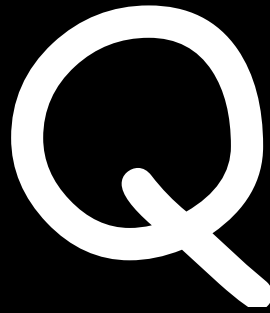


Zakenrecht

lesnotities + handboek



uickprinter
Koningstraat 13
2000 Antwerpen
www.quickprinter.be

Online samenvattingen kopen via

www.quickprintershop.be

Like us on Facebook!



www.facebook.com/quickprintershop

2016

Zakenrecht

DERDE BACHELOR RECHTEN

Inhoud

Wat kennen?	8
Inleiding.....	8
DEEL I ZAKEN IN HET ALGEMEEN	9
Hoofdstuk I: Vermogen	9
Drie beginselen.....	9
Hoofdstuk II: Zakelijke rechten	11
Strekkingen.....	11
Numerus clausus-beginsel.....	12
Waaruit volgt het numerus clausus-beginsel, wat zijn de grondslagen?.....	13
Ratio van numerus clausus: waarom is eigendom zo belangrijk?.....	13
Onderscheid zakelijke en persoonlijke rechtsvorderingen	13
Attributen zakelijk recht.....	14
Hoofdstuk II: onderscheid der goederen	16
Belangrijkste indelingen	16
A. Gemeenschappelijke goederen.....	16
Goederen zonder eigenaar.....	16
B. Zaken buiten de handel.....	16
Onvervreembare goederen.....	16
C. Verbruikbare zaken	17
D. Vervangbare zaken.....	17
Soortzaken.....	17
E. Lichamelijke of onlichamelijke goederen	18
G. Domeingoederen	18
Summa divisio	20
Wat verschilt er?	20
Onroerende goederen: artikel 517 BW	21
Onroerende goederen uit de aard: artikel 518 ev.	21
Evolutie in de voorwaarden, drie stappen:	21
Voorbeelden.....	23
Onroerende goederen door bestemming.....	23
Vijf voorwaarden	23
Onroerende goederen door voorwerp (onlichamelijke onroerende goederen): artikel 526BW	25
Onroerend naar hun voorwerp zijn:.....	25
Roerende goederen: artikel 527 BW	26

Roerende goederen uit de aard	26
Roerende goederen door voorwerp: artikel 529BW.....	26
Roerend door anticipatie/vervroegd roerend.....	27
DEEL II EIGENDOM	29
Bevoegdheden van de eigenaar	29
Kenmerken eigendomsrecht	30
1. Omvattend karakter	30
2. Eigendomsrecht is exclusief	30
3. Eigendomsrecht is eeuwigdurend	30
Evoluties	32
1. De dematerialisering	32
2. De instrumentalisering	32
Eigendomsvoorbehoud:	33
Onroerende goederen.....	34
Roerende goederen.....	34
Artikel 101 Faill. W. Wat is hiervan het toepassingsbereik?	35
Wet 2013 zakelijke zekerheid op roerende goederen	35
Artikel 69ev: eigendomsvoorbehoud	35
Fiduciaire eigendom = fid. overdracht tot zekerheid.....	36
3. Socialisering.....	37
Beperking bevoegdheden.....	37
Rechtsmisbruik	39
Burenhinder.....	40
Grondslag burenhinder	41
Voorwaarden burenhinder	42
Sanctie	45
Overheid	46
Eigendom als mensenrecht	46
Kunnen we spreken over eigendomsbescherming?	47
Verhouding met artikel 16 GW	50
Roerende eigendom (uit het handboek gehaald)	51
1. Lichamelijke roerende zaken.....	51
Bezit geldt als titel	52
A. Lichamelijke voorwerpené	52
B. Bezit.....	52
C. Een titel tot verkrijgen van eigendom.....	52

