Faculteit Rechtsgeleerdheid
Universiteit Gent

Academiejaar 2012-13

Het consensueel karakter van de koop: Illusie of werkelijkheid?

Masterproef van de opleiding
'Master in het notariaat'



Ingediend door:

Benoit De Wilde
Studentennummer: 01205720

Promotor: Prof. Dr. A. Wylleman
Commissaris: Mevrouw J. Baeck

Inleiding 3

I. De totstandkoming van de koopovereenkomst 4

A. HET AANBOD EN DE AANVAARDING 4

A.1. Het aanbod 4

§1 Principes 4

§2 Enkele toepassingen 8

A.2. De aanvaarding 10

B. HET CONSENSUALISME 12

B.1. Principes 12

B.2. Evolutie: het hernieuwde formalisme 15

II. Brussel 23 juni 2011 19

A. FEITEN EN ANTECEDENTEN 19

B. OORDEEL 21

C. KRITISCHE ANALYSE 22

III. Conclusie 28

IV. Bibliografie 30

Inleiding

"Hij is tussen partijen voltrokken, en de koper verkrijgt van rechtswege de eigendom ten aanzien van de verkoper, zodra er overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs, hoewel de zaak nog niet geleverd en de prijs nog niet betaald is." (art. 1583 BW).

1. Iedere rechtenstudent krijgt het vanaf het eerste jaar met de paplepel ingegoten: de koop is gesloten van zodra een mondeling akkoord over prijs en voorwerp bereikt wordt. De theoretische en praktische invulling van dit op het eerste zicht simpel principe geeft in het kader van de aankoop van een onroerend goed echter niet zelden aanleiding tot betwisting en discussie.

Opzet van deze masterproef is een actuele synthese van dit principe doorheen een kritische belichting van een arrest van het Hof van Beroep te Brussel van 23 juni 2011.[1]

2. Vooreerst stelt zich de vraag wanneer er dan wel sprake is van een akkoord, meer bepaald een *ontmoeting* van aanbod en aanvaarding. Deze vraag wordt doorheen rechtsleer en rechtspraak bondig geanalyseerd in het eerste deel (I.A.).

Verder wordt ook ingegaan op de vorm die het bereikte akkoord moet aannemen. Recente evoluties lijken het eeuwenoude principe van het consensualisme op de helling te plaatsen. Zo gaan er stemmen op die met kracht verdedigen dat de koop van een onroerend goed moet beschouwd worden als een *plechtige* overeenkomst, gelet op de veelvuldige schriftelijke informatieverplichtingen die op vandaag van kracht zijn (I.B.).[2]

3. Deze 'plechtige' evolutie lijkt men ook terug te vinden in de recente rechtspraak van het Hof van Beroep te Brussel die convergeert in de conclusie dat een akkoord over prijs en voorwerp niet voldoende is, maar de ondertekening van een onderhandse koopovereenkomst ('compromis') inhoudende een akkoord over alle *substantiële elementen* noodzakelijk zou zijn. Dit arrest wordt (kritisch) belicht in het tweede deel (II).

4. In het derde en laatste deel wordt een aanzet tot antwoord geboden op de premisse van deze masterproef, namelijk de vraag of het consensueel karakter van een onroerende aankoop werkelijkheid dan wel illusie is (III).

---

[1] Brussel 23 juni 2011, integraal weergegeven in Y. NINANE, "La vente est parfaite 'dès qu'on est convenu de la chose et du prix': un principe légal simple cachant certaines complexités", in *Vente immobilière: la phase préalable et ses écueils*, Kluwer, Mechelen, 2012, 47-59 ; *Contra* : Rb. Gent 10 april 2012, *onuitgegeven*, kort besproken in E. DE KEZEL, "Woningkoopovereenkomst kan via sms", *Juristenkrant* 2012, afl. 248, 1.

[2] L. VOET, A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, afl. 2, nr. 61, 222.

I. De totstandkoming van de koopovereenkomst

5. Traditioneel[3] - chronologisch - gezien komt de (koop)overeenkomst tot stand door de *aanvaarding* van een geldig *aanbod*[4], resulterend in een wederzijdse wilsovereenstemming.[5] Deze twee kernbegrippen worden hieronder gericht uitgewerkt.

A. HET AANBOD EN DE AANVAARDING

A.1. Het aanbod

§1 Principes

6. Een aanbod tot aan- of verkoop is een door één van de partijen gedaan voorstel tot het sluiten van een koopovereenkomst waarin alle voor de totstandkoming van de koopovereenkomst essentiële elementen (in principe prijs en voorwerp) aanwezig zijn, zodat de andere partij om de overeenkomst te doen ontstaan alleen nog moet aanvaarden.[6] Een aanbod kan zowel uitgaan van de verkoper als van de koper.

Het Hof van Cassatie stelt dat *'par l'offre de vente, le vendeur éventuel sollicite l'engagement immédiat de l'autre partie en émettant sa volonté définitive de conclure ledit contrat, cette offre ne devant plus qu'être acceptée par ladite partie pour que le contrat soit formé'*.[7] Het Hof baseert zich voor deze definitie op het werk van H. DE PAGE.[8]

---

[3] Bepaalde auteurs stellen dat de klassieke theorie van aanbod en aanvaarding - bij lange complexe contractonderhandelingen - niet langer toepasbaar is, zie in dit verband : M. FONTAINE, "Offre et acceptation, approche dépassée du processus de formation des contrats*",* in *X., Mélanges offerts à Pierre Van Ommeslaghe*, Bruxelles, Bruylant, 2000, 115 ; *Contra*: M. BERLINGIN, 'Le sort des actes d'exécution précédent l'accord des parties quant aux éléments essentiels et substantiels du contrat', *TBBR* 2006, 455 met korte nuance en repliek van M. FONTAINE, 'La théorie classique de l'offre et de l'acceptation ou des dangers du point d'interrogation', *TBBR* 2007, afl. 1, 22.

[4] B. WYLLEMAN, "Kanttekeningen bij de leer van de bindende kracht van het aanbod", *TBBR* 1994, 469, nr. 14.

[5] J. HERBOTS, M. VERVOORT, T. BRUYNINCKX, "Koop, Algemene begrippen" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, II.A.1 - 12.

[6] I. SAMOY, "Afbakeningsvragen bij de proliferatie van koopregelingen (gemeenrechtelijke koop, consumentenkoop, internationale koop) en totstandkoming van de koop" in X, *Bijzondere overeenkomsten, XXXIVe postuniversitaire Cyclus Willy Delva 2007-2008*, Mechelen, Kluwer, 2008, nr. 78, 287; B. TILLEMAN, ''Totstandkoming en kwalificatie van de koop'', in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Antwerpen, Story-Scientia, 2001, 27-73.

[7] Cass. 23 september 1969, *Pas.* 1970, I, 73.

[8] H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, II, 3de ed., 1964, nr. 499, 491 ; zie in dit verband tevens de 'alternatieve' definitie aangereikt door C. DELFORGE, "L'offre de contracter et la formation du contrat", deel 1, *TBBR* 2004, 550.

