

# HANDBOEK ALGEMEEN HUURRECHT



REEKS HUURRECHT

**HANDBOEK  
ALGEMEEN HUURRECHT**

2de editie

M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJS (eds.)

A. AYDOGAN – R. BARBAIX – C. CAUFFMAN –  
I. COOREMAN m.m.v. L. PEETERS –  
M. DAMBRE – E. DEBRUYNE – M. DE POTTER DE TEN BROECK –  
P. DE SMEDT – L. DE WILDE – E. DE WITTE –  
J. DUJARDIN – B. HUBEAU – S. JANSEN –  
E. LIEVENS – S. MARYSSE – F. PEERAER – V. SAGAERT –  
R. SLABBINCK – S. STIJS – V. TOLLENAERE – S. VANDAMME –  
T. VANDROMME – K. VANHOVE – N. VAN LEUVEN –  
R. VAN RANSBEECK – H. VUYE

2015

## REEKS HUURRECHT

De uitgaven in de *reeks Huurrecht* beogen een wetenschappelijk onderbouwde en zo objectief mogelijke beschrijving van het geldende Belgische huurrecht, met voornamelijk oog voor de behoeften van de rechtspraktijk.

1. Handboek algemeen huurrecht, M. Dambre, B. Hubeau en S. Stijns (eds.), 2015
2. Woninghuur, A. Van Oevelen (ed.), 2009
3. Handelshuur, M. Dambre (ed.), 2012
4. Sociale huur, A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), 2011
5. De landpacht, G. Benoit, R. Gotzen en G. Rommel (eds.), 2010

Het initiatief voor deze reeks werd genomen door erevrederechter Guy Benoit met de bedoeling om in één globale reeks het volledige huurrecht bijeen te brengen. Er wordt ook een Franstalige reeks met dezelfde doelstelling uitgegeven ([www.la-charte.be](http://www.la-charte.be)).

D/2015/0147/23  
ISBN 978 90 4862 008 1  
Bestelcode: 202 142 309



Niets van deze uitgave, zelfs gedeeltelijk, mag openbaar gemaakt worden, gereproduceerd worden, vertaald of aangepast, onder enige vorm ook, hierin begrepen fotokopie, microfilm, bandopname of plaat, of opgeslagen worden in een geautomatiseerd gegevensbestand behoudens uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de uitgever.

© 2015 die Keure  
Kleine Pathoekeweg 3  
8000 Brugge  
Tel.: 050/47.12.72  
Fax: 050/33.51.54  
E-mail: [juridische.uitgaven@die.keure.be](mailto:juridische.uitgaven@die.keure.be)  
Website: [www.die.keure.be](http://www.die.keure.be)

## INHOUDSTAFEL

<b>Hoofdstuk I.</b>	
<b>Begripsomschrijving</b>	1
Afdeling 1.	
Definiëring (door W. Goossens; update M. Dambre en B. Hubeau)	1
§ 1. Definitie in het Burgerlijk Wetboek	1
§ 2. Kenmerken	1
A. Consensualisme	2
B. Synallagmatische overeenkomst	2
C. Ten bezwarende titel	2
D. Tijdelijke overeenkomst	3
E. Niet <i>intuitu personae</i>	3
§ 3. Soorten huur	5
§ 4. Onderscheid met andere overeenkomsten en rechtshandelingen	5
A. Huur en koop	5
1. Kwalificatie	5
2. Relevantie van het onderscheid	6
B. Huur en aanneming van werk	7
1. Kwalificatie	7
2. Relevantie van het onderscheid	10
C. Huur en bruikleen	11
1. Kwalificatiecriterium	11
2. Relevantie van het onderscheid	11
D. Huur en bewaargeving	12
1. Kwalificatiecriterium	12
2. Belang van het onderscheid	13
E. Huur en bezetting ter bede	14
F. Huur en concessie	15
Afdeling 2.	
Essentiële bestanddelen (door W. Goossens; update M. Dambre en B. Hubeau)	16
§ 1. Prijs	16
§ 2. Zaak	17
A. Algemeen	17
B. Plaatsbeschrijving	18
Afdeling 3.	
Partijen bij de huurovereenkomst (door B. Hubeau en J. Dujardin)	19
§ 1. Algemeen	19
§ 2. Overeenkomsten met de overheid	20
I. De regel vervat in artikel 1712 van het Burgerlijk Wetboek: domein- en andere goederen – openbaar en privaat domein	20

## INHOUDSTAFEL

A. Het principe	20
B. Enkele onderscheidingen	21
C. Over welke goederen gaat het in artikel 1712 van het Burgerlijk Wetboek?	24
1. De goederen van het openbaar domein	25
2. De goederen van het privaat domein	27
D. Welke regels zijn van toepassing?	28
II. De bijzondere regels	29
A. Algemene situering	29
B. De bijzondere regels: een inventaris	30
C. De onroerende goederen van de staat	31
D. De onroerende goederen van de gewesten en de gemeenschappen	31
E. De onroerende goederen van de gemeente	32
1. De regels	32
2. Enkele toepassingen	33
F. De onroerende goederen van de provincie	34
G. De onroerende goederen van de kerkfabriek	35
H. De onroerende goederen van het OCMW	35
I. De onroerende goederen van een onteigenende overheid	36
J. De verhuring door andere openbare rechtspersonen	37
III. De vorm van de verhuring	37
A. De algemene regel	37
B. De huur- of pachtovereenkomst: een geschrift?	38
IV. De fiscale bepalingen	39
Afdeling 4.	
Huur en goederenrecht (door V. Sagaert)	41
I. Verhuring door een beperkt zakelijk gerechtigde	41
A. Verhuring door een vruchtgebruiker	41
1. Algemene uitgangspunten	41
2. Tegenwerpelijkheid van de huurovereenkomst bij het einde van het vruchtgebruik	43
3. Huurhernieuwingen	46
4. Bedrieglijke huurovereenkomsten of -hernieuwingen	46
B. Verhuring door een erfpachter of opstalhouder	47
C. Verhuring door een mede-eigenaar	48
II. De gelijkenissen en verschillen tussen huur en zakelijke gebruiks- en genotsrechten	49
A. Vruchtgebruik en huur	49
B. Erfpacht en huur	51
C. Opstal en huur	54

