

# De invloed van het (nieuwe) verbintenissenrecht in het vastgoedrecht

Siel Demeyere  
5 juli 2022

**eubelius**  
advocaten avocats attorneys

1

<b>Invloed van Boek 5 op vastgoed</b>	<b>3</b>
- Werking in de tijd	4
- Contractsluiting	7
- Eigendom en gebruiksrechten	12
- Aanneming	17
<b>Verbintenissen verbonden aan zakelijke rechten</b>	<b>19</b>
- Afbakening en wilsautonomie	20
- Gevolgen overdracht zakelijk recht	30
- Gevolgen afstand zakelijk recht	33

2

# I. Invloed van Boek 5 op vastgoed

© Eubelius

3

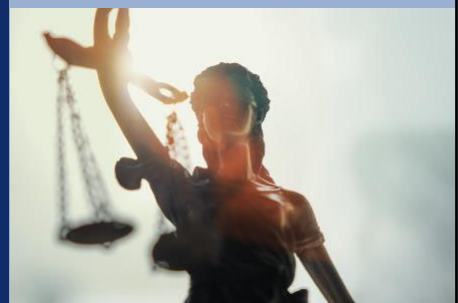
3

# Werking in de tijd

© Eubelius

4

4



## Nieuw Burgerlijk Wetboek: stand van zaken

Boek	Wet	Inwerkingtreding
1. Algemene bepalingen	<i>Nog niet afgekondigd</i>	Vermoedelijk 1/1/2023
2. Personen – Titel I en II		
2. Personen – Titel III	Wet 19 januari 2022	1/7/2022
3. Goederen	Wet 4 februari 2020	1/9/2021
4. Nalatenschappen	Wet 19 januari 2022	1/7/2022
5. Verbintenissen	<i>Nog niet afgekondigd</i>	Vermoedelijk 1/1/2023
6. Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht		
7. Bijzondere overeenkomsten		
8. Bewijs	Wet 13 april 2019	1/11/2020
9. Zekerheden		
10. Verjaring		

## Werking in de tijd



- Eerbiedigende werking
  - Rechtshandelingen en -feiten voor IWT: oud recht
  - Rechtshandelingen en -feiten na IWT: nieuw recht
    - Uitzonderingen: toch oud recht
      - 1) Toekomstige gevolgen van rechtshandelingen en -feiten plaatsgevonden voor IWT
      - 2) Rechtshandelingen en -feiten na IWT die betrekking hebben op verbintenis ontstaan voor IWT

Uitzondering: toch nieuw recht bij afspraak tussen partijen

- Artikel 64 Wet

# Contractsluiting



© Eubelius

7

7

## Precontractuele aansprakelijkheid (art. 5.17)

- Buitencontractuele aansprakelijkheid
- Foutief afbreken → terug plaatsen in situatie alsof niet onderhandeld
- *“rechtmatig vertrouwen dat contract zonder enige twijfel gesloten zou worden”* → mogelijks herstel verlies netto-voordelen uit niet gesloten contract

© Eubelius

8

8

## Voorkeurscontract (voorkeurrecht en voorkooprecht) en optiecontract

- Optiecontract, voorkooprecht (*right of first refusal*) en voorkeursrecht (*right of first offer*)
- Artikel 5.24 BW: bevestiging geldend recht
- Artikel 5.26 BW: sanctie
  - Contractbreuk door partij die voorkeursrecht schendt
    - Bv. toch verkocht aan derde zonder aanbieding, verkocht tegen lagere prijs dan meegedeeld
  - Medeplichtige derde: herstel van schade, niet-tegenwerpelijkheid (~~nietigheid~~) of substitutie (=begunstigde voorkeursrecht neemt plaats in van derde)
    - !! Art. 3.30, §1, 5° BW: publiciteit van voorkeurrecht (mits authentieke akte m.b.t. onroerend goed)

## Opschortende voorwaarde

- Geen louter potestatieve opschortende voorwaarde in hoofde van schuldenaar (art. 5.141 BW)
  - Bv. ik lever als ik dat wil
  - Afwezigheid van toestemming: nietig
  - MvT: herkwalificatie mogelijk in eenzijdige contractbelofte
- Interpretatie voorwaarde (art. 5.143 BW)
  - Richtlijnen voor achterhalen gemeenschappelijke bedoeling partijen
  - Specifiek over termijn voor vervulling voorwaarde
- Vervulling voorwaarde: niet meer retroactief (art. 5.147 BW)
  - Doorgaans contractueel uitgesloten, nu *default*
  - Niet-tegenwerpelijkheid bepaalde handelingen *pendente conditione* (art. 5.146 BW)
  - Uitwerking: van rechtswege. Contractueel mogelijks pas na kennisgeving