7. Het aanbod omvat zowel een subjectief als een materieel element.[9]

Het subjectief bestanddeel betekent dat het aanbod 'vast' ('ferme') moet zijn. Dit houdt in dat de bieder zich effectief contractueel wenst te verbinden. Een bod 'onder voorbehoud van bevestiging' is geen rechtsgeldig aanbod.[10]

Materieel moet het aanbod voldoende precies en volledig zijn m.b.t. de inhoudelijke elementen van het vooropgesteld contract. Een eenvoudige 'ja' van de bestemmeling moet voldoende zijn om het contract te doen ontstaan. Zodoende moeten alle essentiële elementen opgenomen zijn in het aanbod.[11]

8. Het aanbod moet getuigen van de definitieve bedoeling van de aanbieder om in geval van aanvaarding een afdwingbare rechtsband te creëren. Een aanbod mag dan nog zo precies zijn, zonder dit psychologisch element is er geen contract. [12] A. DE BOECK stelt in dit verband wel dat *'in de economische sfeer mag worden vermoed dat diegene die een voorstel formuleert waarvan het materiële aspect aan het aanbodvereiste beantwoordt, ook daadwerkelijk de bedoeling had zich juridisch te willen verbinden'*.[13]

De wil om zich te verbinden kan zowel uitdrukkelijk als stilzwijgend zijn. Vaak zal de bedoeling van de aanbieder blijken uit de inhoud van het aanbod zelf.[14] Bij betwisting oordeelt de feitenrechter op onaantastbare wijze over het bestaan en de draagwijdte van een wilsuiting op voorwaarde dat hij de bewijskracht van de overgelegde stukken waaruit deze wilsuiting wordt afgeleid, niet miskent.[15]

---

[9] A. DE BOECK, "Totstandkoming van overeenkomsten, Aanbod en aanvaarding", X., *Bijzondere Overeenkomsten*. *Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* , IV. Commentaar verbintenissenrecht, Titel II, Hfdst. 3, Afd. 1, 179, nr. 8.

[10] L. CORNELIS, "Het aanbod bij het tot stand komen van overeenkomsten", *TBH* 1983, 29, nr. 23.

[11] T. STAROSSELETS, "Offre et acceptation et quelques questions spéciales", in P. WÉRY en M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Le processus de la formation du contrat*, CUP, vol. 72, Brussel, Larcier, 2004, 18, nr. 2.

[12] M. VANWIJCK-ALEXANDRE, M., MAHY-LECLERCQ, "Le processus de la formation du contrat: aspects juridiques" in *La négociation immobilière. L'apport du notariat*, Bruxelles, Larcier, 2005, 147, nr. 26. Hoogstens kan er dan sprake zijn van een '*letter of intent*' of '*gentlemen's agreement*', zie in dit verband E. DIRIX, "Gentlemen's agreements en andere afspraken met onzekere rechtsgevolgen", *RW* 1985-86, 2119-2146.

[13] A. DE BOECK, "Totstandkoming van overeenkomsten, Aanbod en aanvaarding", X., *Bijzondere Overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* , IV. Commentaar verbintenissenrecht, Titel II, Hfdst. 3, Afd. 1, 183, nr. 21.

[14] Bergen, 26 januari 1993, *Rev. not. b.*, 1993, p. 309.

[15] Cass. 27 mei 2002, *RW* 2005-06, afl. 10, 383.

9. In de notariële praktijk wordt vaak een opschortende voorwaarde[16] opgenomen in de onderhandse akte. Niets belet evenwel om deze opschortende voorwaarde alvast in het aanbod op te nemen. Indien de voorwaarde zich vervult vóór de aanvaarding, wordt het aanbod zuiver en eenvoudig, zonder dat de vervulling tot gevolg heeft dat een koopovereenkomst tot stand komt.[17]

10. Wat de essentiële elementen betreft kan een onderscheid worden gemaakt tussen de *objectief* essentiële elementen enerzijds, en de *subjectief* essentiële elementen (ook aangeduid als *substantiële* elementen) anderzijds.

De - noodzakelijke - objectief essentiële elementen volgen uit de aard van de overeenkomst. Ingeval van een benoemde overeenkomst volgen deze uit de door de wetgever aangereikte definitie. Bij de koop reikt artikel 1583 BW prijs en voorwerp aan. Het aanbod moet dus in ieder geval een bepaalde of bepaalbare[18] prijs bevatten.[19] Ook het onroerend goed moet voldoende precies omschreven worden opdat het geïdentificeerd (of toch minstens identificeerbaar) is.

Recente rechtsleer stelt dat de specifieke wettelijke en decretale informatieverplichtingen (*infra* randnr. 27 e.v.), gesanctioneerd op straffe van (relatieve) nietigheid, moeten worden beschouwd als een *essentieel of constitutief* element van de koopovereenkomst, dat onmogelijk het voorwerp kan uitmaken van een opschortende voorwaarde.[20] Volgt men dit standpunt dan heeft dit tot gevolg dat een aanbod enkel rechtsgeldig kan geformuleerd worden, op voorwaarde dat het aanbod alle wettelijk vereiste informatieverplichtingen naleeft.[21]

---

[16] Zoals bijvoorbeeld de opschortende voorwaarde van het bekomen van een hypothecaire lening door de koper, van de niet-uitoefening van een eventueel voorkooprecht, betreffende de beschikbaarheid, van zuivering van het goed van hypothecaire inschrijving, edm.: zie C. DE WULF, "De koop uit de hand van een onroerend goed", in *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2006, deel IIb, p. 177-187.

[17] Cass. 16 maart 1989, *Pas.* 1989, 737.

[18] Eventueel via een bindende derdenbeslissing: zie *mutatis mutandis*: Cass. 31 oktober 2008, *Pas.* 2008, 2432, *RW* 2009-10, 1258, noot A. VAN OEVELEN, "De bepaling van de koopprijs door een derde: een bindende derdenbeslissing".

[19] Cass. 21 september 1987, *Pas.* 1988, I, 77.

[20] H. DE DECKER, "De problematiek van ontbinding en nietigheid van verkoopovereenkomsten m.b.t. vastgoed en de wederzijdse gekruiste opties als valabel alternatief voor dergelijke verkoopovereenkomsten", *Not. Fisc.*, 2008, alf. 9, 288, nr. 4; S. STIJNS, "De opschortende voorwaarde in de onroerende koop", *Not.Fisc.M.* 2008, 86: zie ook L. VOET, A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, afl. 2, 219, nr. 59, met verwijzing naar rechtsleer *pro* en *contra*.

[21] In die zin: A. WITTENS, H., NELDE, "De ondraaglijke lichtheid van het aankoopbod", *Vastgoed info* 2010, afl. 5, 1-3.

11. Daarnaast zijn er ook de zogenaamde subjectief essentiële elementen, ook aangeduid als substantiële elementen. Deze kunnen worden gedefinieerd als elementen die objectief gezien niet essentieel zijn, maar die door partijen worden *'geëssentialiseerd',* in die zin dat ze doorslaggevend worden voor een volwaardige toestemming.[22]

Om subjectief essentieel te worden, moet één van de contractspartijen het element effectief in de contractuele sfeer opnemen, wat inhoudt dat hij de andere partij uitdrukkelijk op de hoogte moet brengen van het doorslaggevend belang dat hij aan een bepaald element hecht. Het gaat zodoende niet op om naderhand een bepaald element als essentieel te beschouwen, zonder dat de wederpartij hiervan voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst geïnformeerd werd.[23]

Partijen zijn dus helemaal niet gebonden door de niet-dwingende bepalingen van artikel 1583 BW. Het staat hen vrij aan te duiden welke elementen al dan niet essentieel zijn opdat een overeenkomst tot stand zou komen.