<b>Hoofdstuk II.</b>	
<b>Huur en aanverwante rechtstakken</b>	<b>57</b>
Afdeling 1.	
Wonen en huren en de grondrechten	57
§ 1. Het grondrecht op behoorlijke huisvesting (door B. Hubeau en Tom Vandromme)	57
I. Algemene situering	57
II. De internationale inbedding van het grondrecht op wonen	57
A. Algemeen	57
B. Internationale rechtsbronnen	58
1. De Universele Verklaring van de Rechten van de Mens	58
2. Het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten	58
3. Het (Herzien) Europees Sociaal Handvest	59
4. Het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden	61
5. Het Verdrag inzake de Rechten van het Kind	61
6. De Europeesrechtelijke context	62
III. Het recht op behoorlijke huisvesting in de grondwettelijke bepaling over het recht een menswaardig leven te leiden	64
A. Algemeen	64
B. De betekenis van de koppeling aan “het recht een menswaardig leven te leiden”	65
C. De omvang en de afdwingbaarheid van het recht een menswaardig leven te leiden	66
D. Enkele beschouwingen	70
IV. De doorwerking van het grondrecht op behoorlijke huisvesting in de wet- en decreetgeving	72
A. Het grondrecht op behoorlijke huisvesting en het huurrecht	72
B. Het grondrecht op behoorlijke huisvesting in de regionale Wooncodes	74
V. De doorwerking van het recht op behoorlijke huisvesting in de rechtspraktijk	76
A. Algemeen	76
B. In de private huurrechtelijke verhoudingen	78
C. In de sociale huurrechtelijke verhoudingen	82
D. Andere toepassingen: woonwagengedwongen en permanente bewoning	88
§ 2. De bescherming van de huisvesting in de gehuurde gezinswoning tijdens en na de tweerelatie (door R. Barbaix en A. Aydogan)	90
I. De gehuurde gezinswoning tijdens de tweerelatie	90
A. Tijdens het huwelijk	90
1. Algemeen	90
2. Toepassingsgebied	91
3. Inhoud van de bescherming	93
4. Sanctieregeling	95
B. Tijdens de wettelijke samenwoning	97
C. Tijdens de feitelijke samenwoning	97

II. De gehuurde gezinswoning bij beëindiging van de relatie door relatiebreuk	99
A. Bij de echtscheiding	99
1. De huwelijksvermogensrechtelijke kwalificatie van het huurrecht...	99
2. ...en het concrete gevolg ervan	100
B. Bij de beëindiging van de wettelijke samenwoning	102
C. Bij de beëindiging van de feitelijke samenwoning	103
III. De gehuurde gezinswoning bij het overlijden van een van de partners	103
A. Bij het overlijden van de echtgenoot	103
B. Bij het overlijden van de wettelijk samenwonende partner	105
C. Bij het overlijden van de feitelijk samenwonende partner	105
§ 3. Privéleven, gezinsleven en huur (H. Vuye)	106
A. De bescherming van het privéleven en het gezinsleven	106
1. Het inmengingsverbod van artikel 8 van het EVRM	106
2. Positieve verplichtingen en artikel 8 van het EVRM	108
3. Artikel 17 van het BUPO	108
4. Artikel 22 van de Grondwet	109
B. Van “Drittwirkung” tot toerekenbaarheid	110
1. De derdenwerking: problematiek en draagwijdte	110
2. De derdenwerking voorbij ... het arrest “Pla et Puncernau t. Andorra”	112
C. Privéleven en gezinsleven	114
1. De begrippen gezinsleven en privéleven	114
2. Toegepast op huur: legitimiteits- en proportionaliteitstoets	115
3. Het verbod op huisdieren	116
4. Artikel 8 in combinatie met artikel 14 van het EVRM	118
5. Beëindiging van de huur voor het eigen gebruik van de verhuurder	118
6. De “Black list”	119
§ 4. Huur en de antidiscriminatiewetgeving (door M. Dambre; update N. Van Leuven)	121
A. Historiek en bevoegdheidsverdeling	121
B. Definities en basisprincipes	123
C. Gevolgen voor het contractenrecht	128
D. Voorbeelden inzake huur	129
1. Inleiding	129
2. Discriminatie op grond van het zogenaamd ras, de huidskleur, de afkomst, de nationale of etnische afstamming	129
3. Discriminatie op grond van seksuele geaardheid	132
4. Discriminatie op grond van het vermogen	133
5. Discriminatie op grond van leeftijd	135
6. Discriminatie op grond van een handicap	135
7. Geloof of levensbeschouwing	136
E. Nietigheid van met de wet strijdige bedingen	136
F. De stakingsvordering	138
G. Specifieke bewijsmiddelen en omkering van de bewijslast	140
1. Omkering van de bewijslast	140



2. Bijzondere bewijsmiddelen: statistische gegevens en praktijktests	142
H. Opleggen van een dwangsom	143
I. Forfaitaire schadevergoeding	144
Afdeling 2.	
Administratiefrechtelijke aspecten in het Vlaamse Gewest (door P. De Smedt, E. De Witte, R. Slabbinck en S. Vandamme)	145
§ 1. Ruimtelijke ordening	145
I. Algemene situering	145
A. Structuurplannen en bestemmingsplannen	146
B. Bouw- en verkavelingsvergunning	147
C. Stedenbouwkundige verordening en lasten	148
II. De (precontractuele) stedenbouwkundige informatieplicht bij de huur van onroerende goederen	149
A. Stedenbouwkundige informatieplichten van instrumenterende ambtenaren	150
B. Stedenbouwkundige informatieplichten van de verhuurder of de tussenpersoon	151
III. De invloed van het ruimtelijkeordeningsrecht op de contractuele huurverplichtingen	152
A. De invloed op de huurverplichtingen van de verhuurder	152
1. De leverings- en onderhoudsplicht van de verhuurder	152
2. Modaliteiten van het opzeggingsrecht van de verhuurder bij woninghuur	155
B. De invloed op de huurverplichtingen van de huurder	156
§ 2. De Vlaamse Wooncode	157
I. Algemene situering	157
II. De invloed van de Vlaamse Wooncode op de kwaliteit van de private huurwoningen	159
A. Woonkwaliteitsnormen en woonbezettingsnormen	159
B. Publiekrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsnormen	162
C. De conformiteitsattestenregeling	165
D. Objectivering van de huurprijs	166
E. De invloed van de woningkwaliteitsregeling op de contractuele huurverhoudingen	167
III. De invloed van de Vlaamse Wooncode op de onderverhuuringsregeling	170
§ 3. Bodemsaneringsdecreet	172
I. Algemene situering	172
II. Toepasselijke regelgeving	173
A. Overdracht van grond	173
B. Grond	176
C. Overdrachtsverplichtingen	177
III. De invloed van het bodemsaneringsdecreet op de huurverhoudingen	179
A. De invloed van het bodemsaneringsdecreet bij het aangaan van de huurovereenkomst	179