## Nietigheid



- Codificatie en matiging nietigheidssanctie
- Niet van rechtswege, maar door rechterlijke beslissing of akkoord partijen (art. 5.59 BW)
- Maar ook door kennisgeving van 'persoon die bevoegd is om nietigheid in te roepen'  
'Onwerkzame' kennisgeving  
Uitz.: authentieke akten
- Verjaring: vijf jaar vanaf kennis nietigheidsgrond, met max. van twintig jaar (art. 5.60 BW)
- Deelbaarheid van het contract (art. 5.63)
- Conversie: omvormen tot geldige rechtshandeling (art. 5.68)

## Eigendom en gebruiksrechten



## Verhouding Boek 5 met Boek 3

- Art. 5.13: van toepassing *tenzij de wet zich daartegen verzet*

## Eigendoms- en risico-overdracht

- Kwalitatieve rechten (art. 5.105 BW)
  - Wettelijke basis voor overgang kwalitatieve rechten
  - Wettelijke definitie voor kwalitatieve rechten
- Risico-overdracht (art. 5.80 BW)
  - Eigendomsoverdracht ⇒ risico-overdracht



## POLLVRAAG VOOR LIVESTREAM

*gelieve uit fullscreenmodus te gaan*



## Beëindiging gebruiksrechten

- Opzegbaarheid van contract onbepaalde duur (art. 5.75): niet voor eeuwigdurend opstalrecht / erfdienstbaarheid
- Imprevisie (art. 5.74)
- Vergoeding voor opstallen bij einde vruchtgebruik, erfpacht of opstal: op basis van ongerechtvaardigde verrijking (art. 5.137 BW)



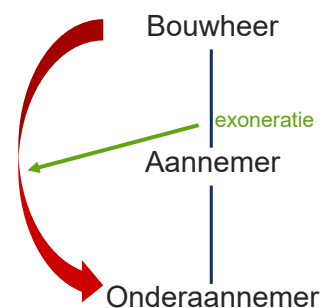
# Aanneming



## Aansprakelijkheid onderaannemer

- Problematiek quasi-immuniteit uitvoeringsagent  
→ Boek 6 Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht
- Onderaannemer kan exoneratieclausule uit hoofdovereenkomst invoeren (art. 5.89, §2 BW)

*“Doet de schuldenaar voor de nakoming van het contract een beroep op hulppersonen, dan kunnen zij tegen de hoofdschuldeiser het bevrijdingsbeding invoeren dat is overeengekomen tussen hem en de schuldenaar.”*



## II. Verbintenissen verbonden aan zakelijke rechten

## Afbakening en wilsautonomie

## Voorbeelden



© Eubelius

21

21

## Soorten verbintenissen verbonden aan zakelijke rechten

- Belang afbakening: verbintenis als bestanddeel van zakelijk recht → automatische overgang met zakelijk recht
- Wettelijk
- Contractueel
  - Binnengrens: kern zakelijk recht
  - Buitengrens: voldoende verband met zakelijk recht



© Eubelius

22

22

- Aandachtspunt: tegenwerpelijkheid d.m.v. publiciteit
- Intentie van partijen
- Niet:
  - Kwalitatieve rechten
  - Verplichtingen titularis zakelijk recht t.a.v. derden (bv. bodem, taks, ...)
  - 'Kwalitatieve contracten' (bv. huur, verzekering, arbeidscontract)

### Voorbeeld erfdienstbaarheid

- Eigenaar lijdend erf: aanleg, onderhoud en herstel van de weg
- Eigenaar heersend erf:
  - Plaatsing poort en onderhoud en herstel ervan
  - Jaarlijkse vergoeding



### Voorbeeld opstalrecht

- Grondeigenaar:
  - Onderhoud toegangswegen
  - Vergoeding indien geen vergunning
- Opstalhouder:
  - Bouw, onderhoud en herstel windturbines
  - Jaarlijkse vergoeding