12. Een overeenkomst kan als gesloten worden beschouwd bij akkoord over de essentiële elementen, d.i. de aanvaarding van een aanbod dat voornoemde elementen bevat. Het aanbod moet zodoende niet alle details bevatten, noch is een akkoord over de *bijkomstige* bestanddelen noodzakelijk.[24] Deze hiaten kunnen via verdere onderhandelingen door partijen worden aangevuld, zonder dat afbreuk kan worden gedaan aan de reeds rechtsgeldig gesloten overeenkomst.[25] Bij betwisting kan - door de partijen en/of feitenrechter - beroep worden gedaan op de aanvullende werking van artikel 1135 BW en de gebruikelijke voorwaarden inzake een onroerende koop.[26]

---

[22] Y. NINANE, "La vente est parfaite 'dès qu'on est convenu de la chose et du prix': un principe légal simple cachant certaines complexités", in *Vente immobilière: la phase préalable et ses écueils*, Kluwer, Mechelen, 2012, 26, nr. 4.

[23] Kh. Kortrijk 5 oktober 1984, *RW* 1985-86, 2913.

[24] A. DE BOECK, "Totstandkoming van overeenkomsten, Aanbod en aanvaarding", X., *Bijzondere Overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* , IV. Commentaar verbintenissenrecht, Titel II, Hfdst. 3, Afd. 1, 183, nr. 17.

[25] Zie de onder voetnoot 27 opgenomen rechtspraak in Y. NINANE, "La vente est parfaite 'dès qu'on est convenu de la chose et du prix': un principe légal simple cachant certaines complexités", in *Vente immobilière: la phase préalable et ses écueils*, Kluwer, Mechelen, 2012, 26.

[26] Luik 3 oktober 1986, *Rev. not. b.* 1989, 543 inzake de gebruikelijke termijn voor betaling van de koopprijs.

13. Tot slot kan worden aangestipt dat het aanbod logischerwijs moet veruitwendigd worden. Deze veruitwendiging dient in principe aan geen enkele vormvereiste te beantwoorden: het aanbod kan zowel schriftelijk als mondeling worden uitgebracht.[27] Een aanbod veronderstelt wel een actief (of positief) gedrag. Een louter passief stilzwijgen kan onmogelijk als een aanbod worden beschouwd.[28]

§2 Enkele toepassingen

14. Het voorleggen van een ontwerp van voorlopige overeenkomst aan de notaris van de kandidaat-koper met verzoek opmerkingen te maken, kadert in de onderhandelingen die tussen partijen worden gevoerd. De toezending van een tweede ontwerp waarin met de opmerkingen van de notaris van de kandidaat-koper rekening is gehouden, is een vast aanbod tot verkoop. Dergelijk bod kan leiden tot verkoop.[29]

Wanneer een notaris een ontwerp van niet-ondertekende onderhandse koopovereenkomst aan een kandidaat-koper heeft opgestuurd, is daardoor alleen geen aanbod tot verkopen gedaan.[30] Zoals terecht aangestipt door Y. NINANE dient deze hypothese strikt te worden onderscheiden van het geval waarin reeds een akkoord werd bereikt door de congruentie van aanbod en aanvaarding, en waar de onderhandse koopovereenkomst dus slechts een 'formalisering' is.[31]

Evident zal de notaris bij het overmaken van een ontwerp van onderhandse koopovereenkomst de nodige voorzichtigheid aan de dag leggen, en in deze steeds het nodige voorbehoud formuleren opdat de intentie en het standpunt van de partijen uitdrukkelijk naar boven komt.

---

[27] B. TILLEMAN, ''Totstandkoming en kwalificatie van de koop'', in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Antwerpen, Story-Scientia, 2001, 48, nr. 113.

[28] T. STAROSSELETS, "Offre et acceptation et quelques questions spéciales", in P. WÉRY en M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Le processus de la formation du contrat*, CUP, vol. 72, Brussel, Larcier, 2004, 24, nr. 12 die zich baseert op de bijdrage van A. RIEG, "Rapport sur les modes non formels d'expression de la volonté en droit civil français", in *Travaux de l'association Henri Capitant*, *Journées suisses*, t. XX, 1968, Paris, Dalloz, 44.

[29] Rb. Brugge 24 maart 1997, *T. Not.* 1998, 54.

[30] Rb. Brussel 23 december 1986, *Rev.not.b*. 1988, 264.

[31] Y. NINANE, "La vente est parfaite 'dès qu'on est convenu de la chose et du prix': un principe légal simple cachant certaines complexités", in *Vente immobilière: la phase préalable et ses écueils*, Kluwer, Mechelen, 2012, 29, voetnoot 45.

In die zin kan de automatische vermelding 'PROJET N'EMPORTANT PAS OFFRE DE VENTE', die (blijkbaar) standaard op Franstalige ontwerpen van onderhandse koopovereenkomst is aangebracht, moeilijk worden bijgetreden.[32] Deze standaardvermelding stemt immers in vele gevallen niet met de werkelijkheid overeen, gezien koper en verkoper bij het raadplegen van hun notaris meestal reeds tot een akkoord zijn gekomen over de essentiële bestanddelen, waardoor de koop gesloten is. Deze standaardclausule weerspiegelt m.i. niet steeds de werkelijkheid, noch het standpunt van de partijen.

15. De brief waarbij een notaris meldt dat iemand het 'voornemen' heeft een bepaald perceel te verkopen en dat hij 'wenst' een bepaalde prijs per hectare te verkrijgen en waarbij hij de bestemmeling verzoekt zijn standpunt kenbaar te maken, vormt een aanbod, dat enkel nog aanvaard moet worden opdat de overeenkomst zou zijn gesloten.[33]

16. Het aanbieden van een voorkooprecht in de zin van art. 37, par. 1, 2° decreet natuurbehoud door de notaris staat gelijk met een aanbod tot verkoop. Dergelijk aanbod kan niet eenzijdig worden gewijzigd of ingetrokken. Indien het aangeboden voorkooprecht binnen de door de wet gestelde termijn wordt aanvaard, is de koop definitief gesloten.[34]

17. Traditioneel wordt gesteld dat advertenties (zowel *online*[35] als *offline*) niet kunnen worden beschouwd als een aanbod. Deze worden beschouwd als een louter voorstel tot contracteren.[36] De publicatie op de website van een vastgoedmakelaar waarbij een onroerend goed tegen een bepaalde vraagprijs te koop wordt gesteld, kan niet worden beschouwd als een aanbod.[37] In dit geval komt de verkoop slechts tot stand als het bod om in te gaan op de advertentie door de eigenaar van het goed wordt aanvaard.[38]

---

[32] De volledige clausule leest *"PROJET N'EMPORTANT PAS OFFRE DE VENTE, Projet soumis à vos observations et ne revêtant aucun caractère contractuel, la vente ne devant être conclue que par l'éventuelle signature du compromis définitif et par le versement corrélatif de la garantie convenue à cette occasion",* toegepast in Kort ged. Rb. Brussel, nr. 12/1149/C, 23 augustus 2012, *onuitgegeven*.