B.	De invloed van het bodemsaneringsdecreet tijdens de lopende huurtermijn	181
C.	Invloed van het bodemsaneringsdecreet bij het beëindigen van de huurovereenkomst	183
IV.	De resterende invloed van het bodemdecreet op de huurverhoudingen	185
A.	De invloed van het bodemdecreet bij het aangaan van de huurovereenkomst	185
B.	De invloed van het bodemdecreet tijdens de lopende huurtermijn	186
C.	Invloed van het bodemdecreet bij het beëindigen van de huurovereenkomst	191
D.	Andere consequenties van het bodemdecreet op de huurverhouding?	192
§ 4.	Integraal waterbeleid	195
I.	Algemene situering	195
II.	Informatieplicht voor overstromingsrisico's	195
A.	De inhoud van de nieuwe informatieplicht	195
B.	De sancties voor de miskenning van de informatieplicht	197
§ 5.	EPB-reglementering	199
I.	Algemene situering	199
II.	Informatieverplichting	200
§ 6.	De onteigening van het gehuurde goed	201
I.	Algemene situering	201
II.	Gevolgen van een onteigening op de lopende huurovereenkomsten	202
A.	Minnelijke verkoop na een onteigeningsbesluit	202
B.	De gerechtelijke onteigening	206
1.	Het verloop van de onteigeningsprocedure	206
2.	Gevolgen voor de lopende huurovereenkomsten	209
3.	Gevolgen voor de onteigeningsvergoeding	210
Afdeling 3.		
Administratiefrechtelijke aspecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest		
(door I. Cooreman m.m.v. L. Peeters)		
		213
§ 1.	Invloed van het administratief recht op het huurrecht	213
§ 2.	Ruimtelijke ordening	215
I.	Algemene situering	215
A.	Ontwikkelingsplannen en bestemmingsplannen	215
B.	Stedenbouwkundige verordeningen en lasten	216
C.	Bouw- en verkavelingsvergunning	217
II.	De (precontractuele) stedenbouwkundige informatieplicht bij de huur van onroerende goederen	220
A.	Stedenbouwkundige informatieplichten van instrumenterende ambtenaren	220
B.	Stedenbouwkundige informatieplichten van de verhuurder of de tussenpersoon	220
III.	De invloed van het ruimtelijkeordeningsrecht op de contractuele huurverplichtingen	221

A.	Invloed op de huurverplichtingen van de verhuurder	221
B.	Invloed op de huurverplichtingen van de huurder	223
§ 3.	De Brusselse Huisvestingscode	224
A.	Inhoud van de Brusselse Huisvestingscode	224
B.	Invloed van de Huisvestingscode op de contractuele huurverhoudingen	226
§ 4.	Milieurecht	228
I.	Algemene situering	228
II.	Invloed van het milieurecht op de contractuele huurverhoudingen	232
§ 5.	Bodemsanering	233
I.	Algemene situering	233
II.	Toepasselijke regelgeving	234
A.	Het bodemattest	234
B.	Het verkennend bodemonderzoek	235
III.	De invloed van het bodemsaneringsdecreet op de huurverhoudingen	237
A.	De invloed bij het aangaan van de huurovereenkomst	237
B.	De invloed tijdens de lopende huurtermijn	238
C.	Invloed bij het beëindigen van de huurovereenkomst	239
§ 6.	De onteigening van het gehuurde goed	239
Afdeling 4.		
Huur en verzekeringen (door L. De Wilde en E. Lievens)		240
§ 1.	Inleiding	240
§ 2.	Brandverzekering	242
I.	Risico brand	244
A.	Brandverzekering – zaakverzekering	244
1.	Algemeen	244
a.	Toepasselijke wetgeving	244
b.	Verzekerde personen	245
c.	Duur van de overeenkomst	245
d.	Waardering van het verzekerde goed en omvang van de vergoeding	245
d.1.	Werkelijke waarde	245
d.2.	Nieuw-/herbouwwaarde, aangenomen waarde of andere waarden	246
d.3.	Vrijstelling	248
d.4.	Waardering van de inboedel	248
e.	Over- en onderverzekering	249
e.1.	Algemeen	249
e.2.	De overdraagbaarheidsclausule bij oververzekering	249
e.3.	De evenredigheidsregel bij onderverzekering	250
f.	Uitkeringstijdstip	251
f.1.	Wederopbouw of -samenstelling	252
f.2.	Vervanging	253
f.3.	Andere gevallen	253
2.	Verhuurder	253
3.	Huurder	254

B. Brandverzekering – aansprakelijkheidsverzekering	254
1. Algemeen	254
a. Toepasselijke wetgeving	254
b. Waardering van het verzekerde goed en omvang van de vergoeding	255
c. Over- en onderverzekering	256
d. Uitkeringstijdstip	257
e. Rechtstreekse vordering	257
2. Verhuurder	258
3. Huurder	259
4. Contractuele bepalingen die inwerken op deze verzekering (bv. afstand verhaal enz.)	260
a. Aansprakelijkheidsbedingen	260
b. Bedingen van afstand van verhaal	260
II. Aanverwante risico's	262
A. Verplichte bijkomende dekkingen	262
1. Wet op de Landverzekeringsovereenkomst	262
a. Reddingskosten	262
b. Schadegeval buiten verzekerde goederen	263
c. Natuurrampen	263
2. Brandverzekeringsbesluit	264
a. Aanslag en arbeidsconflict	264
b. Stormschade	265
B. Facultatieve bijkomende dekkingen	265
§ 3. Gezinspolis en BA-gebouw	267
I. Gezinspolis	267
A. Toepasselijke wetgeving	267
B. Verzekerde risico's	268
II. Burgerlijke aansprakelijkheid gebouw	269
§ 4. Rechtsbijstand	269
Afdeling 5.	
Fiscale aspecten (door E. Debruyne)	271
§ 1. De registratie van de huurovereenkomst	271
I. Registratieverplichting	271
A. Algemeen	271
B. Huurovereenkomsten van woningen	272
C. Plaatsbeschrijving bij het huurcontract	274
II. De omvang van het te betalen registratierecht	275
A. Tarief	275
B. Heffingsgrondslag	275
C. Onderverhuring en overdracht van huur	276
D. Verhoging van huurprijs	277
E. Bijzonder geval: huurovereenkomsten van woningen	277
F. Huurcontracten m.b.t. een gemeubeld onroerend goed	278
G. Vrijstellingen	279

§ 2. Onroerende verhuur en btw	280
I. De terbeschikkingstelling van stallingen voor rijtuigen	281
II. De terbeschikkingstelling van opslagruimte	282
III. Het verschaffen van gemeubeld logies	284
§ 3. Fiscale gevolgen van de huurovereenkomst op het vlak van de personenbelasting	285
I. De personenbelasting op het onroerend inkomen	285
A. Gebruik voor beroepsdoeleinden	286
B. Vaststelling van de belastbare grondslag	289
1. Verhuring aan particulieren voor privégebruik	289
2. Verhuring aan particulieren voor volledig beroepsgebruik	289
3. Verhuring aan particulieren voor gemengd gebruik	292
4. Verhuring aan rechtspersonen en aan verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid	293
5. Verhuring aan belangeloze rechtspersonen die bedrijvig zijn in de huisvesting	294
C. Fiscale gevolgen van enkele bijzondere gevallen van verhuring	294
1. Door een bedrijfsleider aan zijn vennootschap verhuurd gebouw	294
2. Verhuring van bemeubelde woningen	295
3. Verhuring van studentenkamers	295
4. Inkomsten uit onderverhuring of overdracht van huur	296
5. Huurinkomsten van een door de eigenaar voor de uitoefening van een beroepswerkzaamheid gebruikt onroerend goed	296
D. Vrijstellingen en verminderingen van de belastbare grondslag	297
1. Vrijgestelde inkomsten	297
2. Vermindering van het kadastraal inkomen	298
a. Algemeen	298
b. Vermindering wegens de niet-ingebruikneming en het onproductief zijn van een niet-gemeubileerd gebouwd onroerend goed	298
b.1. Volstrekt ongebruikt en onproductief	299
b.2. Onvrijwillige onproductiviteit	300
c. Vermindering wegens gehele of gedeeltelijke vernieling van een onroerend goed	302
II. De onroerende voorheffing	302
A. Algemeen	302
B. Schuldenaar van de onroerende voorheffing	303
C. Berekeningsgrondslag	303
D. Tarief van de onroerende voorheffing	304
E. Vrijstellingen van onroerende voorheffing	306
1. Vrijstellingen van toepassing in de federale regeling	306
2. Vrijstellingen van toepassing in het Vlaamse Gewest	307
3. Vrijstellingen van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	309
F. Verminderingen van onroerende voorheffing	310