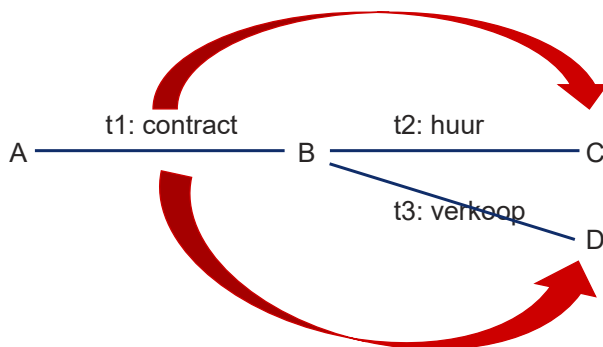
## Irrelevante criteria

- Positieve (*facere*) vs. negatieve (*non facere*)
- Houder van beperkt zakelijk recht vs. houder van moederrecht
- Geldelijke vs. andere

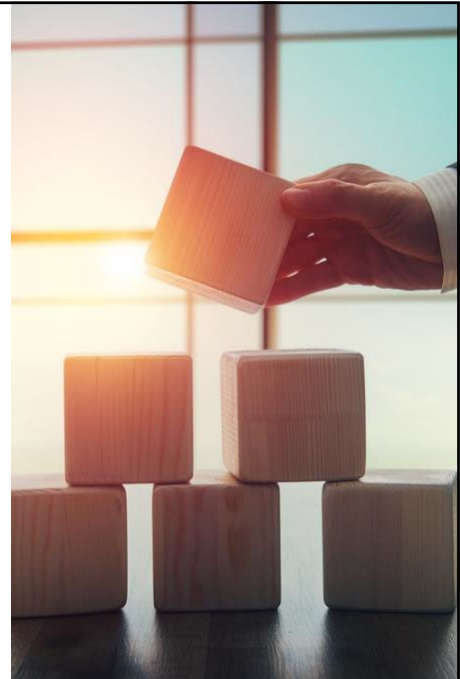


## Alternatief: kettingbeding

- 'Zakelijke werking': verbintenis verbinden aan een goed (of recht) zodat elke rechtsopvolger gebonden is
- Bv.: niet-concurrentiebeding; belofte om niet te procederen; overgang over perceel; voorkooprecht



- Louer contractueel mechanisme
- Zorgvuldige drafting!
  
- 3 verplichtingen
  - Basisverplichting
  - Verplichting om basisverplichting op te leggen aan rechtsoptvolger
  - Verplichting om rechtsoptvolger te verplichten om het geheel van verplichtingen over te nemen
  
- Extra elementen
  - Schadebeding
  - Derdenbeding
  - Duurtijd bepalen (zo niet, opzegbaar)



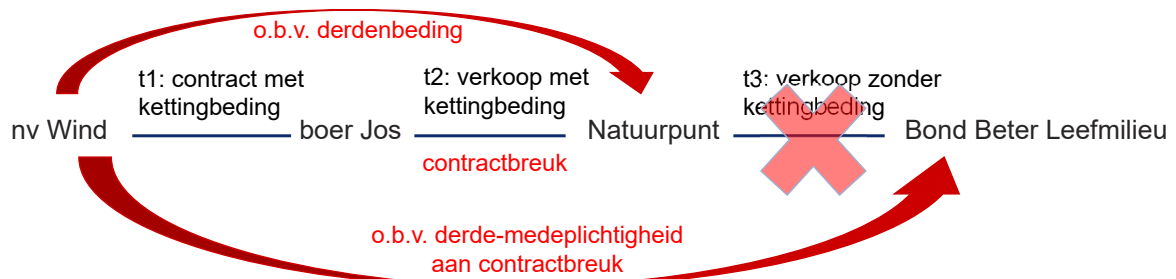
## Gevolgen van miskenning kettingbeding

- Miskenning basisverplichting
  - Medecontractant: contractuele aansprakelijkheid
  - Rechtsoptvolger (gebonden door kettingbeding): aansprakelijkheid o.b.v. derdenbeding  
Indien geen derdenbeding: buitencontractuele aansprakelijkheid
  
- Miskenning doorgeefverplichting (2<sup>e</sup> en/of 3<sup>e</sup> verplichting)
  - Aansprakelijkheid van medecontractant of rechtsoptvolger die kettingbeding niet oplegt (idem miskenning basisverplichting)
  - Derde (niet gebonden door kettingbeding): derde-medeplichtigheid aan andermans contractbreuk



## Gevolgen van miskenning (2): derde-medeplichtigheid

- Voorwaarden derde-medeplichtigheid
  - Geldig contract(uele verbintenis)
  - Contractbreuk
  - Kennis van de derde (feitelijk of normatief)
  - Deelname van de derde aan de contractbreuk
- Sanctie: nietigheid van de overeenkomst waarin kettingbeding niet is opgenomen
  - Geen afdwinging in natura
  - Substitutie?