D. Goede trouw	53
Verlies of diefstal.....	53
Mede-eigendom	54
Begrip	54
Autonomie van de mede-eigenaar.....	55
Soorten	55
Toevallige mede-eigendom	56
Rechten en plichten van de mede-eigenaars.....	56
Rechten van de mede-eigenaars op hun deel.....	56
Rechten van de mede-eigenaars op de onverdeelde zaak	57
Plichten van de mede-eigenaars ten aanzien van de zaak.....	60
Gevolgen van de verdeling	61
Vrijwillige mede-eigendom	61
Gedwongen mede-eigendom.....	62
Appartementsmede-eigendom	62
Begrip	63
Dualisme	63
Pijlers	63
Voorwaarden.....	63
Dwingend recht	64
Gevolgen.....	64
Akten inzake mede-eigendom.....	68
Varia.....	69
Deelverenigen	69
Eigendomsoverdracht kavel	70
Overgangsrecht	71
Procedures: artikel 577-9 BW.....	72
Deel 2.2 Erfdienstbaarheden: artikel 543BW.	73
Begrip	73
Drie voorwaarden.....	73
1. Verschillende eigenaars	73
2. Objectieve last (negatief).....	73
3. Objectief nut (meerwaarde)	74
Voorbeelden.....	74
Kenmerken	75
Belang.....	76

Bronnen van erfdiensbaaheden	78
Wettelijke erfdiensbaaheden (artikel 649BW):.....	78
Wettelijke EF tot algemeen belang	78
Wettelijke EF tot privaat belang.....	78
Conventionele erfdiensbaaheden (EF door de mens):.....	79
1. Een EF gevestigd door een titel: artikel 690-691 BW	79
2. Verjaring: artikel 690 en 691 BW	79
3. Bestemming van de huisvader: artikel 692 e.v. BW	80
Uitoefening.....	83
Eventueel ondergeschikte (kwalitatieve) verbintenissen	83
Verzwaringsverbod.....	83
Artikel 701BW.....	84
Sancties.....	84
Voorbeeld	84
Artikel 702 BW.....	84
Sancties.....	85
Recht van uitweg (een wettelijke EF): artikel 682 e.v. BW	85
Twee voorwaarden.....	85
Uitzonderingen op het vereiste van ingeslotenheid	86
Vergoeding	87
Recht van uitweg vs recht van overgang	87
Lichten en uitzichten (een wettelijke EF)	87
Begrippen	89
Afwijkingen.....	89
Tenietgaan van erfdiensbaaheden	90
Vermenging	90
Verjaring	90
Artikel 710bis BW	91
Deel 2.3 Vruchtgebruik.....	92
Begrip	92
Tijdsbeperking	92
Natuurlijk persoon.....	92
Rechtspersonen.....	92
Voordelen vruchtgebruik	93
Civiele voordelen.....	93

Fiscale voordelen.....	93
Schuldvorderingen	93
Voorwerp.....	94
Totstandkoming vruchtgebruik.....	95
De wet	95
Verjaring	95
Rechtshandeling.....	96
Rechten van de vruchtgebruiker ten aanzien van het recht.....	96
Rechten en plichten van de vruchtgebruiker ten aanzien van het bezwaarde goed	96
Bij aanvang	97
Blote eigenaar	97
Vruchtgebruiker.....	97
Tijdens het vruchtgebruik	97
Vruchtgebruiker.....	97
Beperkingen.....	97
Fructi (artikel 582 ev BW).....	98
Usus (gebruik).....	98
Geen abusius	100
Verplichtingen	101
Herstellingen	101
Voorbeelden	102
Opmerkingen.....	103
Bijdrage in de laste	103
Vergoeding?	103
Einde van het vruchtgebruik	104
Normale wijze van einde van het VG	104
Overlijden (artikel 617BW).....	104
Vervallen van de termijn (artikel 617BW).....	104
Vervullen van de voorwaarde	104
Uitdovende verjaring.....	104
Verkrijgende verjaring.....	104
Vergaan van de zaak.....	104
Bijzonder wijze van einde van het VG	105
Afstand	105
Vermenging (artikel 617BW).....	106
Vervallenverklaring (artikel 618BW)	106