1.	Begunstigde van de verminderingen	310
2.	Het onroerend goed waarop de verminderingen betrekking hebben	311
3.	Invloed van het beroepsmatig gebruik van het onroerend goed	311
4.	Verminderingen van toepassing in de federale regeling	312
	a. Vermindering wegens bescheiden woning	312
	b. Vermindering voor grootoorlogsinvaliden of voor gehandicapte personen	312
	c. Vermindering ten voordele van het gezinshoofd	313
	d. Tijdstip waarop de verminderingen worden beoordeeld en samenvoeging van de verminderingen	314
	e. Procedure van toekenning en geldigheidsduur	315
5.	Verminderingen van toepassing in het Vlaamse Gewest	315
	a. Automatisch toegekende verminderingen	315
	a.1. Vermindering met een vierde wegens bescheiden woning	316
	a.2. Vermindering ten voordele van het gezinshoofd	316
	a.3. Vermindering ten voordele van gehandicapte personen	318
	a.4. Vermindering voor energiezuinige gebouwen	318
	b. Verminderingen op aanvraag	318
	b.1. Vermindering met de helft wegens bescheiden woning	319
	b.2. Vermindering voor grootoorlogsverminkten	319
	b.3. Vermindering voor kinderen van grensarbeiders	319
	c. Tijdstip waarop de verminderingen worden beoordeeld en samenvoeging van de verminderingen	319
G.	Kwijtschelding of proportionele vermindering wegens onproductiviteit of verlies van inkomsten	319
 <b>Hoofdstuk III.</b>		
<b>Geldigheidsvoorwaarden</b> (door R. Van Ransbeeck)		321
 Afdeling 1.		
Wilsovereenstemming en wilsgebreken		322
§ 1.	Wilsovereenstemming	322
	A. Algemeen	322
	B. Bijkomende aandachtspunten	324
	1. Huurovereenkomst via testament	324
	2. Huurovereenkomsten en multiculturele samenleving	324
§ 2.	Wilsgebreken	326
	A. Dwaling	326
	1. Vereiste van de essentiële of doorslaggevende dwaling	327
	2. Vereiste van de verschoonbare dwaling	330
	3. Dwaling over de aard van de overeenkomst	332

4. Rechtsdwaling	332
5. Bewijs en sancties	333
B. Bedrog	334
1. Algemeen	334
2. Kunstgrepen	334
3. Het bedrog moet uitgaan van de tegenpartij	337
4. Het doelbewust karakter van het bedrog	338
5. Het doorslaggevend karakter van het bedrog	338
6. Verschoonbaarheid van de dwaling van de bedrogene	339
7. Sanctionering en bewijs	340
C. Dwang of geweld	341
1. Algemeen	341
2. Vereiste van een dadelijke vrees voor een aanzienlijk kwaad	342
3. Determinerend karakter van het geweld	343
4. Onrechtmatig geweld	344
5. Sancties en bewijs	345
D. Benadeling en gekwalificeerde benadeling	346
1. Algemeen	346
2. Benadeling	346
3. Gekwalificeerde benadeling	347
a. Algemeen	347
b. Ernstige benadeling	348
c. Misbruik van omstandigheden	348
d. Doorslaggevende benadeling	349
e. Sanctie en bewijs van de gekwalificeerde benadeling	349
 Afdeling 2.	
Handelingsbekwaamheid en vertegenwoordiging	350
 § 1. Natuurlijke personen en handelingsbekwaamheid	351
A. Algemeen handelingsonbekwamen	353
1. Niet-ontvoogde minderjarigen	353
a. Algemeen	353
b. Praktische regeling vertegenwoordiging minderjarige	358
c. Sanctie	360
2. Verlengd minderjarig verklaarde mentaal gehandicapten	361
3. Gerechtelijk onbekwaam verklaarde geesteszieken	361
B. Gedeeltelijk handelingsonbekwamen	362
1. Ontvoogde minderjarigen	362
2. Zwakzinnigen en verkwisters aan wie een gerechtelijk raadsman is toegevoegd	363
3. Wettelijk onbekwaam verklaarde strafrechtelijk veroordeelden	364
4. Personen die onder voorlopig bewind zijn gesteld	365
C. De regeling van de vertegenwoordiging van onbekwamen na de wet van 17 maart 2013	367
1. De buitengerechtelijke beschermingsregeling	367
2. De gerechtelijke beschermingsregeling	369

§ 2. Rechtspersonen	371
A. Vennootschappen	372
B. Verenigingen	375
§ 3. Bijzondere personen	375
A. Algemeen inleidend principe: eigendomsrecht is niet noodzakelijk voor het sluiten van een huurovereenkomst	376
B. Vruchtgebruiker	376
C. Huur gesloten door een persoon die beschikt over een eigendomsrecht onder ontbindende voorwaarde	378
D. De mede-eigenaar van een onverdeeld goed	378
E. Gefailleerde	379
F. Lasthebber	379
G. Vastgoedmakelaar	380
H. Gehuwden en samenwonenden	381
1. Gehuwden	381
2. Samenwonenden	382
 Afdeling 3.	
Een geoorloofd en bepaald voorwerp	383
 Afdeling 4.	
De geoorloofde oorzaak	387
 <b>Hoofdstuk IV.</b>	
<b>Vorm, bewijs en interpretatie van de huur</b> (door S. Beyaert; update C. Cauffman)	391
 Afdeling 1.	
Inleiding	391
 Afdeling 2.	
Vorm van de huur	391
§ 1. Vormvereisten voor de geldigheid van de huur?	391
§ 2. Vormvereisten voor de tegenwerpelijke van de (datum van de) huur	394
A. Registratie	394
B. Overschrijving op het hypotheekkantoor	395
§ 3. Andere vormvereisten	395
 Afdeling 3.	
Bewijs van de huur	396
§ 1. Huurovereenkomsten aangegaan zonder geschrift	396
A. Bewijs van het bestaan van de huur	397
1. Toepassing van artikel 1715 van het Burgerlijk Wetboek	397
2. Huur die nog niet ten uitvoer werd gebracht	397
3. Huur met begin van uitvoering	401
4. Beperkingen	402