## Gevolgen overdracht zakelijk recht

## Bevrijdend effect overdracht?

- Belangrijkste argumenten

<i>Pro</i>	<i>Contra</i>
Ratio kwalitatieve verbintenissen	Bindende kracht overeenkomst
Hoofdelijkheid niet vermoed	Geen bevrijdende schuldoverdracht

- Oud recht
  - Volledig bevrijdend
  - Helemaal niet bevrijdend
  - Bevrijdend wat betreft toekomstige verbintenissen
- Aansprakelijkheid voor verbintenissen uit zakelijk recht  $\neq$  foutaansprakelijkheid

## Art. 3.6, tweede lid BW

- *“Als de titularis van een zakelijk gebruiksrecht zijn recht overdraagt, blijft hij tegenover de eigenaar hoofdelijk gehouden met de overnemer voor de persoonlijke verbintenissen die de tegenprestatie voor de vestiging van dit recht vormen en na de overdracht opeisbaar zijn. Voor de verbintenissen die eerder opeisbaar worden, is de overdrager als enige gehouden.”*

		Tegenprestatie voor vestiging recht	
		Ja	Nee
Opeisbaar vóór overdracht recht	Ja	Overdrager	Overdrager
	Nee	Overdrager en overnemer hoofdelijk	Overnemer

- Wettelijke en contractuele afwijking mogelijk



# Gevolgen afstand zakelijk recht



## Afstand: eenzijdige mogelijkheid

- Mogelijk voor gelijk welk zakelijk recht (incl. eigendom)
- Bevestigd in art. 3.15 BW:  
*“Onder voorbehoud van andere bepalingen in dit Boek, gaan de zakelijke rechten teniet door: [...] 5° de afstand van het zakelijk recht door de titularis.”*
- Notariële akte voor tegenwerpelijkeid (bij onroerend goed), niet voor geldigheid
- Devolutie
  - Beperkt zakelijk recht → eigenaar
  - Eigendom onroerend goed → staat
  - Eigendom roerend goed → ... (*res nullius*)

## Bevrijdend effect afstand?

- Oud recht:
  - Volledig bevrijdend
  - Helemaal niet bevrijdend
  - Bevrijdend wat betreft toekomstige verbintenissen
- Art. 3.17, tweede lid BW:

*“De afstand van een zakelijk recht werkt slechts voor de toekomst. Indien het zakelijk recht is ontstaan door een rechtshandeling onder bezwarende titel, brengt de afstand geen nadeel toe aan de huidige en toekomstige persoonlijke verbintenissen die de tegenprestatie vormen voor de vestiging van dit recht.”*
- Niet per se bevrijd van andere verplichtingen (fiscaal, milieu, ...)

BESLUIT

# Siel Demeyere

## Advocaat

Siel legt zich voornamelijk toe op het vastgoed- en verbintenissenrecht.

Ze vervoegde Eubelius in 2019 en is lid van de Brusselse Balie.

Siel studeerde rechten aan de KU Leuven en de New York University. Zij behaalde haar masterdiploma rechten aan KU Leuven in 2014 met grote onderscheiding en verdedigde in 2019 haar doctoraat aan diezelfde universiteit en aan de Université de Lille. In haar doctoraatsonderzoek bestudeerde Siel de verplichtingen verbonden aan zakelijke rechten ('kwalitatieve verbintenissen').

Ze werkte als doctoraatsbursaal aan de KU Leuven Campus Kortrijk (2014-2018) en als assistent aan het Instituut voor Goederenrecht (2018-2019).

Siel is auteur van academische publicaties en spreekt op juridische congressen en seminars. Ze ontving ook academische prijzen, waaronder de Ius Commune Prize en de TPR Prijs.

Ze beheerst het Nederlands, het Engels en het Frans.



### Contact

T. +32 2 543 35 64  
E. siel.demeyere@eubelius.com

### Expertisedomeinen

Real estate  
Geschillenbeslechting & procesvoering  
Aansprakelijkheid

### Opleiding

Doctor in de rechten, KU Leuven en Université de Lille, 2019  
Master in de rechten, KU Leuven, 2014

### Talen

Nederlands, Engels, Frans