

contractuele verkrijging tweeweg, door de opstalhouder of de overnemer en voor de duur van zijn opstalrecht, van de eigendom van de eerder bestaande bouwwerken en beplantingen. Voor die bouwwerken en beplantingen gelden dezelfde regels als wanneer de opstalhouder deze zelf zou hebben opgericht.

De opstalhouder heeft geen enkele bevoegdheid met betrekking tot de volumes op, boven of onder de grond die uitdrukkelijk buiten zijn recht zijn gehouden, zonder afbreuk te doen aan artikel 3.116.

Art. 3.180. Duurtijd

Niettegenstaande enig andersluidend beding, kan de duurtijd van een opstalrecht niet langer dan negenennegentig jaar zijn. Het opstalrecht kan worden verlengd, evenwel zonder dat zijn totale duurtijd meer dan negenennegentig jaar mag bedragen. Het kan worden hernieuwd met het uitdrukkelijk akkoord van de partijen.

Het opstalrecht kan eeuwigdurend zijn wanneer en zolang het door de eigenaar van de grond gevestigd is:

1° hetzij voor doeleinden van het openbaar domein;

2° hetzij om de verdeling in volumes mogelijk te maken van een complex en heteroog onroerend geheel dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik en onderling geen enkel gemeenschappelijk deel hebben.

Wanneer het opstalrecht het gevolg is van een hoofdrecht, overeenkomstig artikel 3.182, is de duur ervan identiek aan de duur van dat hoofdrecht.

Ondertitel 2. Specifieke wijzen van verkrijging

Art. 3.181. Verkrijgende verjaring

In geval van verkrijgende verjaring wordt het opstalrecht geacht te zijn gevestigd voor negenennegentig jaar, tenzij een rechtshandeling een kortere duurtijd bepaalt. De duurtijd van het recht loopt vanaf de dienstige inbezitstelling of vanaf een later tijdstip bepaald in de rechtshandeling.

Art. 3.182. Accessoir opstalrecht

Het opstalrecht kan ook ontstaan als gevolg van een gebruiksrecht op een onroerend goed verleend met bevoegdheid om er bouwwerken of beplantingen op te plaatsen. In dat geval is het opstalrecht onderworpen aan de wettelijke regeling die van toepassing is op het recht waaruit het voortvloeit.

Het accessoir opstalrecht en het eigendomsrecht op de bouwwerken en beplantingen dat eruit voortvloeit, kunnen niet worden overgedragen, in beslag worden genomen of met een hypotheek worden bezwaard los van het recht waaruit zij voortvloeien.

[¹ Wat het beslag en de hypotheek betreft, is het tweede lid niet van toepassing indien het accessoir opstalrecht voortvloeit uit een administratief gebruiksrecht.]¹
(1) *W. 12.07.2021, art. 8 (BS 20.07.2021); Inwerkingtreding: 01.09.2021 (art. 13)*

Ondertitel 3. Rechten en verplichtingen van de partijen

Art. 3.183. Rechten op het recht

De opstalhouder kan zijn opstalrecht overdragen en met een hypotheek bezwaren; hij kan de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is slechts vervreemden of met een hypotheek bezwaren door tegelijk, gedeeltelijk of geheel, het opstalrecht waarvan hij titularis is te vervreemden of met een hypotheek te bezwaren.

[¹ Wat het beslag en de hypotheek betreft, is het tweede lid niet van toepassing indien het accessoir opstalrecht voortvloeit uit een administratief gebruiksrecht.]¹
(1) *W. 12.07.2021, art. 8 (BS 20.07.2021); Inwerkingtreding: 01.09.2021 (art. 13)*

Art. 3.184. Rechten op de volumes

Tijdens de duurtijd van zijn recht oefent de opstalhouder op zijn volume alle bevoegdheden van eigenaar uit, binnen de grenzen van de rechten van de opstalgever en zonder afbreuk te doen aan de overige bestaande rechten op de grond. Hij mag de bouwwerken en beplantingen waartoe hij gehouden was, niet verwijderen.