B. Bewijs van de modaliteiten van de huur	404
1. Principe	404
2. Aanvangsdatum	405
3. Huurprijs	405
4. Duur	406
5. Wijziging van de modaliteiten	407
6. Opzegging of verlenging van de huur	407
§ 2. Schriftelijke huurovereenkomsten	407
A. Algemeen	407
B. Verlies van het geschrift	408
C. Wijzigingen aan de geschreven huurovereenkomst	408
§ 3. Afwijkingen van de burgerrechtelijke bewijsregels: bijzondere huurregimes en bewijs in handelszaken	409
Afdeling 4.	
Interpretatie en aanvulling van de huur	409
§ 1. Interpretatie	409
§ 2. Aanvulling	413
<b>Hoofdstuk V.</b>	
<b>Rechten en verbintenissen van de verhuurder</b> (door S. Marysse)	415
Afdeling 1.	
Rechten van de verhuurder	415
§ 1. Rechten verbonden aan verbintenissen huurder	415
§ 2. Andere rechten	416
Afdeling 2.	
Verbindenissen van de verhuurder	419
§ 1. Inleiding	419
§ 2. Levering	420
I. Algemeen	420
II. Voorwerp	421
A. Verhuurde goed	421
B. Toebehoren	421
III. Plaats en tijdstip	423
A. Plaats	423
B. Tijdstip	424
IV. Kosten	424
V. Levering in alle opzichten in goede staat van onderhoud	425
A. Principe	425
B. Aanvangsplaatsbeschrijving	426
1. Situering	426
2. Bijzonderheden	427

C. Bijzonderheden	427
VI. Contractuele afwijkingen	429
1. Situering	429
2. Voorbeelden	430
a. Ten aanzien van de levering van het goed	430
b. Ten aanzien van de levering in alle opzichten in goede staat van onderhoud	430
3. Bijzonderheden	432
VII. Sancties	433
A. Gemeenrechtelijke sancties	433
B. Bijzonderheden	434
§ 3. Onderhoud	435
I. Algemeen	435
II. Omvang	436
A. Onderhoud	436
1. Situering	436
2. Voorbeelden	436
3. Uitzonderingen	437
4. Verwittigingsplicht huurder	437
B. Herstellingen	438
1. Situering	438
2. Voorbeelden	439
3. Nodige herstellingen	440
a. Definiëring	440
b. Grove herstellingen	441
c. Dringende herstellingen	441
d. Niet-grove en niet-dringende herstellingen	443
e. Uitzonderingen	443
III. Contractuele afwijkingen	445
A. Situering	445
B. Voorbeelden	446
C. Bijzonderheden	447
IV. Sancties	449
A. Gemeenrechtelijk	449
B. Bijzonderheden	450
§ 4. Rustig genot	450
I. Algemeen	450
II. Vrijwaring voor eigen daden	451
A. Situering	451
B. Omvang	452
1. Gedaanteverandering verhuurde goed	452
2. Herstellingen	454
3. Verkoop verhuurde goed aan een derde	454
4. Meermaals verhuren	456
5. Betreden verhuurde goed	456
6. Gebruik verhuurde goed	457
7. Gebruik/veranderingen aanpalend onroerend goed	458
8. Andere	458

C. Contractuele afwijkingen	459
D. Sancties	460
III. Vrijwaring voor daden van derden	460
A. Situering	460
B. Omvang	461
1. Rechtsstoornis	461
a. Begrip en voorbeelden	461
b. Uitzonderingen	461
2. Derden	463
C. Contractuele afwijkingen	464
D. Sancties	465
1. Rechtsstoornissen	465
2. Feitelijke stoornissen	466
IV. Vrijwaring voor gebreken aan het verhuurde goed	468
A. Situering	468
B. Omvang	468
1. Gebrek	468
2. Uitzonderingen	470
a. Gebreken niet eigen aan het verhuurde goed	470
b. Zichtbare gebreken	471
c. Fout huurder	472
C. Contractuele afwijkingen	473
1. Situering	473
2. Voorbeelden	474
3. Bijzonderheden	475
D. Sancties	475
§ 5. Andere verbintenissen van de verhuurder	477
I. Inleiding	477
II. Plaatsing optische rookmelders	477
A. Situering en <i>ratio legis</i>	477
B. Sanctie	478
III. Keuring en nazicht centraal stooktoestel	479
A. Keuring voor eerste ingebruikname	479
B. Verwarmingsaudit	480
C. Rapporten en attesten	480
D. Sancties	481
IV. Keuring stookolietanks	481
V. Bekendmaking huurprijs en gemeenschappelijke lasten (bij publieke tehuurstelling)	482
A. Situering en <i>ratio legis</i>	482
B. Bekendmaking huurprijs en sanctie	483
C. Bekendmaking gemeenschappelijke lasten en sanctie	484
VI. Verplichting tot geschreven overeenkomst	485
VII. Terbeschikkingstelling energieprestatiecertificaat	486
A. Situering en <i>ratio legis</i>	486
B. Sanctie	487

VIII. Registratie van de huurovereenkomst	487
A. Situering en <i>ratio legis</i>	487
B. Termijn en bevoegd registratiekantoor	488
C. Registratierecht	489
D. Gevolgen niet (tijdige) registratie	489
1. Ten aanzien van de verhuurder	489
2. Ten aanzien van de huurder	490
IX. Verplichting tot het dragen van bepaalde kosten	490
X. Vergoedingen aan huurder	491
Afdeling 3.	
Voorrecht van de verhuurder en huurwaarborg (door V. Sagaert)	493
I. Voorrecht van de niet-betaalde verhuurder (art. 20, 1° Hyp.W.)	493
A. Inleiding – grondslag van het voorrecht	493
B. Houder van het voorrecht	494
C. Bevoorrechte schuldvordering	496
D. Onderpand van het voorrecht	498
E. Uitwinning door de niet-betaalde verhuurder	501
F. Rang van het voorrecht	506
G. Tenietgaan van het voorrecht	508
II. Huurwaarborg	508
<b>Hoofdstuk VI.</b>	
<b>Rechten en verbintenissen van de huurder</b> (door M. Dambre)	513
Overzicht	513
Afdeling 1.	
Verplichting om te stofferen met voldoende huisraad	513
§ 1. Algemeen	513
§ 2. Essentiële begrippen	514
§ 3. Toepassingsgebied	516
§ 4. Vergelijking met het voorrecht van de verhuurder	517
§ 5. Kenmerken van de stofferingsplicht	519
A. Voortdurende verbintenis	519
B. Volgrecht – revindicatio	519
§ 6. Alternatieve zekerheden	520
§ 7. Sancties	520
Afdeling 2.	
Betaling van de huurprijs en de kosten	521
§ 1. De huurprijs	521
A. Vaststelling van de huurprijs	521
B. Verplichting tot betaling van de huurprijs	522