[33] Bergen 26 januari 1993, *Rev.not.b.* 1993, 309.

[34] Gent 27 oktober 2005 , *T.Not.* 2007, afl. 12, 676, noot A. VANDEWIELE.

[35] Inzake de advertenties op *Immoweb*: Rb. Brussel 21 maart 2008, *T.Not.* 2010, 217.

[36] M. DAMBRE, "De verkoop uit de hand van onroerende goederen (overzicht van rechtspraak 2005-2010)" in Instituut *Notarieel recht, Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 18, Brugge, die Keure, 2011, nr.25: Ook het overgaan tot openbare verkoop wordt niet als een aanbod beschouwd, zie o.a. Luik 25 maart 2011, *JLMB* 2007, 2012, 221.

[37] Antwerpen 13 mei 2008, *NjW* 2008, 885, noot R. STEENNOT.

[38] Kort Ged. Rb. Brussel 23 februari 2004, *T.Not.* 2004, afl. 6, 345.

De reden waarom een advertentie niet als aanbod kan worden beschouwd wordt niet eenduidig beantwoord doorheen rechtsleer en rechtspraak. Sommigen stellen dat dit te wijten zou zijn aan het gebrek aan volledigheid (materieel), anderen menen dat de wil om zich te verbinden ontbreekt (subjectief).[39]

Niettegenstaande voormelde rechtspraak is het m.i. evenwel niet *a priori* uitgesloten dat een advertentie als een aanbod zou kunnen worden beschouwd, wanneer duidelijk kan worden bewezen dat de samenstellende elementen van een aanbod aanwezig zijn.

A.2. De aanvaarding

18. De aanvaarding kan worden omschreven als *die wilsuiting waarbij de bestemmeling van het aanbod dit aanbod geheel en onvoorwaardelijk onderschrijft en aldus zijn goedkeuring uitdrukt met het tot stand komen van de overeenkomst conform de bewoordingen en de voorwaarden van het initiële aanbod*.[40]

Er is slechts sprake van aanvaarding indien alle (hoofd)bestanddelen van het aanbod worden aangenomen.[41] Zoals hierboven aangeduid dient in principe enkel een overeenstemming te worden bereikt over de essentiële (en eventueel substantiële) elementen. De bijkomstige elementen kunnen door partijen en rechter aangevuld worden op basis van artikel 1135 BW.[42]

19. De aanvaarding werd traditioneel beschouwd als de *spiegel* van het aanbod (de zgn. '*mirror image rule'*), hetgeen inhoudt dat aanbod en aanvaarding op alle punten perfect moeten overeenstemmen. De actuele rechtsleer en rechtspraak nuanceren: een gebrek aan wilsovereenstemming over bijkomstige elementen staat de vorming van het contract niet in de weg.[43]

---

[39] C. DELFORGE, "L'offre de contracter et la formation du contrat", deel 1, *TBBR* 2004, 559-560, nrs. 20-21.

[40] A. DE BOECK, "Totstandkoming van overeenkomsten, Aanbod en aanvaarding", X., *Bijzondere Overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* , IV. Commentaar verbintenissenrecht, Titel II, Hfdst. 3, Afd. 1, 194, nr. 50.

[41] K. SWERTS, J. DEENE, G. VAN MALDEREN, S. VEREECKEN, K. MARCHAND, "De overeenkomst: geldigheidsvoorwaarden, Toestemming", in X., *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, II.4 – 34c.

[42] R. KRUITHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, "Overzicht van rechtspraak (1981-1992), Verbintenissenrecht', *TPR* 1994, 313-314, nr. 98.

[43] C. DELFORGE, "L'offre de contracter et la formation du contrat", *TBBR* 2005, deel 2, 14-16, nrs. 18-20.

M.i. zal er in vele gevallen echter moeilijk sprake kunnen zijn van een *bijkomstig* element wanneer de aanbieder en/of bestemmeling *in* het aanbod en/of de aanvaarding uitdrukkelijk melding maakt van een bepaald element.[44] Dergelijke uitdrukkelijke vermelding zal in vele gevallen leiden tot een *substantialisering* van het initieel louter bijkomstig element. Dit doet echter niets af aan het feit dat ná de aanvaarding een bepaald feit niet éénzijdig als essentieel kan worden aangemerkt.

20. Net zoals bij het aanbod moet de aanvaarding blijk doen geven van een werkelijke en onvoorwaardelijke wil om zich te verbinden. De aanvaarding moet m.a.w. definitief zijn, en mag geen andere (essentiële) elementen bevatten dan het aanbod.[45] In het tegenovergestelde geval, is er sprake van een weigering van het initiële bod in combinatie met het uitbrengen van een nieuw aanbod, dat op zijn beurt zal moeten worden aanvaard door de initiële aanbieder.[46]

Indien de bestemmeling het aanbod in eerste instantie verwerpt, en naderhand terugkomt op deze beslissing, wordt er in essentie een nieuw aanbod geformuleerd dat op zijn beurt al dan niet kan worden aanvaard.[47]

21. De aanvaarding moet duidelijk en éénduidig zijn. Dit belet niet dat de aanvaarding in principe aan geen enkele vormvereiste dient te beantwoorden, niettegenstaande de door de wet opgelegde informatieverplichtingen de terugkeer van een zeker formalisme in de totstandkoming van de overeenkomst vooropstellen.[48]

Traditioneel kan de aanvaarding zowel uitdrukkelijk als stilzwijgend zijn, zoals bevestigd door het Hof van Cassatie in zijn arrest van 16 juni 1960.[49]

---

[44] In die zin: M. VANWIJCK-ALEXANDRE, M., MAHY-LECLERCQ, "Le processus de la formation du contrat: aspects juridiques" in *La négociation immobilière. L'apport du notariat*, Bruxelles, Larcier, 2005, 181, nr. 57.

[45] Zoals bijvoorbeeld de belangrijke wijziging van een opschortende voorwaarde: Luik 19 december 2006, *JLMB* 2009, afl. 8, 349.

[46] A. DE BOECK, "Totstandkoming van overeenkomsten, Aanbod en aanvaarding", X., *Bijzondere Overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* , IV. Commentaar verbintenissenrecht, Titel II, Hfdst. 3, Afd. 1, 195, nr. 53.

[47] Brussel 28 april 1987, *TBH* 1988, 203.

[48] M. VANWIJCK-ALEXANDRE, M., MAHY-LECLERCQ, "Le processus de la formation du contrat: aspects juridiques" in *La négociation immobilière. L'apport du notariat*, Bruxelles, Larcier, 2005, 176, nr. 54; H. JACQUEMIN, *Le formalisme contractuel. Mécanisme de protection de la partie faible*, Brussel, Larcier, 2010, 252, 192.