Art. 3.185. Verplichtingen

Tijdens de duur van zijn recht is de opstalhouder gehouden tot betaling van alle lasten en belastingen met betrekking tot de volumes, bouwwerken en beplantingen waarvan hij eigenaar is. De opstalgever, de grondeigenaar of hun rechtsopvolgers dragen die lasten en belastingen voor hetgeen waarvan zij eigenaar zijn.

Elkeen moet, wat zijn eigendom betreft, de onderhoudsherstellingen en grove herstellingen in de zin van de artikelen 3.153 en 3.154 uitvoeren waartoe hij wettelijk of contractueel gehouden is, evenals de herstellingen die noodzakelijk zijn met het oog op de uitoefening van de andere bestaande gebruiksrechten op de grond.

Ondertitel 4. Specifieke wijzen van tenietgaan

Art. 3.186. Algemeen

Het opstalrecht gaat niet teniet door het loutere feit van het tenietgaan van de bouwwerken of beplantingen van de opstalhouder.

Art. 3.187. Verlies van nut

Indien een eeuwigdurend opstalrecht zoals bedoeld in artikel 3.180 sinds minstens negenennegentig jaar bestaat, kan de rechter de opheffing ervan bevelen wanneer dat recht ieder nut, zelfs toekomstig of potentieel, heeft verloren.

Art. 3.188. Natrekking en vergoeding

Bij het tenietgaan van het opstalrecht gaat het eigendomsrecht op het volume over op de opstalgever of diens rechtsopvolger. De opstalgever moet de opstalhouder vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen opgericht of verkregen binnen de grenzen van zijn recht, op grond van de ongerechtvaardigde verkrijging.

Tot de betaling van de vergoeding heeft de opstalhouder een retentierecht op het volume.

In geval van algemene rechtsovergang, rechtsovergang onder algemene titel of overdracht van het recht van de opstalgever, rust de vergoedingsverplichting op de rechtverkrijgende.

Boek 5. Verbintenissen

Inwerkingtreding: 01.01.2023

Titel 1. Inleidende bepalingen

Art. 5.1. Verbintenis

Een verbintenis is een rechtsband op grond waarvan een schuldeiser van een schuldenaar, indien nodig in rechte, de uitvoering van een prestatie mag eisen.

Art. 5.2. Natuurlijke verbintenis

De natuurlijke verbintenis is een verbintenis waarvan de uitvoering niet kan worden afgedwongen.

Restitutie is niet mogelijk voor een natuurlijke verbintenis die zonder vergissing of dwang werd nagekomen.

De erkenning, zonder vergissing of dwang, van een natuurlijke verbintenis doet een verbintenis ontstaan.

Art. 5.3. Bronnen van verbintenissen en draagwijdte van de bepalingen

Verbintenissen ontstaan uit een rechtshandeling, uit een oneigenlijk contract, uit de buitencontractuele aansprakelijkheid of uit de wet.

De bepalingen van dit boek zijn van aanvullend recht tenzij uit de tekst of de draagwijdte ervan blijkt dat ze geheel of gedeeltelijk een karakter van dwingend recht of van openbare orde hebben.

Titel 2. Bronnen van verbintenissen

Ondertitel 1. Rechtshandelingen

Hoofdstuk 1. Contract

Afdeling 1. Inleidende bepalingen

Art. 5.4. Definitie van het contract

Een contract, of overeenkomst, is een wilsovereenstemming tussen twee of meer personen met de bedoeling rechtsgevolgen te doen ontstaan.

Art. 5.5. Consensuele, vormelijke en zakelijke contracten

Een contract is consensueel wanneer het tot stand komt door de loutere wilsovereenstemming van de partijen zonder dat zijn geldigheid onderworpen is aan een vormvereiste.

Een contract is vormelijk wanneer zijn geldigheid onderworpen is aan een vormvereiste.