Deel 2.4 Opstal	107
Natrekking	107
Drie voorwaarden voor natrekking	107
1. Twee lichamelijke goederen.....	107
2. Een hoofdzaak en een bijzaak	107
3. Er moet een materiële link zijn.....	108
Vermoedens bij voorwaarde twee	108
Gevolgen van natrekking.....	111
1. Natrekking is onherroepelijk/definitief.....	111
2. Natrekking treedt in van rechtswege/onmiddellijk/steen per steen.....	111
Begrip opstal.....	112
Hoe kan een opstalrecht ontstaan (hoofdzakelijk opstalrecht)?.....	112
Op grond van verkrijgende verjaring.....	112
Via een rechtshandeling	112
Wettelijke gevallen van opstal	113
Accessoire opstalrecht	114
Waarop kan u uw opstalrecht vestigen?.....	116
Niet bestaande opstallen:	116
Bestaande opstallen:	116
Rechten en plichten opstalhouder	116
Rechten ten aanzien van het bezwaarde goed	116
Rechten ten aanzien van de opstallen	117
Lasten opstalrecht	117
Gevolgen einde opstalrecht (hoofdopstalrecht).....	117
Hoe eindigt een opstalrecht?	117
Uitdovende verjaring.....	117
Afstand	118
Vermenging	118
Titel.....	118
Geen vervallenverklaring.....	118
Accessoir opstalrecht	118
Duur	118
Beschikken.....	119
Vergoeding	119
2.5 Erfpacht	121
Begrip	121

Canon.....	121
Beperkt in de tijd: artikel 2 erfpachtwet.....	122
Hoe vestigt men een erfpachtrecht?	122
Rechtshandeling	122
Verkrijgende verjaring.....	123
Rechten en plichten	123
Rechten t.a.v. het recht van erfpacht	123
Rechten t.a.v. het bezwaarde goed	123
Plichten.....	124
Einde: gevolgen	124
Einde: hoe? Artikel 18 erfpachtwet.	124
Zakerechtelijke beëindigingswijze.....	124
Titel.....	125
Vervallenverklaring	125

Wat kennen?

Alles van in de colleges + handboek burgerlijk recht 2005. Recente rechtspraak zien we in college. Stuk appartementswet niet kennen uit handboek maar komt op BB. Deel zekerheden niet kennen + stukken in zakenrecht vallen weg (zie BB met lijst wat wegvalt).

Examen: schriftelijk. Waar en fout vragen + motivatie. We krijgen beperkte antwoordruimte.

Inleiding

Publiekrecht

Privaatrecht:

1. P&F (niet in geld waardeerbaar)
2. Vermogensrecht (in geld waardeerbaar). Deze kan je nog onderverdelen in de
 - *intellectuele rechten*
 - *persoonlijke rechten* (of de verbintenissen of de vorderingsrechten = patrimoniale rechtsband tussen twee personen).
 - *zakenrecht*: (rechtsband tussen persoon en zaak).
3. Dan is er ook nog het familiaal vermogensrecht.

Zakenrecht: focust op de zakelijke rechten in het algemeen en op de verschillende zakelijke rechten.

Zaken en goederen zijn niet hetzelfde! Zaken zijn een deelverzameling van de goederen. Zaken zijn de lichamelijke (zintuigelijk waarneembare) zaken.

U kan een subjectief recht hebben, maar kleeft hier een rechtsvordering aan? NI. kan je ermee naar de rechter? Een verbintenis is een goed, maar geen zaak (want niet zintuigelijk waarneembaar). Een goed is niet noodzakelijk een zaak, maar een zaak is wel een goed.

In het burgerlijk wetboek zijn er drie onderdelen. Boek 1: personen. Boek 2: goederen en beperkingen van eigendom. Boek 3: wijze waarop eigendom kan worden verkregen.

Drie belangrijkste artikelen van het BW:

1134: bindende kracht en contractvrijheid.

1382.

544: eigendom. Dit is de hoeksteen van het privaatrecht. Eigendom is van openbare orde. Vanuit dit artikel kan je heel het BW verklaren. 544 staat in boek 2. Boek 2 gaat over zakenrecht. Waarom is dit de hoeksteen? Door het Ancien Regime. Men had een eigendomsconcentratie. Napoleon heeft dit veranderd! Het recht op eigendom moet zo ruim mogelijk zijn + zo groot mogelijke contractvrijheid (vrij verkeer van goederen). 544 is de kern en daaraan voegen we 1134 toe. 1382 is dan een logisch gevolg van vrijheid: hoe meer vrij je bent, hoe verantwoordelijker je bent.

DEEL I ZAKEN IN HET ALGEMEEN

P46 cursus.

Hoofdstuk I: Vermogen

In het vermogensrecht staat het vermogen centraal.

Vermogen = een juridische universaliteit van alle in geld waardeerbare rechten en plichten.

→ Het geheel wordt juridisch erkend (= juridische universaliteit) <-> feitelijke universaliteit = een groepje van drie auto's bv.

