

De Langhe Advocaten



Boek 7, vooruitblik op een nieuw bijzonder contractenrecht

Op 16 april 2024 werd het wetsvoorstel inzake boek 7 “Bijzondere contracten” van het nieuwe Burgerlijk Wetboek ingediend. Na het gemeen contractenrecht, zullen ook de zgn. “bijzondere” of “benoemde” contracten (koop, aanneming, huur, enz.) gemoderniseerd worden. In dit artikel geven wij een voorproefje van enkele voorgestelde nieuwigheden op het vlak van koop en huur. Aangezien het nog maar om een wetsvoorstel gaat, is het uiteraard mogelijk dat de finale wettekst toch nog afwijkt van wat we hierna toelichten.

Het kooprecht krijgt een nieuw jasje

In de praktijk rijst geregeld de vraag of een contract moet gekwalificeerd worden als een koop of als een aanneming (voortaan “dienstencontract” genoemd). Een overdracht van een nog te vervaardigen roerend goed tegen een prijs in geld, is principieel een koop. Enkel wanneer de opdrachtgever zelf een wezenlijk deel van de benodigde grondstoffen verschaft of wanneer het goed specifiek voor zijn behoeften wordt vervaardigd, zal het gaan om een dienstencontract. Bij nog te (ver) bouwen onroerende goederen, gaat het om een dienstencontract indien het enkel het (ver)bouwen betreft, doch om een koop indien tegelijk ook de eigendom van de grond of het zakelijk gebruiksrecht (bijv. opstal) wordt overgedragen.

Een opvallende wijziging inzake onroerende koop is dat de *eigendomsoverdracht* nu van rechtswege pas zal gebeuren bij het verlijden van de notariële akte. Het zal dus niet meer nodig zijn dit uitdrukkelijk zo te voorzien in “de compromis”. Het *risico* (bijv. brand) gaat normaal pas over op de koper samen met de eigendom, doch indien de koper reeds vóór de akte het gebruik van het goed zou verkrijgen, zal hij nu toch ook reeds vroeger dit risico dragen.

Ten slotte wordt het duaal aansprakelijkheidsregime inzake zichtbare en verborgen gebreken afgeschaft. De verkoper moet nu een “conform” goed leveren, dat moet beantwoorden aan wat het contract bepaalt en aan wat de koper redelijkerwijze kan verwachten. De verkoper is enkel aansprakelijk voor gebreken die minstens in de kiem aanwezig waren bij de levering, ongeacht of hij er reeds kennis van kon hebben en ook als ze pas later aan het licht komen. Het bestaande sanctieregime met een keuze tussen teruggave of prijsvermindering wordt afgeschaft, zodat nu ook een eis tot het herstellen van de gebreken mogelijk zal zijn. Ten slotte verdwijnt het vereiste om binnen *korte termijn* vanaf ontdekking van het gebrek effectief te dagvaarden voor de rechtbank. Voortaan moet de koper (1) de verkoper binnen een *redelijke termijn* na de ontdekking van het gebrek in kennis stellen en (2) ten laatste twee jaar na die kennisgeving een effectieve vordering voor de rechtbank instellen (wel kan die termijn geschorst worden gedurende onderhandelingen of een expertise).

Ook het gemeen huurrecht wordt hervormd

Aangezien de meeste huurcontracten (bijv. woninghuur en handelshuur) een gewestmaterie betreffen, is de relevantie van het Burgerlijk Wetboek op het vlak van huur voornamelijk beperkt tot het gemeen huurrecht (bijv. huur van een kantoorruimte, opslagplaats, garage, vakantieverblijf of roerend goed).

Ook bij huur moet de huurder in geval van een conformiteitsgebrek de verhuurder verwittigen binnen een *redelijke termijn* nadat hij het gebrek ontdekte of behoorde te ontdekken. De vordering van de huurder voor de geleden gebruiks- en genotderving verjaart twee jaar na deze kennisgeving. De overige vorderingen wegens een conformiteitsgebrek (bijv. het herstellen van bepaalde gebreken) verjaren echter

niet zolang de huur nog loopt (en kunnen nog tot twee jaar na het einde ervan).

Een andere nieuwigheid vormt de vergoedingsplicht van de verhuurder voor eventuele inrichtings- of veranderingswerken die de huurder uitvoerde in het goed. Enkel niet-verwijderbare werken die uitgevoerd werden zonder toelating van de verhuurder moeten niet worden vergoed.

Ten slotte blijft bij de huur van een onroerend goed een eenzijdige ontbinding door de verhuurder (o.b.v. een ontbindend beding of door kennisgeving) verboden. De verhuurder moet daarvoor nog steeds naar de Vrederechter. Ontbindende bedingen in het voordeel van de huurder zullen voortaan wel toegelaten zijn.

Bruno Thoen en Wibo Van Poeck
De Langhe Advocaten




tax - M&A - governance
finance - commercial

<p> Henri Lebbeestraat 109 B-8790 Waregem</p> <p> +32 (0) 56 62 50 00</p> <p> Koningsstraat 71 B-1000 Brussel</p> <p> +32 (0) 2 880 35 35</p>	<p> Kortrijksesteenweg 1072/0201 B-9051 Sint-Denijs-Westrem</p> <p> +32 (0) 9 277 04 54</p> <p> Jan Van Rijswijcklaan 162 Box 5b B-2020 Antwerpen</p> <p> +32 (0) 3 500 06 30</p>
<p> contact@de-langhe.be  www.de-langhe.be</p>	