Een contract is zakelijk wanneer zijn totstandkoming onderworpen is aan de overhandiging van een voorwerp door een partij aan de andere.

Art. 5.6. Wederkerige en eenzijdige contracten

Een contract is wederkerig wanneer de partijen over en weer jegens elkaar verbonden zijn.

Een contract is eenzijdig wanneer een partij verbonden is jegens een andere, zonder enige verbintenis voor laatstgenoemde.

Art. 5.7. Contracten onder bezwarende en ten kosteloze titel

Een contract is onder bezwarende titel wanneer het voor elke partij een voordeel oplevert.

Een contract is ten kosteloze titel wanneer een partij die aan de andere een voordeel verschaft, in ruil daarvoor geen voordeel krijgt.

Art. 5.8. Vergeldende en kanscontracten

Een contract is vergeldend wanneer, bij zijn totstandkoming, de wederkerige prestaties als gelijkwaardig worden beschouwd.

Een contract is een kanscontract wanneer de gelijkwaardigheid van de wederkerige prestaties waartoe de partijen zich verbonden hebben, onzeker is doordat het bestaan of de omvang van één van de prestaties afhangt van een onzekere gebeurtenis. Het veronderstelt het bestaan van een kans op winst of een risico op verlies.

Art. 5.9. Raamcontract

Een raamcontract is een contract waarbij de partijen de algemene principes overeenkomen waarbinnen zij latere uitvoeringscontracten zullen sluiten.

Art. 5.10. Toetredingscontract

Een contract is een toetredingscontract wanneer het vooraf en eenzijdig is opgesteld door een partij en er niet over onderhandeld kan worden.

Het feit dat over sommige bedingen van het contract kan worden onderhandeld, sluit de toepassing van dit artikel op de rest van het contract niet uit, indien de globale beoordeling leidt tot de conclusie dat het niet-temin gaat om een toetredingscontract.

Art. 5.11. Contract met een consument

Een contract met een consument is het contract gesloten tussen een onderneming in de zin van het Wetboek van economisch recht en een consument in de zin van dat Wetboek.

Art. 5.12. Meerpartijencontract

Een meerpartijencontract is een contract door meer dan twee partijen aangegaan.

Art. 5.13. Toepassingsgebied en verwijzingen

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels die van toepassing zijn op alle contracten, meerpartijencontracten inbegrepen, en contractuele bedingen, tenzij de wet zich daartegen verzet.

De regels die alleen voor bijzondere contracten gelden, worden vastgesteld in de bepalingen van het oud Burgerlijk Wetboek en van het huidige Wetboek die elk

van die contracten betreffen, in het Wetboek van economisch recht en in bijzondere wetten.

Afdeling 2. Totstandkoming van het contract

Onderafdeling 1. Dynamische totstandkoming van het contract

Paragraaf 1. Onderhandelingen

Art. 5.14. Contractsvrijheid

Buiten de gevallen die de wet bepaalt, staat het iedereen vrij om al dan niet een contract te sluiten en om zijn medecontractant te kiezen, zonder de redenen van zijn keuze te moeten verantwoorden.

De partijen zijn vrij om de inhoud van het contract te bepalen, voor zover dit voldoet aan de bij wet bepaalde geldigheidsvereisten.

Art. 5.15. Onderhandelingsvrijheid

De partijen zijn vrij precontractuele onderhandelingen aan te vatten, te voeren en af te breken.

Ze handelen hierbij in overeenstemming met de eisen van de goede trouw.

Art. 5.16. Informatieplichten

De partijen verstrekken elkaar tijdens de precontractuele onderhandelingen de informatie die de wet, de goede trouw en de gebruiken, in het licht van de hoedanigheid van de partijen, hun redelijke verwachtingen en het voorwerp van het contract, hen opleggen te geven.

Art. 5.17. Precontractuele aansprakelijkheid

De partijen kunnen tijdens de precontractuele onderhandelingen jegens elkaar buitencontractuele aansprakelijkheid oplopen.