[49] Cass. 16 juni 1960, *RCJB* 1962, p. 301 geciteerd in T. STAROSSELETS, "Offre et acceptation et quelques questions spéciales", in P. WÉRY en M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Le processus de la formation du contrat*, CUP, vol. 72, Brussel, Larcier, 2004, 37, nr. 26.

In bepaalde gevallen zal de vorm van aanvaarding opgelegd zijn door de aanbieder. In dat geval zal de bestemmeling van het bod erover waken de voorgeschreven vorm na te leven, bij gebreke waaraan de overeenkomst niet rechtsgeldig tot stand komt.[50]

Wanneer de koper een aanbod formuleert waarin een bepaalde vorm van aanvaarding wordt opgelegd, en de verkoper aanvaardt maar in een andere vorm - zonder dat de koper hier bezwaar tegen maakt -, stelt zich de vraag of de verkoper alsnog het ontstaan van de overeenkomst kan betwisten op basis van zijn formeel gebrekkige aanvaarding.

22. Stilzwijgen kan twijfel doen rijzen over de al niet aanvaarding. Het spreekwoord *'qui ne dit mot consent'* vindt geen toepassing in het Belgisch burgerlijk recht.[51] Een zuiver stilzitten geldt alvast niet als aanvaarding. Niettemin kan er sprake zijn van een *omstandig* stilzwijgen. Dit betekent dat het stilzwijgen door de begeleidende omstandigheden een bepaalde betekenis gaat krijgen, zodat iedere dubbelzinnigheid ophoudt.[52] Essentieel is dat het stilzwijgen redelijkerwijs niet anders kan worden opgevat dan als een aanvaarding, hetgeen tussen niet-handelaars eerder de uitzondering dan de regel lijkt te zijn.[53]

B. HET CONSENSUALISME

B.1. Principes

23. In het Burgerlijk Wetboek is geen enkel vormvoorschrift voorzien voor het voltrekken van de koop van een onroerend goed, hoewel dit voor iedere burger in de regel een (zéér) belangrijke aangelegenheid is.[54]

De koop is gesloten *solo consensu*, wat inhoudt dat de overeenkomst volledig *geldig* tot stand komt door de loutere wilsovereenstemming van partijen, zonder dat de naleving van enige formaliteit vereist is.[55]

---

[50] J. HEENEN, "L'acceptation de l'offre de contracter faite par correspondance", *RCJB* 1962, 312, nr. 22.
[51] M. COIPEL, *Eléments de théorie générale des contrats*, Story,Scientia, 1999, 44, nr. 58.
[52] Kh. Brussel 11 april 2000, *RW* 2003-04, afl. 2, 71.
[53] S. STIJNS, D. VAN GERVEN, P. WÉRY, "Chron. de jurisprudence – Obligations", *JT* 1996, 715, nr. 75.
[54] R. TIMMERMANS, "Totstandkoming koopovereenkomst onroerend goed - Dwaling en bedrog bij koop en verkoop van onroerend goed", in X, *Het onroerend goed in de praktijk,* Kluwer, Mechelen , XV.F-75.
[55] J. DE CONINCK, "Contractenrecht principes, classificatie van contracten", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* , IV. Commentaar Verbintenissenrecht, Titel II, Hfdst. 1, Afd. 1-1 - Afd. 1, 3, nr.3.

Zoals boven reeds aangeduid betekent dit dat aanbod en aanvaarding, alsook de ontmoeting van beide, in principe vormvrij gebeurt.

24. De eigendom van het onroerend goed gaat over op de koper zonder noodzakelijke ondertekening van een onderhandse koopovereenkomst. De onmiddellijke eigendomsoverdracht is echter, net zoals het vormvrije consensualisme, een regel van suppletief recht.

Het staat partijen vrij om de eigendomsoverdracht uit te stellen door middel van een clausule van eigendomsvoorbehoud. Zo is het beding waarin bepaalt wordt dat de eigendom pas wordt overgedragen bij de ondertekening van de authentieke akte een conventioneel uitstel van eigendomsoverdracht.[56] Een dergelijk beding betekent evenwel niet dat het koopcontract hierdoor wordt omgezet in een contract onder opschortende voorwaarde of een voorwaardelijke koop. Er is er enkel sprake van een opschortende *termijn*.[57]

25. Anders is het wanneer partijen effectief wensen af te wijken van het vormvrije karakter van de koop, en het bestaan zelf van hun koopovereenkomst afhankelijk stellen van het opmaken van een onderhandse of zelfs authentieke overeenkomst, wat naar Belgisch recht perfect mogelijk is.[58] Aldus wordt de wijze waarop hun wil tot contracteren of tot het stellen van een specifieke rechtshandeling formeel zal worden geuit een essentieel element.

Dit is een loutere toepassing van de regel van het consensualisme, en van het principe dat ons privaatrecht in wezen van suppletieve aard is zodat partijen de inhoud en de wijze van het tot stand komen van rechtsbetrekkingen tussen hen vrij bepalen, mits niet te handelen in strijd met de openbare orde en de goede zeden, of met dwingende wetsbepalingen.[59]

---

[56] Bergen 12 november 1979, *Rec. gen. enr. Not.* 1980, 177.

[57] J. HERBOTS, M. VERVOORT, T. BRUYNINCKX, "Koop, Algemene begrippen" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, II.A.1 – 2, met verwijzing naar Rb. Antwerpen 17 juni 1997, *RGEN* 1998, nr. 24.804, p. 280, noot; F. BUYSSENS, "Overdracht van eigendom en risico en leveringsplicht bij verkoop van onroerend goed", in *De notaris en de conflictbeheersing*, Antwerpen, Kluwer, 1999, (133), nr. 7; S. STIJNS, J. HERBOTS, E. DEGROOTE, W. LAUWERS en I. SAMOY, "Overzicht van rechtspraak (1995-1998), Bijzondere overeenkomsten", *TPR* 2002, 94.

[58] Brussel 28 oktober 1959, *Pas.* 1961, II, 70.

[59] H. DE DECKER, "De 'subjectieve' plechtige rechtshandeling: onbekend maakt onbemind?" in *Liber Amicorum Christian DE WULF*, die Keure, 2003, 444, nr. 7.

De onderhandse of authentieke akte wordt zo een noodzakelijke of *essentiële* voorwaarde voor de totstandkoming van de overeenkomst. In deze hypothese is er pas verkoop bij de ondertekening van de onderhandse overeenkomst of het verlijden van de authentieke akte, en verliest de overeenkomst haar consensueel karakter. De koopovereenkomst wordt een *subjectief plechtig* contract.[60] [61]

26. Wat indien één van de partijen in deze hypothese weigert om de authentieke (of onderhandse) akte te tekenen? H. DE DECKER overweegt dat er sprake is van een *sui-generis* contract dat tot stand is gekomen aangezien er *een volmaakt akkoord is tot verkopen en kopen*.[62]

Dit onbenoemde contract zou voor beide partijen de verplichting inhouden om de verkoop te realiseren op de in onderling overleg bepaalde wijze, en de naleving ervan desgevallend in rechte te vervolgen. Indien effectief tot gedwongen uitvoering van deze *sui-generis* overeenkomst wordt overgegaan en de weigerende partij verschijnt niet voor de notaris, stelt deze auteur dat de rechter het vonnis niet kan doen gelden als authentieke akte.[63]

De rechter zou op verzoek van de ene partij de uitvoering in natura kunnen opleggen, en zodoende bevel opleggen aan de weigerende partij om onder verbeurte van een dwangsom voor de notaris te verschijnen. Blijft deze partij evenwel weigeren de notariële akte te verlijden, dan blijft enkel de ontbinding van dit contract over als sanctie (eventueel met schadevergoeding).

