

Inhoudsopgave

Voorwoord	V
Dankwoord	IX
Beknopte inhoudsopgave	XI
HOOFDSTUK I. INLEIDING	1
Afdeling I. Doelstelling	3
A. Situering, definitie en afbakening	3
B. Probleem- en vraagstelling, onderzoeksopzet en -doelstellingen	5
C. Methodologie en opbouw	7
Afdeling II. Functies en voorbeelden	9
A. Zekerheids- en risicobeperkende functie	9
1. Algemeen	9
2. <i>Tag-</i> en <i>drag along</i> -clausules	10
3. Vertrek of <i>leaver</i> -clausules	11
4. Portagecontracten	14
B. Speculatieve functie	15
1. Algemeen	15
2. Aandelenopties	15
C. Andere functies	16
1. Financiering	17
2. Partijwisselfunctie	18
2.1. Algemeen	18
2.2. Koop met commandverklaring	18
3. Duurzaamheidsfunctie	22
Afdeling III. Afbakening ten opzichte van andere precontractuele afspraken	24
A. Precontractuele fase	24
B. Afbakening ten opzichte van andere precontractuele afspraken	26
1. Aanbod	28
2. Raamcontract	29
3. <i>Gentlemen's agreement</i>	30
4. Principes- of beginselakkoord	30
5. Intentieverklaring	31
HOOFDSTUK II. KWALIFICATIE	33
Afdeling I. Inleiding	35
A. Kwalificatie van contracten en hun onderliggend recht	35
B. Contract of beding?	35
Afdeling II. Optiecontract	37
A. Definitie	37
B. Optierecht	39
1. Optierecht (bij een optiecontract) is een subjectief recht	40
1.1. Subjectieve rechten: aanspraken en bevoegdheden	40
1.2. Optierechten <i>sensu lato</i>	41

1.3. Optierechten als paraplubegrip	42
1.3.1 Huurverlengingsoptie versus huurvernieuwingsoptie	42
1.3.2 Handelshuurvernieuwingsoptie	44
a. Principe: versterkt recht tot aanvraag huurvernieuwing	44
b. Procedure	45
2. Optierecht (bij een optiecontract) is een bevoegdheid tot sluiten van het hoofdcontract	47
3. (Her)kwalificatie van (wederkerige) optiecontracten	47
3.1. Algemene principes van kwalificatie	47
3.2. Eenzijdige en wederkerige optiecontracten	50
3.2.1 Eenzijdige optiecontracten	50
3.2.2 Wederkerige optiecontracten	53
Afdeling III. Voorkeurcontract	60
A. Definitie	60
B. Voorkeurrecht	61
1. Brede categorie van voorkeurrechten	61
1.1. Vrijwillige en onvrijwillige voorkeurrechten	61
1.2. Soorten voorkeurtechnieken	64
1.2.1 Algemeen	64
1.2.2 Basistechnieken	65
a. Onderhandelingsrecht	65
b. Recht tot doen van een aanbod in hoofde van de begunstigde	65
c. Recht tot krijgen van een aanbod (geen vereiste van aanwezigheid van een derde)	66
d. Recht tot matching	66
e. Variaties ter illustratie	68
2. Kwalificatie	68
2.1. Kwalificatie voorwaardelijk recht om te contracteren?	69
2.2. Kwalificatie eventueel recht om te contracteren?	70
2.2.1 Algemeen	70
2.2.2 Voorkeurrecht	73
3. Conclusie	74
Afdeling IV. Onderscheid optie- en voorkeurcontract in de praktijk	76
Afdeling V. Synthese	79
HOOFDSTUK III. TOTSTANDKOMING	81
Afdeling I. Inleiding	83
Afdeling II. Partijen	84
A. Eenzijdige toekenning	84
B. Wederzijdse toekenning	85
Afdeling III. Geldige totstandkoming	87
A. Principe: consensueel contract	87
1. Algemeen: consensuele, zakelijke en formele contracten	87
1.1. Totstandkoming onderscheiden van geldigheid	87
1.2. Onderscheid op het niveau van de totstandkoming	88
1.3. Onderscheid op het niveau van de geldigheid	90
2. Voorkeurcontract en optiecontract	94
B. Geldigheid	95