1.	Principe	522
2.	Tijdstip van betaling	523
3.	Plaats, wijze en kosten van betaling	524
	a. Wijze van betaling – haalschuld	524
	b. Pluraliteit van verhuurders	524
	c. Pluraliteit van huurders	525
	d. Betalingskosten	525
4.	Betaling aan een derde	526
5.	Betaling door een derde	527
6.	Persoonlijke vordering	527
7.	Overmacht en <i>exceptio non adimpleti contractus</i>	528
8.	Nalatigheidsintresten, strafbeding en dwangsom	528
9.	Ontbinding van de huurovereenkomst	529
10.	Uitstel van betaling	530
11.	Verplichting tot betaling van de contractkosten	531
§ 2.	Verplichting tot betaling van de indexering	532
A.	Principe van de indexering van de basishuurprijs	532
B.	Toepassingsgebied van artikel 1728 <i>bis</i> van het Burgerlijk Wetboek	533
	1. Vereiste van een uitdrukkelijk beding	533
	2. Toepassing op alle huurovereenkomsten van onroerende goederen	533
	a. Principe	533
	b. Pachtovereenkomsten	534
	c. Mondelinge en schriftelijke huurovereenkomsten	535
	d. Erfpacht, recht van opstal, onroerende leasing of financieringshuur	535
	3. Aanpassing aan de kosten van levensonderhoud	535
C.	Mechanisme van de indexaanpassing	536
	1. Wettelijke indexeringsformule	536
	2. De basishuurprijs	537
	a. Definitie	537
	b. Vaststelling door partijen	537
	c. Vaststelling door de rechter	538
	d. Wettelijk vermoeden voor huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1984	540
	3. Het nieuwe indexcijfer	541
	4. Het aanvangsindexcijfer	541
	5. Tijdstip en frequentie van de indexaanpassing	543
	6. Toepassing van de indexaanpassing: van rechtswege of op uitdrukkelijk verzoek	544
D.	Afdwingbaarheid	545
	1. Dwingend recht	545
	2. Inkorting	545
	3. Schuldvergelijking	546
E.	Verjaring, afstand van recht en rechtsmisbruik	547
	1. Verjaring	547
	2. Afstand van recht	547

3.	Verjaring, afstand van recht en rechtsmisbruik met betrekking tot het recht een indexaanpassing te vragen	548
§ 3.	Verplichting tot betaling van de kosten en lasten	548
A.	Vaststelling van de kosten en lasten	548
1.	Begripsomschrijving	548
2.	Contractuele vrijheid	549
a.	Principe	549
b.	Informatieplicht ten aanzien van het overeengekomen voorschot	550
c.	Dwingend recht m.b.t. de onroerende voorheffing	550
d.	Oplossing van betwistingen: tekst van het contract of toepassing interpretatieregels van het Burgerlijk Wetboek	551
3.	Oplossing in geval van het ontbreken van een contractuele regeling	552
B.	Aanrekening van kosten en lasten (art. 1728 <sup>ter</sup> BW)	554
1.	Voorwaarden	554
a.	Overeenstemming met de werkelijke uitgaven	554
b.	Opgave in een afzonderlijke rekening	555
c.	Overlegging van bewijsstukken	556
2.	Regeling voor appartementsgebouwen	557
3.	Dwingend recht	557
§ 4.	Terugvordering van te veel betaalde huur, indexeringen of kosten door de huurder (art. 1728 <sup>quater</sup> BW)	558
Afdeling 3.		
Verplichting tot gebruik als een goede huisvader en volgens de overeengekomen bestemming		559
§ 1.	Algemeen	559
§ 2.	Het gebruik als een goede huisvader	560
A.	Principe	560
B.	Verplichting tot onderhoud en uitvoeren van huurherstellingen	562
1.	Algemeen	562
2.	Voorbeelden	562
3.	Herstellingen in de loop van de huurovereenkomst	563
C.	Verwittigingsverplichting	564
1.	Algemeen	564
2.	Grens van de informatieverplichting	564
3.	Sanctie voor de nalatige huurder	565
4.	Het uitvoeren van dringende herstellingen door de huurder	565
D.	Bedingen die de verplichting tot gebruik als een goede huisvader moduleren of verzwaren	566
E.	Sanctie	567
§ 3.	Gebruik volgens de overeengekomen bestemming	567
A.	Principe	567
B.	Voorbeelden	568

C.	Verbod tot wijziging van de bestemming	570
1.	Algemeen	570
2.	Wijziging met wederzijdse toestemming	571
3.	Uitzonderingen in de commerciële sfeer	571
D.	Sancties	572
§ 4.	Verbod om het gehuurde goed te wijzigen	572
Afdeling 4.		
	Uitvoeren van veranderingswerken door de huurder	573
§ 1.	Recht van de huurder om veranderingswerken uit te voeren	573
A.	Afwezigheid van wettelijke regeling	573
B.	Subjectief regelmatig werken	573
C.	Verbod tot wijziging van het gehuurde goed zonder akkoord van de verhuurder	574
D.	Objectief regelmatige werken	574
E.	Het accessoir opstalrecht van de huurder	576
§ 2.	Vergoeding van de huurder bij het einde van de huur	576
A.	Onderscheid	576
B.	Wegneembare of verwijderbare werken	576
C.	Werken die niet weggenomen kunnen worden	578
1.	Klassieke oplossing: geen recht op vergoeding	578
2.	Nuancering op basis van de uitgaventheorie	578
3.	Onderscheid naargelang het regelmatig karakter van de werken	579
Afdeling 5.		
	Verbintenis tot teruggave van het gehuurde goed en tot vergoeding van huurschade	580
§ 1.	Algemeen	580
A.	Principe	580
B.	Teruggave van de sleutels en ontruiming van het gehuurde goed	580
C.	Grens van de verplichting tot teruggave en vergoeding	581
D.	Wettelijke grondslag	582
§ 2.	De verplichting tot teruggave is een resultaatsverbintenis	582
§ 3.	Bewijsregeling in verband met de staat van het gehuurde goed	584
A.	De staat van het gehuurde goed bij aanvang van de huurovereenkomst	584
1.	Vorm en inhoud van de aanvangsplaatsbeschrijving	584
2.	Wettelijk vermoeden in geval van afwezigheid van een omstandige plaatsbeschrijving	587
3.	Bijvoegsel in geval van wijzigingen aan het gehuurde goed	587
4.	Dwingend karakter van de regeling	588
B.	Staat van teruggave van het gehuurde goed	589
1.	Vergelijking met de staat bij aanvang van de huur	589
2.	Aanvullend recht	589