Bij foutief afbreken van onderhandelingen houdt deze aansprakelijkheid in dat de benadeelde persoon teruggeplaatst wordt in de situatie waarin hij zich zou hebben bevonden indien er niet zou zijn onderhandeld. Wanneer het rechtmatig vertrouwen is gewekt dat het contract zonder enige twijfel gesloten zou worden, kan deze aansprakelijkheid het herstel van het verlies van de verwachte netto-voordelen uit het niet gesloten contract inhouden.

De schending van een informatieplicht kan niet enkel leiden tot de precontractuele aansprakelijkheid maar ook tot de nietigheid van het contract indien voldaan is aan de vereisten bepaald in artikel 5.33.

Paragraaf 2. Aanbod en aanvaarding

Art. 5.18. Beginsel

Het contract komt tot stand door de aanvaarding van een aanbod.

Art. 5.19. Aanbod

Het aanbod is een voorstel tot contracteren dat alle essentiële en substantiële bestanddelen omvat van het beoogde contract en de wil van de aanbieder impliceert om door het contract gebonden te zijn in geval van aanvaarding.

Een mededelingsplichtig aanbod mag worden gewijzigd of ingetrokken zolang het aanbod de bestemming niet heeft bereikt in de zin van artikel 1.5. Een aanbod aan het publiek kan niet worden gewijzigd of ingetrokken zodra het veruitwendigd is.

Een aanbod blijft onherroepelijk gedurende de erin bepaalde termijn of, bij gebrek daaraan, gedurende een redelijke termijn.

Na het verstrijken van die termijn of nadat de afwijzing van het aanbod de aanbieder heeft bereikt, is het aanbod niet langer bindend ten aanzien van de persoon die het afwijst.

Art. 5.20. Aanvaarding

De aanvaarding is elke verklaring of andere gedraging van de bestemming van het aanbod die uitdrukt dat hij ermee instemt, zonder aanvullingen, beperkingen of andere wijzigingen van essentiële of substantiële bestanddelen.

Dergelijke aanvullingen, beperkingen of andere wijzigingen gelden als afwijzing van het oorspronkelijke aanbod en desgevallend als een nieuw aanbod.

Tenzij anders voortvloeit uit de wet, gebruiken of concrete omstandigheden, kan een aanvaarding niet worden afgeleid uit stilzwijgen.

De intrekking van de aanvaarding is mogelijk zolang deze de aanbieder niet heeft bereikt.

Art. 5.21. Tijdstip en plaats van totstandkoming

Het contract komt tot stand op het ogenblik en op de plaats waar de aanvaarding de aanbieder bereikt in de zin van artikel 1.5.

Bij een langs elektronische weg gesloten contract wordt, tenzij partijen anders zijn overeengekomen, deze plaats vermoed de woonplaats van de aanbieder te zijn.

Art. 5.22. Herroepingsrecht

De wet of het contract kan een herroepingsrecht toekennen. Op grond hiervan beschikt een partij na het sluiten van het contract over een termijn waarbinnen zij aan de andere partij ter kennis kan brengen dat zij afziet van het contract.

In dat geval, tenzij anders bepaald door de wet of het contract, mag die partij het contract herroepen zonder betaling van kosten of van een vergoeding en zonder opgave van redenen.

Art. 5.23. Algemene voorwaarden

De opname van algemene voorwaarden van een partij in het contract vereist hun effectieve kennis door de andere partij of ten minste de mogelijkheid voor deze om er effectief kennis van te nemen, alsook hun aanvaarding.

Bij conflict tussen de algemene voorwaarden van een van de partijen en de onderhandelde voorwaarden, komt voorrang toe aan deze laatste.

Verwijzen aanbod en aanvaarding naar verschillende algemene voorwaarden, dan komt het contract niettemin tot stand. Beide algemene voorwaarden maken deel uit van het contract, met uitzondering van de onverenigbare bedingen.