1. Principiële geldigheid	95
1.1. Algemeen	95
1.2. Discussie met betrekking tot onrechtmatige bedingenleer in WER	96
1.2.1 b2c-situatie	96
1.2.2 b2b-situatie	100
2. Geldigheidsvereisten (art. 5.27 BW)	101
3. Toestemming vrij van wilsgebreken	102
4. Bekwaamheid	102
5. Voorwerp	103
5.1. Algemeen	103
5.2. Omschrijving	103
5.2.1 Optiecontract	103
5.2.2 Voorkeurcontract	105
a. Algemeen	105
b. Voorkeurrecht bij koop (onderscheiden van andere rechtshan-	
delingen)	107
i. Algemeen	107
ii. Koop versus ruil	109
iii. Koop versus inbreng in vennootschap	110
c. Omvang van de koop	111
6. Oorzaak	114
C. Vorm- en informatievereisten	114
1. Uitdrukkelijk opgelegde vorm- en informatieplichten	114
1.1. Precontractuele informatieplicht in het appartementsrecht (art. 3.94 BW)	115
1.2. Woningbouwwet/wet Breyne (art. 7)	116
2. Invloed vorm- en informatieplichten van het hoofdcontract	117
2.1. Teleologische interpretatie	117
2.2. Illustratie: informatievereiste (Vlaams) Bodemdecreet	117
D. Termijnbepaling	121
1. Principe: vrij te bepalen	121
2. Onderscheiden termijn	122
3. Termijnbeperkingen	124
3.1. Principe	124
3.2. Beperkingen	124
3.2.1 Eeuwigdurende gebondenheid	124
3.2.2 Impliciete termijnen (illustratie niet-concurrentiebeding)	125
3.2.3 Uitdrukkelijke termijnen	128
a. Beding van wederinkoop	129
i. Definitie en kwalificatie	129
ii. Verbod in Woningbouwwet	129
iii. Termijnbeperking	130
iv. Onderscheid wederinkoop en terugkoopoptie	131
b. Vereisten voor beperking aan beschikkingsbevoegdheid	132
E. Bewijs	134
Afdeling IV. Tegenprestatie	135
A. Kwalificatie	135
1. Tegenprestatie voor toekenning recht	135
2. Geen schadebeding, opzegbeding of handgeld	136
2.1. Kwalificatie schadebeding	136
2.2. Kwalificatie opzegbeding	137
2.3. Kwalificatie handgeld	137
B. Voorschotregeling	138
C. Hoogte van de tegenprestatie	139

1. Contractvrijheid	139
2. Kwalificatie bij (te) hoge optieprijs	141
Afdeling V. Synthese	145
HOOFDSTUK IV. GEVOLGEN	147
Afdeling I. Inleiding	149
Afdeling II. Positie van de belover	150
A. Algemeen	150
B. Eventuele fase (bij het voorkeurcontract)	150
1. Prioriteitsverlening	150
1.1. Principe	150
1.2. Beoordeling van de handelingen van de belover	152
1.3. Toekenning tweede voorkeurrecht (externe samenloop)	153
1.3.1 Rechtstreekse toekenning van een tweede voorkeurrecht	154
a. Vormen van opeenvolging van contractuele voorkeurrechten	154
b. Principe bij externe samenloop	155
i. Dubbele verkoop	155
i.1 Algemeen	156
i.2 Dubbele verkoop van een roerend goed	157
i.3 Dubbele verkoop van een onroerend goed	159
ii. Dubbele huur	162
ii.1 Algemeen: dubbele verhuur	163
ii.2 Situatie bij tweede contractsluiting	163
ii.3 Situatie bij bezitneming	165
iii. Dubbele voorkeur	170
1.3.2 Externe samenloop door indirecte toekenning van een voorkeurrecht	172
a. Principe: voorrang wettelijk voorkeurrecht	172
b. Onderscheiden situaties externe samenloop	173
c. Gevolg indirecte toekenning van een tweede voorkeurrecht	174
2. Behoud bevoegdheden	177
2.1. Algemeen	177
2.2. Impact van bestemmingswijziging	178
C. Besluit tot contracteren	180
1. Algemeen	180
2. Besluit tot contracteren bij voorkeurcontracten	181
2.1. Verschijningsvormen	181
2.1.1 Expliciete of impliciete bepaling voorrangsmoment	181
2.1.2 Expliciete en ondubbelzinnige voorrangsregeling	183
2.1.3 Interpretatie vage voorrangsregeling	190
2.1.4 Aanvullende wettelijke voorrangsregeling (art. 5.24, leden 2-4 BW)	190
3. Kennisgevingsplicht en -wijze	192
3.1. Algemeen	192
3.2. Vertrekpunt	195
3.3. Personele vereisten	196
3.4. Formele vereisten	196
3.5. Materiële vereisten	197
3.6. Weigering begunstigde	204
D. Actuele fase	205
1. Algemeen	205
2. Behoud toestemming	206
2.1. ‘Terugtrekking’ geen gevolg voor uitoefening	206