→ In geld waardeerbaar: persoonlijkheidsrechten, ...

→ Rechten (activa) EN plichten (passiva)

Activa: zakelijke rechten (eigendom, vruchtgebruik), vorderingsrechten: nl. verbintenissen (bv. recht op huur), intellectuele rechten.

Ook de passiva zitten in het vermogen van iemand.

Het vermogen is onlosmakelijk verbonden met het rechtssubject. Rechtssubject = de mogelijke drager van rechten en plichten. Daarom MOET hij een vermogen hebben.

Drie beginselen

1. Elk persoon heeft een vermogen!!!!

Elke persoon heeft een vermogen zolang hij een persoon is. Het vermogen is dus ook onvervreemdbaar (ze kunnen het niet afstaan). Na overlijden spreekt men niet van vervreemding, maar eerder van voorzetting van het vermogen. Een vermogensbestanddeel is wel vervreemdbaar, maar het vermogen zelf niet.

Als een natuurlijke persoon overlijdt of een rechtspersoon door fusie of splitsing (niet zo goed kennen), dan gaat het vermogen over op de algemeen rechtsofvolgers (wettelijke erfgenamen, legatarissen). Zij nemen het vermogen geheel (bij één erfopvolger) of gedeeltelijk op. Zij nemen ook de plichten mee over en dus ook de schulden. De schuldeisers mogen nu dus nieuwe vermogens aanspreken: die van de erfopvolgers waarin hun aandeel in de nalatenschap begrepen wordt. Om te voorkomen dat de erfopvolgers met hun eigen goederen de schuldeisers van de overledene moeten betalen, stelt de wet hen twee middelen ter beschikking:

- ze kunnen de nalatenschap verwerpen (dan wordt de nalatenschap aan verdere erfopvolgers aangeboden, en ten slotte aan de Staat).

- ze aanvaarden de nalatenschap met boedelbeschrijving (dan betalen ze de schulden slechts met de baten van de nalatenschap).

2. Alleen een persoon heeft een vermogen.

3. Een persoon is één en ondeelbaar dus ook het vermogen is één en ondeelbaar.

Ondeelbaarheid van het vermogen ligt vast in art 7 en 8 Hyp. W. ! Want alle goederen van de schuldenaar moeten instaan voor de schulden. Een verdeling van het vermogen zou betekenen dat niet alle goederen instaan voor alle schulden (wat fout is). Toch komt dit wel voor (zie verder bij uitzonderingen waardoor er een vermogensplitsing wordt gecreëerd).

Het vermogen van een persoon is het gemeenschappelijk onderpand van zijn schuldeisers. Artikel 9: alle SE worden gelijk behandeld, behalve recht van voorrang.

Het vermogen = dynamisch, de bestanddelen kunnen fluctueren. Op het ogenblik dat men iets wilt van u (als SE), kijkt men op dat ogenblik naar uw vermogen. De SE moet de fluctuaties van het vermogen van de SA ondergaan, behalve bij de pauliaanse vordering.

Men kan een bijkomend vermogen creëren: u richt een nieuwe persoon op. Bv een vennootschap. Dit is een sluipteg, en geen uitzondering.

➔ **Uitzonderingen** waarbij een vermogensplitsing wordt gecreëerd, hierdoor behoren de goederen niet meer tot het gemeenschappelijk onderpand van de SE:

1. De goederen zijn onbeslagbaar: art 1408 ev. Ger. W.

Dit zijn goederen die worden uitgesloten om menswaardige redenen: bv studieboeken, kleren, ...

➔ levensnoodzakelijke zaken, bepaalde sociaalrechtelijke uitkeringen, lonen, pensioenen, onderhoudsgelden, kinderbijslag, ...

2. Onbeslagbaarheid van de zakelijke rechten op een gezinswoning: art 73 wet 25 april 2007.

Een zelfstandige kan een verklaring afleggen bij de notaris en dan zijn diens zakelijke rechten (bv eigendom) onbeslagbaar voor zijn professionele SE's.

Cassatie-arrest

De verklaring kan enkel worden afgelegd als het goed bestemd is als hoofdverblijfplaats en geldt pas voor zover de woning écht als hoofdverblijfplaats dient.

