur daarentegen: hier kan niet opgezegd worden = wanprestatie → je kan het laten ontbinden + SV eisen

Stel briefje in bus op 31/12/09 (contract 1/1/2008-31/12/2009);

Pand is opnieuw verhuurd op 1/5/2009; je kan dan 4md schade + kosten vragen (makelaarskosten nooit doorrekenen aan huurder!!!!)

→Bij woninghuur:

Stel je krijgt sleutels 30/11/2009

Huurder moet toch nog een opzeg doen, ook al loopt contract normaal af op het einde van de termijn. Bij het vergeten opzeggen van het contract gaat dit over in een contract van onbepaalde duur!!

Oef: contract bep duur:

1/1/08 – 31/12/09

3md op voorhand opzeggen! Je kan niet zomaar sleutels geven en weggaan, want het wordt een contract van onbep duur.

De opl? = verbreking met opzeg 30/1 → 30/4 (3md)

Hoeveel SV moet betaald worden?

→ Indien *verhuurder* opzegt:6md opzegtermijn; vergoeding bedraagt: 9md huur indien de opzegging betekend werd op het einde van de eerste 3-jarige periode; 6md huur indien opzeg na 2^{de} 3jarige periode.

→ Indien *huurder* opzegt (3md opzegtermijn) tijdens de eerste 3jarige periode, heeft de verhuurder recht op respectievelijk één, twee of 3md huur indien de huur respectievelijk wordt opgezegd in het éérste, tweede of derde jaar

Een onderhands contract van meer dan 9j zal altijd effectief terug gebracht worden op 9j.

Rb kan tussenkomen in ontbinding, niet in vebreking!

VB: verhuurder moet 6md vooraf opzeggen, mist en zegt maar 3md vooraf op; verbreking is wel geldig, maar huurders kunnen vragen voor verlenging van de termijn

15. Wat zijn de verbintenissen van de verhuurder? (3)

16. De verhuurder komt zijn plicht niet na, welke stappen onderneem je (5)?

17. Waarom is de Vlaamse wooncode belangrijk?

18. Wat zijn de rechten van de verhuurder? (4)

19. Wat is het verschil tussen een bankwaarborg en een bankgarantie?

20. Wat zijn de verbintenissen van de huurder? (6)

21. Wat zijn de rechten van de huurder? (2)

22. Wat is het verschil tussen huuroverdracht en onderverhuur? En hoe zit handelshuur hier tegenover?

DEEL III: handelshuur: niet samengevat!

DEEL IV: bijlagen!!! EX!!!