2.2. Evolutie in Frans recht	207
2.2.1 Rechtspraak <i>Consorts Cruz</i> (1993)	207
2.2.2 Verdere verankering eerdere rechtspraak	208
2.2.3 Omwenteling naar aanleiding van Franse hervorming verbintenissenrecht (2016)	209
3. Paraatheid en onderhoud	211
4. Informatie- en adviesplicht	214
5. Risico bij verlies van het goed	215
E. Schending door te contracteren met een derde	217
1. Sancties op grond van artikel 5.26 BW	217
1.1. Derde te goeder trouw	218
1.2. Derde te kwader trouw	221
1.2.1 Algemeen	221
1.2.2 Kennisvereiste	222
1.2.3 Sanctie: niet-tegenwerpelijheid	225
1.2.4 Sanctie: indeplaatsstelling	226
2. Bijkomende bescherming: publiciteit voor tegenwerpelijheid	227
2.1. Algemeen	227
2.2. Hypothecaire publiciteit voor boek 3	227
2.3. Hypothecaire publiciteit na boek 3	228
Afdeling III. Positie van de begunstigde	233
A. Algemeen	233
B. Uitoefening (aanvaarding of lichting)	234
1. Vereisten en wijze van aanvaarding	234
1.1. Materiële vereisten	234
1.2. Personele vereisten	238
1.3. Vormvereisten	241
1.4. Temporele vereisten	243
1.4.1 Tijdigheid	243
1.4.2 Uitoefenperiode	244
a. Optiecontract	245
b. Voorkeurcontract	246
1.5. Bewijs	247
2. Gevolgen van de aanvaarding	248
2.1. Algemeen	248
2.2. Bijzonderheden bij koop	250
2.2.1 Vordering tot vernietiging wegens benadeling voor meer dan 7/12 ^{de} (art. 1674 oud BW)	251
a. Benadeling (art. 5.38 BW) en misbruik van omstandigheden (art. 5.37 BW)	251
b. Toepassingsvoorwaarden en procedure	254
c. Toepassing bij voorkeur- en optiecontracten	259
d. Kritiek en toekomstige wijziging	262
2.2.2 Vordering tot vrijwaring voor verborgen gebreken (art. 1641 e.v. oud BW)	264
C. Betaling	265
1. Algemeen	265
2. Gronden tot niet-betaling of terugbetaling	266
Afdeling IV. Partijwijziging	268
A. Inleiding	268
B. Overlijden	269
1. Overgang ten algemene titel	269

1.1. Principe	269
1.2. Vergelijking met aanbodsituatie	274
1.2.1 Overlijden van de aanbieder	276
1.2.2 Overlijden van de bestemming	277
1.3. Meerdere rechtsopvolgers	279
1.4. Overgang naar minderjarige belover	281
2. Overgang ten bijzondere titel	282
C. Lot van voorkeur- en optiecontract bij overdracht gekoppeld goed	282
1. Algemeen	282
2. Contractovergang huurcontract bij vervreemding van het verhuurde goed	284
2.1. Principe: <i>koop breekt geen huur</i>	284
2.2. Lot van het gekoppelde voorkeur- of optiecontract	290
D. Overdracht	294
Afdeling V. Synthese	295
HOOFDSTUK V. TENIETGAAN	297
Afdeling I. Inleiding	299
Afdeling II. Termijnverstrijking	300
1. Algemeen	300
2. Bepaalde duur	300
3. Onbepaalde duur	302
3.1. Optiecontract	302
3.2. Voorkeurcontract	303
Afdeling III. Gronden tot beëindiging	305
A. Inleiding	305
B. Afstand van recht	305
C. Contractuele opzegmogelijkheid	307
D. Faillissement, beslag en gerechtelijke reorganisatie	307
1. Faillissement	307
1.1. Lot van lopende contracten	308
1.2. Overgeschreven voorkeur- of optierecht	310
1.3. Niet-overgeschreven voorkeur- of optierecht	313
2. Beslag	315
3. Gerechtelijke reorganisatie	317
Afdeling IV. Synthese	318
HOOFDSTUK VI. ALGEMEEN BESLUIT	319
Rechtspraakregister	335
Literatuurregister	351