Een persoon heeft een woning in Brasschaat. Hij legt een verklaring af. De persoon verplaatst zijn domicilie naar Knokke. Na twee jaar verhuist hij terug naar Brasschaat. Dan komt er beslag op de gezinswoning. Kan dit beslag doorgaan? Ja. Want vereiste: hoofdverblijfplaats en van zodra dit even ophoudt, is dit onherroepelijk weg. Dan verliest de verklaring zijn waarde!

3. Faillissementsboedel: men bevriest het vermogen dat dan bestaat. Art 16 Faill. W.

4. Huwelijksvermogen.

5. Aanvaarding nalatenschap onder boedelbeschrijving: artikel 802 BW.

➔ Deze 5 uitzonderingen staan in de wet!

➔ Andere uitzondering niet in de wet: **theorie van de kwaliteitsrekening**.

Als u een bankrekening opent en dus titularis bent van de bankrekening dan behoort het tot uw vermogen. Dit kan dus ook in beslag worden genomen.

Uitzondering hierop: de kwaliteitsrekening. Een rekening wordt geopend met bepaalde kwaliteit of hoedanigheid. Ik open een rekening, maar eigenlijk is die voor iets of iemand anders.

Bv. kantoorrekening van een notaris. A verkoopt aan B. B wilt nog niet betalen aan A, maar stort het voorschot op de rekening van de notaris. De notaris stort door aan de verkoper. De kantoorrekening is niet de rekening van de notaris, maar opent het als

doorgeefluik voor zijn cliënten. Schuldeisers van notaris kunnen geen beslag leggen op de kwaliteitsrekening. Dit staat wel in de wet.

Maar een advocaat kan ook een derdenrekening hebben. Dit staat niet in de wet. Grondslag: middellijke vertegenwoordiging. U handelt in eigen naam, maar voor rekening van iemand anders. De advocaat heeft de rekening voor iemand anders, maar vermeldt de naam niet (het staat op zijn eigen naam). Er is een rechtstreekse zakelijke toerekening.

Men wachtte op een cassatiearrest waarin cassatie een grond zou aanwijzen. **Cassatie laat het beslag toe.** Cassatie motiveerde: voor die derdenrekening is er geen wettelijke grondslag, dus behoort die rekening tot het vermogen van de advocaat, dus is beslag mogelijk. --> cassatie is streng! Er ontbreekt dus een wettelijke grondslag. De verwerping van de theorie van de kwaliteitsrekening is: numerus clausus. Men heeft een wettelijke grondslag nodig om zakelijke werking te kunnen creëren (dit is een toepassing van numerus clausus, een toepassing van art 7 en 8). Dus de theorie van de middellijke vertegenwoordiging is helemaal van de baan.

In 2013 is de wetgever tussengekomen met artikel 8/1: wettelijke basis voor de kwaliteitsrekening van de advocaat, de notaris en de gerechtsdeurwaarder. Maar men is de makelaar, ... vergeten. Daar geldt dus: geen vermogensplitsing.

→ De theorie van de kwaliteitsrekening is verworpen door cassatie en teruggedraaid door de wetgever!

Hoofdstuk II: Zakelijke rechten

Zakelijk recht VS vorderingsrechten (verbintenis).

Zakelijk = elk subjectief recht dat direct op een zaak slaat, zonder toedoen van een persoon.

Persoonlijk recht of schuldvordering = recht van een persoon op een bepaald gedrag van een ander.

Een zakelijk recht impliceert: volgrecht en voorrang (zie verder bij attributen van een zakelijk recht).

Strekkingen

- **Klassieke strekking** gaat uit van de inwendige structuur. Een ZR en VR verschilt van elkaar door de inwendige structuur.

Een ZR is een rechtstreekse heerschappij op een goed, er komt geen ander rechtssubject aan te pas. --> PERSOON – GOED. De persoon heeft rechtstreekse bevoegdheden op het goed: usus (gebruik), fructus (vruchtgebruik), abusus (verbruik). <-> een persoonlijk recht: patrimoniale rechtsband tussen personen waarbij men recht heeft op een bepaald gedrag van ene persoon: facere (doen), non facere (niet doen), dare (geven).

→ **Kritiek hierop: huur en bruikleen: is dit verschillend met zakelijk recht?**

En bij zakelijke rechten is er toch ook een verhouding tussen personen bv. bij vruchtgebruik is er onderhoudsplicht die de ene van de andere kan afdwingen. Er bengelt toch nog een persoon aan.