3.	Wetswijzigingen met betrekking tot de bewijslastverdeling	590
4.	Vorm van de plaatsbeschrijving einde huur	593
5.	Bewijslast met betrekking tot huurschade	595
a.	Algemeen	595
b.	Initiatief m.b.t. de vaststelling van huurschade	596
c.	Aanvaarding van de sleutels zonder voorbehoud	597
d.	Wettelijk weerlegbaar vermoeden van artikel 1731, § 1 van het Burgerlijk Wetboek	597
e.	Het tegenbewijs van de verhuurder	597
f.	Bewijslast in geval van omstandige aanvangsplaatsbeschrijving (van art. 1731, § 2 BW)	599
§ 4.	Vergoeding van de huurschade	602
Afdeling 6.		
De aansprakelijkheid van de huurder voor brand		605
§ 1.	Principe	605
§ 2.	Juridische grondslag van de aansprakelijkheid van de huurder voor brand	606
§ 3.	Vermoeden van aansprakelijkheid van de huurder in geval van brand	609
§ 4.	Omvang van de aansprakelijkheid	613
A.	Schade aan het gehuurde goed	613
B.	Medebezetting door de verhuurder	614
C.	Gedeelde aansprakelijkheid in geval van meerdere huurders	615
D.	Aansprakelijkheid voor schade aan gemeenschappelijke delen in geval van gedwongen mede-eigendom	616
E.	Aansprakelijkheid <i>in solidum</i> of hoofdelijke aansprakelijkheid in geval van meerdere huurders	617
F.	Artikel 1386 <i>bis</i> van het Burgerlijk Wetboek	618
§ 5.	Contractuele gevolgen van de brandschade	618
A.	Ontbinding van rechtswege	618
B.	Vergoeding van de brandschade	620
Afdeling 7.		
Aansprakelijkheid van de huurder voor zijn huisgenoten en onderhuurders		621
§ 1.	Principe	621
§ 2.	De huisgenoten van de huurder	622
§ 3.	De onderhuurder	625
§ 4.	Draagwijdte van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek	627
§ 5.	Regres van de huurder	628
Afdeling 8.		
Bezitsvorderingen en huur (door H. Vuye)		630
§ 1.	Probleemstelling	630
I.	Vooraf	630
II.	Bezit en detentie	630



§ 2. De bezitsvorderingen	631
I. De complainte	632
II. De reïntegranda	632
§ 3. Bezitsvorderingen en huur	634
I. De complainte tussen contractanten	634
II. De reïntegranda tussen contractanten	635
 Afdeling 9.	
Burenhinder en huur (door S. Stijns en H. Vuye)	637
§ 1. De cassatiearresten van 6 april 1960 en de burenhinderleer	637
§ 2. De krijtlijnen van de burenhinderleer: grondslag, voorwaarden en sanctie	638
§ 3. Huurder en verhuurder zijn houder van een attribuut van het eigendomsrecht	640
§ 4. Het begrip nabuurschap toegepast op huur	641
§ 5. Samenloop burenhinder en contractuele aansprakelijkheid	642
 <b>Hoofdstuk VII.</b>	
<b>Duur, opzegging en verlenging van de huurovereenkomst</b> (door M. de Potter de ten Broeck)	645
 Afdeling 1.	
Duur	645
§ 1. Algemeen	645
§ 2. Belang van het onderscheid tussen bepaalde of onbepaalde duur	647
§ 3. Duur van een schriftelijke huurovereenkomst	649
§ 4. Duur van een mondelinge huurovereenkomst	651
 Afdeling 2.	
Opzegging	652
§ 1. Omschrijving en opzeggingsrecht	652
§ 2. Kenmerken	654
§ 3. De actoren: aan wie en door wie moet worden opgezegd?	655
§ 4. Vorm	661
§ 5. Inhoud van de opzegging	663
§ 6. Tijdstip	665
§ 7. Opzeggingstermijn	666
§ 8. Opzeggingsvergoeding	669
 Afdeling 3.	
Verlenging en stilzwijgende wederverhuring	673
§ 1. Algemeen	673
§ 2. Stilzwijgende wederverhuring	674
§ 3. Uitdrukkelijke verlengings- of vernieuwingsclausules	682

**Hoofdstuk VIII.**

**Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht**  
(door S. Stijns, S. Jansen en F. Peeraer) 685

Afdeling 1.

De schorsing krachtens de exceptie van niet-uitvoering 685

§ 1. Begrip en grondslag 686

§ 2. Geldigheidsvoorwaarden 688

A. De *excipiens* is zowel schuldenaar als schuldeiser van een of meerdere contractuele verbintenissen 689

1. Excipiens zowel schuldenaar als schuldeiser 689

2. Anticipatory enac? 690

B. Wederkerigheid of samenhang 692

C. Toerekenbare contractuele tekortkoming aan de wederpartij van de *excipiens* 694

D. Goede trouw 695

1. Objectieve goede trouw 696

2. Subjectieve goede trouw 699

E. Noodzaak van een ingebrekestelling? 700

F. Geen vereiste van een voorafgaande rechterlijke tussenkomst 702

§ 3. Gevolgen 703

A. Opschorting van de eigen prestatieplicht en einde van de enac 703

B. (On)deelbaarheid van de enac 704

§ 4. Contractuele bedingen betreffende de enac 706

§ 5. Rechterlijke controle en sanctie 708

A. Rechterlijke controle 708

B. Sanctie 709

Afdeling 2.

De ontbinding wegens wanprestatie 710

§ 1. Het keuzerecht 710

A. Het keuzerecht tussen uitvoering en ontbinding 710

B. Wijziging van keuze 713

C. Cumulverbod 714

D. Misbruik van keuzerecht 715

§ 2. De gerechtelijke ontbinding 719

A. Bij huur: slechts één ontbindingsregime 719

B. De gerechtelijke ontbinding 721

1. Grondslag en toepassingsvoorwaarden 721

2. De rol van de rechter 723

a. Algemeen: een soevereine appreciatiebevoegdheid over de voldoende ernst van de tekortkomingen 723

b. Beoordeling van de voldoende ernst van de wanprestatie 725

c. Beoordeling van de gerechtvaardigde sanctie 729

d. Ontbinding ten laste van beide partijen 732

3.	Nuancering van de rol van de rechter	733
4.	De gevolgen van de gerechtelijke ontbinding	734
a.	De gemoduleerde retroactiviteit	734
b.	De aanvullende schadevergoeding (verwijzing)	740
§ 3.	Verbod op uitdrukkelijk ontbindende bedingen	741
A.	Begrip	741
B.	Ongeoorloofdheid in huurcontracten	742
C.	Draagwijdte van het verbod	745
§ 4.	Uitsluiting van de buitengerechtelijke ontbinding in uitzonderlijke omstandigheden?	745
A.	De ontbinding op partijverklaring: algemeen	745
B.	Uitgesloten bij de onroerende huur	749
Afdeling 3.		
Strafbedingen in het algemeen en wederverhuringsvergoedingen in het bijzonder		752
§ 1.	Het strafbeding naar gemeen recht	753
A.	Situering en functie	753
B.	Definitie en onderscheid met andere bedingen	754
C.	Geoorloofdheid	755
1.	Principe	755
2.	Beoordeling van het geoorloofd karakter	757
3.	Betugeling van ongeoorloofde strafbedingen	758
4.	Ongeoorloofde strafbedingen in bijzondere wetgeving	761
D.	Toepassing van een geoorloofd strafbeding	762
1.	Toepassingsvoorwaarden	762
2.	Onveranderlijkheid van het strafbeding: principe en uitzonderingen	763
E.	Nalatigheidsintresten	766
§ 2.	De wederverhuringsvergoeding	767
A.	Situering	767
B.	Omvang van de wederverhuringsvergoeding	767
C.	Geldigheid van een bedongen wederverhuringsvergoeding	769
D.	Sanctie bij een ongeldig bedongen wederverhuringsvergoeding	770
E.	Matiging wegens rechtsmisbruik	770
Afdeling 4.		
Risicoleer en de bevrijding van rechtswege wegens het vergaan van het goed		771
§ 1.	De risicoleer in het huurrecht	771
§ 2.	Het tenietgaan van het gehuurde goed	776
A.	Voorwaarden	776
B.	Materieel en juridisch tenietgaan	777
C.	Volledig en gedeeltelijk tenietgaan	778
D.	Afwijkende regelingen	782