---

[60] H. DE DECKER, "De problematiek van ontbinding en nietigheid van verkoopovereenkomsten m.b.t. vastgoed en de wederzijdse gekruiste opties als valabel alternatief voor dergelijke verkoopovereenkomsten", *Not. Fisc.*, 2008, alf. 9, 294, nr. 19; H. DE DECKER, "De 'subjectieve' plechtige rechtshandeling: onbekend maakt onbemind?" in *Liber Amicorum Christian DE WULF*, die Keure 2003, 439-448.

[61] In dit verband kan nogmaals worden verwezen naar de standaardclausule aangebracht op Franstalige ontwerpen van notariële onderhandse koopovereenkomsten - *'la vente ne devant être conclue que par l'éventuelle signature du compromis définitif et par le versement corrélatif de la garantie convenue à cette occasion'* - die blijkbaar een veralgemening van het subjectief plechtig contract nastreeft.

[62] Hetgeen genuanceerd wordt door M. VANWIJCK-ALEXANDRE, M., MAHY-LECLERCQ, "Le processus de la formation du contrat: aspects juridiques" in *La négociation immobilière. L'apport du notariat*, Bruxelles, Larcier, 2005, 178, nr. 55, gezien men zich in sommige gevallen slechts op het niveau van de onderhandelingen zal bevinden, niettegenstaande het akkoord over prijs en voorwerp.

[63] Hetgeen bij een gesloten koopovereenkomst wel het geval is: Y. NINANE, "La vente est parfaite 'dès qu'on est convenu de la chose et du prix': un principe légal simple cachant certaines complexités", in *Vente immobilière: la phase préalable et ses écueils*, Kluwer, Mechelen, 2012, 39, nr. 106 met verwijzing naar Rb. Antwerpen 15 januari 1981, *Pas.* 1982, III, 34 en Brussel 7 juni 1983, *Rec. gén. enr. not.*, 1984, 254.

Dit sanctiemechanisme zal zodoende niet kunnen beletten dat de weigerende partij het onroerend goed alsnog aan een derde - al dan niet te goeder trouw - doorverkoopt.[64]

B.2. Evolutie: het hernieuwde formalisme

27. Los van de drang naar formalisme die in onderstaand besproken arrest aan bod komt, past het om even stil te staan bij de *heropleving* van vormvereisten als gevolg van de veelvuldige informatieverplichtingen opgelegd in het kader van de verkoop van een onroerend goed.

De conclusie luidt dat de koop niet langer als een louter consensuele overeenkomst kan worden beschouwd, maar op vandaag een *plechtig* karakter zou hebben bekomen.[65]

28. Men kan er inderdaad niet om heen dat een nieuw formalisme[66] zijn 'plechtige' intrede heeft gedaan bij de totstandkoming van de koop van een onroerend goed.[67] Deze bijzondere informatieverplichtingen zijn onder andere terug te vinden in het Bodemdecreet (art. 101), in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikelen 5.2.1. en 5.2.5.), in de Woningbouwwet (artikel 7), en het nieuwe artikel 577-11, §1 BW.[68]

De wet- en decreetgever wenst dat de koper uitdrukkelijk en via een voorgeschreven vorm op de hoogte wordt gebracht van bepaalde waardevolle informatie. De *ratio legis* is dus veelal de bescherming van de koper, door de wetgever beschouwd als de 'zwakke' contractspartij.

---

[64] Zie inzake de problematiek van dubbele verkoop: B. VAN DEN BERGH, "Over de verus dominus, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht: een geval van stellionaat", *TBBR* 2010, afl. 5, 237-250; F. BAUDONCQ, "Dubbele verkoop", *NJW* 2004/86, 1126-1130: A. VERBEKE, "Verkoop van onroerend goed – eigendomsoverdracht tussen partijen en tegenwerpelijkheid aan derden - verschillende kopers in onderhandse koopovereenkomst en notariële akte", *Not. Fisc. M.* 1996, 99-106.

[65] L. VOET, A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, afl. 2, 221, nr. 61.

[66] Naast de klassieke trilogie van wilsformalisme, bewijsformalisme en formalisme met het oog op de tegenwerpelijkheid aan derden.

[67] Zoals terecht wordt aangestipt beperkt deze evolutie zich niet tot de enkele koop, maar kan deze evolutie worden terug gevonden in allerhande wetgeving - met het consumentenkrediet als voorbeeld bij uitstek - waarin de bescherming van de zwakke contractspartij wordt vooropgesteld: zie L. VOET, A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, afl. 2, 195, nr. 22 met verwijzing naar de uitvoerige studie van H. JACQUEMIN, *Le formalisme contractuel. Mécanisme de protection de la partie faible*, Brussel, Larcier, 2010, 583 p. ; K. SWERTS, J. DEENE, G. VAN MALDEREN, S. VEREECKEN, K. MARCHAND, "De overeenkomst, Definitie, soorten en basisbeginselen", in X., *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht* , II.4-7, nr. 1314; J. DE CONINCK, "Contractenrecht principes, classificatie van contracten", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* , IV. Commentaar Verbintenissenrecht, Titel II, Hfdst. 1, Afd. 1-1 - Afd. 1, 6, nr. 10.

[68] In het kader van deze bijdrage wordt niet exhaustief ingegaan op alle bestaande informatieverplichtingen.

29. Een schending van voormelde informatieverplichtingen maakt het voor de koper mogelijk om de nietigheid van de koopovereenkomst in te roepen. De wettelijke opgelegde informatieverplichtingen beogen - in principe - enkel de bescherming van de private belangen van de koper, waardoor er slechts sprake is van een relatieve nietigheid.[69]

Vraag is of deze relatieve nietigheden effectief nopen tot het besluit dat de koopovereenkomst van een onroerend goed op vandaag als een plechtige overeenkomst kan of moet worden beschouwd.

30. L. VOET beschouwt de hierboven aangehaalde informatieverplichtingen als geldigheidsvereisten van de koop aangezien de op (weliswaar) relatieve nietigheid voorgeschreven vorm het *negotium* (i.e. de eigenlijke rechtshandeling) raakt.

