

INHOUDSTAFEL

Inleiding.

Inhoudstafel.

Trefwoordenlijst.

Hoofdstuk I. Het Toepassingsgebied.

<i>Afd. A. De overeenkomst.</i>	<i>pag.</i>
I. Wederkerige overeenkomst.	
a. Vorm : schriftelijk of mondeling ?	2
b. Juridisch statuut.....	3
II. Soorten Overeenkomsten.	
a. De belofte van overeenkomst.....	8
b. De overeenkomst onder opschortende voorwaarde.....	11
c. De Studie-overeenkomst.	
1. Omschrijving.....	13
2. Regeling door de Wet Breyne.....	15
3. Oneigenlijke studie-overeenkomsten - wetsomzeiling.....	17
4. Architectuurcontract.....	21
<i>Afd. B. De inhoud van de overeenkomst.....</i>	18
<u>I. De Wet is van toepassing op de volgende verrichtingen.</u>	
1. De eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde woongelegenheid.....	22
2. De verbintenis een woongelegenheid te bouwen.....	22
3. De verbintenis een woongelegenheid te doen bouwen.....	23
4. De verbintenis een woongelegenheid te verschaffen	
a) Omschrijving.....	23
b) De levering van de bouwgrond.....	25
5. De eigendomsovergang van een woongelegenheid met de verbintenis ze te verbouwen of uit te breiden.....	28
<u>II. De Wet is niet van toepassing op de aankoop van een perceel grond met bouwverplichting</u>	31
<i>Afd. C. Huis of appartement, te bouwen of in aanbouw, dat bestemd is voor huisvesting of voor huisvesting en beroepsdoeleinden.</i>	
1. Huis of appartement.	
a. Huis.....	34
b. Appartement.....	35
c. Losstaande niet-woonruimten.....	36
2. Te bouwen of in aanbouw.....	37
3. Bestemd tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting...	38
4. Graad van afwerking – normale bewoonbaarheid.....	40
5. Gelegen in België.....	42

Afd. D. Verplichting vóór de voltooiing van het gebouw een storting te doen.	
a. Volgens de overeenkomst.....	43
b. Wat is een storting of betaling ?	44
c. Vóór de voltooiing van het gebouw of van de verbouwings- of uitbreidingswerken.....	47
Afd. E. Uitzonderingen op het toepassingsgebied.....	47

Hoofdstuk II. De informatie van de koper.

Afd. A. Verplichte vermeldingen.....	51
1. De identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen.....	53
2. De stedenbouwkundige vergunning en de financiering.	
a. De datum van de stedenbouwkundige vergunning en haar voorwaarden.....	54
b. De opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.....	56
c. De opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.....	57
3. De beschrijving van de privatieve en gemeenschappelijke delen.	58
4. De plannen, het bestek, de basisakte en het reglement van mede-eigendom.....	60
5. De prijs en de overheidstegemoetkomingen.....	63
6. De aanvangsdatum, de uitvoeringstermijn en de schadevergoeding wegens laattijdige uitvoering.....	65
7. De wijze van oplevering.....	68
8. De erkenning kennis te hebben van de gegevens en stukken.....	68
Afd. B. Verboden vermeldingen.....	70

Hoofdstuk III. De prijs, zijn herziening en betaling.

Afd. A. De vaststelling van de prijs.....	71
Afd. B. De herziening van de prijs.....	73
Afd. C. De betaling van de prijs.	
1. Betaling vóór de overeenkomst.....	77
2. Het voorschot.....	78
3. Betalingen in mindering.	
a) Bij de authentieke akte.....	79
b) Na de authentieke akte.....	81
Afd. D. De Sancties.....	83

Hoofdstuk IV. De oplevering.

<i>Afd. A. Inleiding</i>	87
<i>Afd. B. Gemeenschappelijke kenmerken</i>	88
<i>Afd. C. De voorlopige oplevering</i>	90
<i>Afd. D. Mede-eigendom</i>	91

Hoofdstuk V. De overgang van de rechten en het risico.