Afdeling 5.	
Nietigverklaring van de huurovereenkomst	782
Afdeling 6.	
Oorzaken die niet de beëindiging met zich meebrengen	783
§ 1. Algemeen	783
§ 2. Overlijden van huurder of verhuurder	784
§ 3. Insolventie van huurder of verhuurder	786
A. Faillissement	786
B. Gerechtelijke reorganisatie	787
C. Collectieve schuldenregeling	788
<b>Hoofdstuk IX.</b>	
<b>Overdracht van huur en onderhoud</b>	
(door S. Beyaert; update K. Van Hove)	791
Afdeling 1.	
Begrippen “overdracht van huur” en “onderhuur”	791
Afdeling 2.	
Mogelijkheid om de huur over te dragen of onder te verhuren	793
§ 1. Beginsel	793
§ 2. Contractueel verbod of beperking van de mogelijkheid tot overdracht van huur of onderhoud	793
A. Mogelijkheid tot contractuele afwijking	793
B. Inhoud en interpretatie	794
C. Verzaking aan het verbod tot onderhoud en/of huuroverdracht	797
D. Schending van het verbod tot onderhoud en/of huuroverdracht	797
§ 3. Wettelijke afwijkingen van de mogelijkheid tot overdracht van huur of onderhoud	798
A. Afwijkingen in de Woninghuurwet, de Handelshuurwet en de Pachtwet	798
B. Afwijkingen in artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek	799
1. Principe	799
2. Uitzonderingen	800
3. Karakter van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek	806
Afdeling 3.	
Gevolgen van huuroverdracht en onderverhuuring	807
§ 1. Overdracht van huur	807
A. Wijze van huuroverdracht	807
B. Gevolgen van de (onvolkomen) huuroverdracht	809
1. Tussen cedent en cessionaris	809
2. Tussen verhuurder en cedent	811
3. Tussen verhuurder en cessionaris	812

§ 2. Gevolgen van onderhuur	813
A. Tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder	813
B. Tussen hoofdhuurder/onderverhuurder en onderhuurder	813
C. Tussen hoofdverhuurder/onderverhuurder en onderhuurder	814

**Hoofdstuk X.**

**Vervreemding van het gehuurde goed**

(door C. Cauffman) 815

Afdeling 1.  
Algemeen 815

Afdeling 2.  
De huur met vaste dagtekening 816

§ 1. Toepassingsgebied van artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek 816

§ 2. De huur met vaste dagtekening is tegenwerpelijk aan de verkrijger 820

§ 3. Gevolgen van de tegenwerpelijkheid van de huurovereenkomst aan de verkrijger 823

§ 4. Het bijzondere geval van de aan overschrijving onderworpen huurovereenkomsten 827

§ 5. Uitzondering: huur met uitzettingsbeding 829

Afdeling 3.  
Huur zonder vaste dagtekening 831

§ 1. Principe: mogelijkheid tot uitzetting 831

§ 2. Uitzondering: het verblijfsbeding in de akte van vervreemding 833

**Hoofdstuk XI.**

**Verjaring en rechtspleging inzake huur** (door V. Tollenaere)

835

Afdeling 1.  
Verjaringsregels bij huur 835

§ 1. Verjaring van de vordering tot betaling van de huurprijs 835

§ 2. Verjaring van de vordering van de verhuurder met betrekking tot achterstallige indexaanpassingen 836

§ 3. Vordering tot terugbetaling van de te veel aangerekende huur 837

Afdeling 2.  
Bevoegdheid 838

§ 1. Materiële bevoegdheid 838

§ 2. Territoriale bevoegdheid 842

§ 3. De wet van 25 maart 1999 betreffende de hervorming van de gerechtelijke kantons 843

Afdeling 3.	
Oproeping in verzoening	844
I. Voorafgaande oproeping ter minnelijke schikking voor de huur van woningen	844
II. Artikel 731 <i>et seq.</i> van het Gerechtelijk Wetboek	845
III. Handelshuur	846
IV. Verplichte voorafgaande oproeping ter minnelijke schikking inzake pacht	847
Afdeling 4.	
Procedure op verzoekschrift	848
§ 1. Inleiden van de procedure	848
I. De inleidende akte	848
II. Neerlegging van de inleidende akte	850
III. Het getuigschrift van woonplaats van de verweerder	850
IV. Partijen in de procedure	852
V. Inleidende zitting	855
§ 2. Uitbreiding of wijziging van de eis	856
§ 3. Tegeneis	857
§ 4. Bewijs en onderzoeksmaatregelen	857
§ 5. Kosten	858
§ 6. Vonnis en voorlopige uitvoerbaarheid	860
§ 7. Rechtsmiddelen	860
I. Verzet	860
II. Hoger beroep	861
Afdeling 5.	
De uithuiszetting van een huurder	862
§ 1. Algemeen	862
§ 2. Uithuiszetting op basis van een vonnis betreffende de beëindiging van een huurovereenkomst (art. 1344 <i>ter</i> -1344 <i>quinquies</i> Ger.W.)	864
I. Kennisgeving aan het OCMW	864
A. Toepassingsgebied	864
1. Vordering ingeleid bij verzoekschrift, dagvaarding of vrijwillige verschijning	864
2. Een natuurlijke persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten	865
3. Uithuiszetting uit een goed dat de huurder tot woonplaats, respectievelijk verblijfplaats dient	865
B. Kennisgeving aan het OCMW	866
C. Verzet tegen de kennisgeving aan het OCMW	866
II. Tenuitvoerlegging van de uithuiszetting	867
A. Algemeen	867
B. Uitzonderingen op de termijn van één maand	868

C. Gevolgen	868
D. Waarschuwing van de werkelijke datum van tenuitvoerlegging	869
E. Bevoegde rechter	870
III. Goederen van de uit huis gezette persoon	870
§ 3. Uithuiszetting op een andere basis dan een vonnis betreffende een huur- overeenkomst	871
§ 4. Uithuiszetting van onderhuurders en andere bewoners	872
<b>Lijst van verkort geciteerde literatuur</b>	<b>873</b>