Volgens deze auteur kan de koop wel degelijk als plechtig worden beschouwd, gezien de vereiste vorm de geldigheid van de rechtshandeling zelf raakt. Een plechtige overeenkomst kan immers gedefinieerd worden als een overeenkomst waarvan de *geldige totstandkoming* aan bepaalde vormvereisten is onderworpen.[70]

31. Bepaalde auteurs weigeren om voormelde informatieverplichtingen te definiëren als een *plechtig formalisme*. Reden hiervoor is dat de nietigheid slechts relatief is waardoor het contract kan bevestigd worden, in het geval de nietigheid niet binnen een bepaalde termijn wordt ingeroepen (met eigen onderlijning):

"Ces particularités se concilient mal avec le régime des contrats solennels, dans le respect des solennités prévues conditionne non seulement <u>la validité</u> de l'acte, mais également sa <u>formation</u> et son <u>existence</u> même. "[71]

---

[69] Zie inzake het Bodemdecreet, Cass. 24 juni 2010, *Not.Fisc.M.* 2011, afl. 2, 51; inzake de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, F. HAENTJENS, "Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999", *TMR* 2009, 295: inzake de Woningbouwwet, Cass. 2 mei 1983, *Bull.* 1983, I, 980; inzake de Appartementswet, A. LEMMERLING, "De overdracht van een kavel na de wetswijziging van 2 juni 2010 aan de appartementswet" in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, Het nieuwe appartementswet: een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010, Brugge, Die Keure, 101, nr. 13.

[70] L. VOET, A. KEIRSE, "Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!", *TPR* 2011, afl. 2, 221, nr. 61; H. DE DECKER, "De problematiek van ontbinding en nietigheid van verkoopovereenkomsten m.b.t. vastgoed en de wederzijdse gekruiste opties als valabel alternatief voor dergelijke verkoopovereenkomsten", *Not. Fisc.*, 2008, alf. 9, 288, nr. 4.

[71] A. RENARD, P. VAN DER SMISSEN, *La loi Breyne*, Brussel, Nemesis, 1989, 105, geciteerd in H. JACQUEMIN, *Le formalisme contractuel. Mécanisme de protection de la partie faible*, Brussel, Larcier, 2010, 254, nr. 192.

Actueel wordt dit argument gebaseerd op het relatief karakter van de nietigheid weerlegd. H. JACQUEMIN ziet alvast geen verschil tussen de aangehaalde begrippen geldigheid (*validité*), ontstaan (*formation*) en bestaan (*existence*), en vindt vooral dit laatste begrip slecht gekozen.[72]

In de klassieke nietigheidsleer werd er inderdaad een onderscheid gemaakt tussen onbestaande en nietige overeenkomsten: de overeenkomst werd als onbestaande of als van rechtswege nietig beschouwd, zonder dat de rechter zich daarover diende uit te spreken, bij totale afwezigheid van één van de geldigheidsvereisten van de overeenkomst, i.e. toestemming, voorwerp, oorzaak, en de niet-naleving van vormvereisten bij plechtige contracten. Bij onvolmaaktheid van één van de geldigheidsvereisten werd de overeenkomst daarentegen als vernietigbaar beschouwd.[73]

De klassieke theorie van de *onbestaande* overeenkomst werd echter uitdrukkelijk verworpen door het Hof van Cassatie: de afwezigheid van of een gebrek in de toestemming leidt niet tot het niet-bestaan van de overeenkomst maar enkel tot haar nietigheid.[74] In werkelijkheid bestaan er geen onbestaande overeenkomsten, omdat een uitspraak van de rechter steeds noodzakelijk is om de minstens schijnbaar bestaande overeenkomst te doen verdwijnen door zijn uitspraak.

Voor H. JACQUEMIN is het slechts relatieve karakter van de nietigheid dan ook geen struikelblok om een contract als plechtig te betitelen. Hij geeft het voorbeeld van de notariële schenking, het schoolvoorbeeld van een plechtig contract. Na de dood van de schenker wordt de nietigheid, die een vormschending beteugelt, relatief. Nochtans staat het plechtig karakter van de schenking niet ter discussie.[75]

---

[72] H. JACQUEMIN, *Le formalisme contractuel. Mécanisme de protection de la partie faible*, Brussel, Larcier, 2010, 254, nr. 192, voetnoot 757.

[73] A. VAN OEVELEN, "De nietigheid van de overeenkomst", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* , IV. Commentaar verbintenissenrecht, Titel II. Contractenrecht, Hfdst. IV, 2. met verwijzing naar C. RENARD, E. VIEUJEAN, "Nullité, inexistence et annulabilité en droit civil belge", *Ann. Fac. dr. Liège* 1962, 245-256.

[74] Cass. 21 oktober 1971, *Arr.Cass.* 1972, 188; *RW* 1971-72, 1145.

[75] H. JACQUEMIN, *Le formalisme contractuel. Mécanisme de protection de la partie faible*, Brussel, Larcier, 2010, 254, nr. 192, voetnoot 756.

32. Zelfs indien men het contract van koop als een plechtige overeenkomst zou beschouwen, doet dit niets af aan het feit dat de relatieve nietigheid in principe enkel kan worden ingeroepen door de koper. Dit betekent dat zolang de koper zich niet op een mogelijke nietigheid beroept er wel degelijk een door de koper afdwingbare koop voorligt, los van enige vormvoorwaarde.[76]

In de praktijk komt het inderdaad niet zelden voor dat de verkoper na initiële aanvaarding van het bod alsnog op zijn aanvaarding wenst terug te komen. Het is in die optiek dat het consensueel karakter van de koop m.i. ten volle naar boven komt en (her)leeft.

Maar ook dit consensueel karakter wordt nu op de helling geplaatst door de recente rechtspraak van het Hof van Beroep te Brussel, waar het Hof de bescherming van de verkoper op zich neemt op basis van een hernieuwd formalisme, gebaseerd op een extensieve invulling van de substantiële elementen van de koop.

[76] Toch zal er in een burgerlijke betwisting minstens een begin van schriftelijk bewijs moeten kunnen voorgelegd worden om de eis hard te maken, zoals bijvoorbeeld e-mailcommunicatie of zelfs een sms.

II. Brussel 23 juni 2011

A. Feiten en antecedenten

33. Het Hof start haar feitenarticulatie met het overlijden van de oorspronkelijke eigenaar van het appartement, een zekere Arthur H. Naar aanleiding van zijn overlijden komt het onroerend goed toe aan zijn reservataire erfgenamen, d.i. zijn tweede echtgenote (in vruchtgebruik) alsook de kinderen (in blote eigendom) uit zijn eerste en tweede huwelijk. Eén van deze kinderen sterft op zijn beurt, waardoor ook de kleinkinderen ten tonele verschijnen.

34. Op 10 april 2007 geeft één van de kinderen een niet-exclusief mandaat aan een vastgoedmakelaar om het appartement te koop aan te bieden.

Het appartement ligt goed in de markt want drie dagen later wordt het al bezocht, en binnen de week volgt er een eerste bod van 620.000,00 EUR. Na contacten tussen de deelgenoten (inclusief de inwonende zoon van de tweede echtgenote) wordt een tegenbod van 650.000,00 EUR overgemaakt aan de vastgoedmakelaar.

Een dag later, op 18 april 2007 brengen de kopers een tweede bod uit. Dit bod leest als volgt (met eigen onderlijning en benadrukking):

*"Suite à nos différentes visites de ces derniers jours, nous aimerons vous présenter une offre **ferme** et **définitive** pour le bien sis rue des* […] *pour un montant de 640.000 EUR. La présente offre est exempte de toute condition et est valable jusqu'au 18 avril 23u59."*

Dit aanbod wordt dezelfde dag voor akkoord ondertekend door het kind dat voormeld mandaat tot verkoop verleend had aan de vastgoedmakelaar. De makelaar geeft op 19 april onmiddellijk opdracht aan de notaris om een onderhandse koopovereenkomst op te maken.[77]

[77] Op een niet nader aangeduide datum wordt door de kopers een voorschot betaald van 64.000,00 EUR dat door geen enkel stuk wordt gestaafd, maar anderzijds door geen enkele partij wordt betwist. Blijkbaar is zelfs de betaling van dergelijk voorschot voor het Hof niet voldoende om tot de koop te besluiten.