<i>Afd. A. De overgang van de rechten op het bestaande</i>	95
<i>Afd. B. De overgang van het eigendomsrecht van de toekomstige bouwwerken</i>	97
<i>Afd. C. De overdracht van het risico</i>	99

Hoofdstuk VI. De Waarborgen.

<i>Afd. A. De waarborg van de erkende aannemers.</i>	
1. Inleiding.....	101
2. De erkenning voor de uitvoering van overheidsopdrachten.....	102
3. De vereiste erkenning.....	107
4. De vorm van de waarborg.....	108
5. Wie stelt de waarborg ?	109
6. Wanneer wordt de waarborg gesteld ?	110
7. Het bewijs van de waarborgstelling.....	110
8. Het bedrag van de waarborg.....	111
9. De waarborg van de gemeenschappelijke delen.....	111
10. Waarvoor kan de waarborg worden ingeroepen ?	112
11. Hoe wordt de waarborg ingeroepen ?	114
12. De vrijmaking van de waarborg.....	114
13. Beoordeling.....	116
<i>Afd. B. De Voltooiingswaarborg.</i>	
1. Wie mag de borg stellen ?	117
2. De begunstigde.....	117
3. De overlegging van het bewijs van borgstelling.....	118
4. Vormen.....	119
5. De band tussen de waarborg en het contract.....	120
6. Het voorwerp van de voltooiingswaarborg.....	122
7. Excepties.....	128
8. Afspraken tussen de bank en de koper.....	129
9. Het intropen van de voltooiingswaarborg.....	130
10. De terugbetalingswaarborg.....	134
11. Het einde van de waarborg.....	135

12. Voorrecht op de waarborg.....	135
13. De voorgeschoten bedragen en de failliete boedel.....	136
14. Beoordeling.....	136

Hoofdstuk VII. De Aansprakelijkheid.

<i>Afd. A. De wijzigingen door de Wet Breyne</i>	139
<i>Afd. B. Het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid</i>	142

Hoofdstuk VIII. De Sancties.

<i>Afd. A. De verschillende sancties.</i>	
1. Het beding wordt als niet-geschreven beschouwd.....	145
2. De nietigheid van het beding of de overeenkomst.....	147
<i>Afd. B. De uiterste termijn voor het intropen van de nietigheid.</i>	
1. De uiterste termijn voor het intropen van de nietigheid.....	153
2. Kan de koper verzaken aan het intropen van de nietigheid.....	154
<i>Afd. C. De gevolgen van de nietigverklaring van de overeenkomst</i>	156
<i>Afd. D. De bescherming van de verkoper</i>	160
<i>Afd. E. Beoordeling</i>	161

Hoofdstuk IX. De notaris, architect en vastgoedmakelaar.

<i>Afd. A. De notaris.</i>	
1. De tussenkomst van de notaris.....	163
2. De vermelding van de naleving van de wettelijke voorschriften.....	164
3. Te controleren verplichtingen	
a. Artikel 7 - De informatie van de koper.....	166
b. Artikel 12 - De waarborg.....	169
4. De professionele aansprakelijkheid.....	170
<i>Afd. B. De architect.</i>	
I. De opdrachten van de architect.....	172
II. De aansprakelijkheid van de architect.....	175
<i>Afd. C. De vastgoedmakelaar</i>	175

Bijlagen.

Wetgeving.

A. 9 juli 1971. Wet tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.....	177
B. 21 oktober 1971. Koninklijk Besluit houdende uitvoering van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van in aanbouw zijnde woningen.....	183

Modellen.

I. Studie-overeenkomst.....	187
2. Overeenkomst voor de oprichting van een woning.....	189
3. Overeenkomst inzake de verkoop van een perceel grond met een op te richten woning.....	203
4. Overeenkomst inzake de verkoop van een woning met uitvoering van verbouwings- of uitbreidingswerken.....	207
5. Overeenkomst inzake de verkoop van een eenheid in een flatgebouw...	211
6. Notariële verkoopakte.....	229
Bibliografie	231
Rechtspraak en afkortingen	239