35. Diezelfde 19 april neemt de (tweede) echtgenote echter contact op met de kopers, met verzoek om 's avonds bij haar thuis langs te komen om één en ander verder te bespreken. Tijdens het gesprek wordt duidelijk dat ze het appartement liever niet wenst te verkopen, en vraagt ze de kopers om af te zien van de aankoop.

Er komt geen akkoord tot stand, en de vooropgestelde ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst kan niet plaats vinden.

36. Uiteindelijk gaan tot kopers over tot dagvaarding ten einde de koop gedwongen te laten uitvoeren, met veroordeling om de authentieke akte te verlijden binnen de maand na betekening van het vonnis.

De echtgenote alsook haar inwonende zoon vorderen op hun beurt het niet bestaan dan wel de nietigheid van de betwiste koop(overeenkomst).[78]

37. Bijna een jaar later, op 3 april 2008 volgt het eerste vonnis.[79] De rechtbank besluit (consensualistisch) dat *de koop is tussengekomen op het ogenblik van de aanvaarding van het bod uitgebracht door de kopers voor een prijs van 640.000,00 EUR.*[80]

De rechtbank veroordeelt partijen tot het gedwongen verlijden van de akte binnen de maand na de betekening van het vonnis.[81] Bij gebreke hieraan wordt voor recht gezegd dat het vonnis geldt als authentieke verkoopakte en kan worden overgeschreven.

De echtgenote en haar zoon[82] tekenen (hoofd) beroep aan tegen voormeld vonnis bij het Hof van Beroep te Brussel.[83]

---

[78] *Nota bene*: de notaris aan wie gevraagd werd om een ontwerp van onderhandse overeenkomst op te stellen, werd in gedwongen tussenkomst gedagvaard door de inwonende zoon ten einde zijn veroordeling te bekomen tot het betalen van de kosten verbonden aan het hypothecair krediet *"à souscrire par lui-même".* Ondergeschikt vordert de zoon dat de notaris zou worden veroordeeld tot betaling van *het verschil in prijs om het hem mogelijk te maken om een ander onroerend goed te kunnen aankopen*.

[79] Hetgeen betekent dat bij een (*in casu* hypothetisch) akkoord van de deelgenoten er ruim de tijd was om het pand te verkopen aan een meer biedende derde. M.i. wordt in dergelijk geval best eerst tot dagvaarding in kort geding overgegaan ten einde een verbod tot verkoop te bekomen, onder verbeurte van een dwangsom.

[80] Eigen vertaling

[81] En dit - m.i. vrij onhandig - voor de notaris die tevens in gedwongen tussenkomst werd gedagvaard.

[82] Hierna aangeduid als *'appellanten'*.

[83] Voor een overzicht van alle vorderingen zie Y. NINANE, "La vente est parfaite 'dès qu'on est convenu de la chose et du prix': un principe légal simple cachant certaines complexités", in *Vente immobilière: la phase préalable et ses écueils*, Kluwer, Mechelen, 2012, 48 - 51.

B. OORDEEL

38. Wat het verkoopmandaat aan de vastgoedmakelaar betreft - betwist door de appellanten -, stelt het Hof zéér pertinent vast dat het appartement maar liefst dertien maal werd bezocht door potentiële kopers, en dit in bijzijn van de appellanten. Bovendien waren ze perfect op de hoogte van de gevoerde onderhandelingen, en waren er directe mondelinge en schriftelijke contacten via e-mail met de kopers.

Het Hof stelt dan ook terecht dat de appellanten gebonden zijn door het verkoopmandaat aan de vastgoedmakelaar, dat door één kind als mandataris voor alle deelgenoten ondertekend werd.[84]

39. Wat de kern van de zaak betreft poneert het Hof als principe dat (met eigen onderlijning en benadrukking):

" La vente d'un immeuble est un contrat qui donne lieu à des négociations parfois longues et compliquées. Même lorsque celles-ci comportent une offre au départ, l'élaboration du contrat se réalise successivement par une série d'accord sur les points de discussion. Le contrat ne peut se former que lorsque les parties sont d'accords sur les points de discussion. Le contrat ne peut se former que lorsque les parties sont d'accord sur tous les éléments ***essentiels*** *et les éléments* ***substantiels****. L'accord sur la chose et sur le prix, éléments essentiels prévus à l'article 1583 du Code Civil, ne suffit donc parfois pas,* ***notamment lorsque les parties ont convenu de signer un compromis*** *et doivent encore s'accorder sur les éléments substantiels du contrat, c'est-à-dire les éléments qui ne conditionnent pas nécessairement la conclusion du contrat mais auxquels les parties ont entendu subordonner leur consentement et donc conférer un caractère essentiel (modalité de paiement, transfert de propriété, entrée en jouissance,* ***contenu et signature du compromis****)."*

40. Toegepast op de feiten overweegt het Hof met betrekking tot het door de kopers geformuleerde aanbod (met eigen onderlijning en benadrukking):

" L'offre d'acquérir l'immeuble pour le prix de 640 000 EUR, émise par Monsieur D. est ***une offre incomplète****, en ce sens que, si eue contient les éléments essentiels, elle ne contient pas les éléments substantiels du contrat sur lequel les parties devraient encore s'accorder, à savoir :* ***la signature du compromis****, les modalités de paiement du prix, en ce compris celui d'un acompte, et la délivrance du bien, ce qui résulte des éléments de faits suivants soumis à l'appréciation de la cour :*

[84] Of de appellanten op deze basis ook gebonden zijn door de aanvaarding van het gemandateerde kind – i.e. de voorbehoudloze ondertekening van het aanbod - laat het Hof in het midden.

- *le courriel adressé par la sprl Y[85] au notaire Caeymaex la* [sic] *19 avril 2007 (pièce n° 4 de son dossier), intitulé* « préparation » *du compromis, aux termes duquel elle charge le notaire Caeymax* [sic] *de préparer un projet de compromis de vente, précisant que les parties se sont accordées sur le prix, sur l'absence de condition suspensive pour l'emprunt hypothécaire, sur le paiement d'un acompte de 10% versé lors de la signature du compromis, l'agence priant, en outre, le notaire de prévoir dans le compromis que le montant de ses honoraires sera retenu sur le prix de vente,*
- *l'envoi d'un* projet *de compromis établi par le notaire Caeymaex le 24 avril 2007,*
- *le courrier adressé par Monsieur D[86] au notaire Thibaut de Maisières, le 30 avril 2007, précisant qu'il restait dans l'attente de la signature du compromis.*

Dans ces circonstances, même à supposer que les indivisaires aient tous accepté l'offre émise par les époux D-C et mandaté Marc H[87] pour accepter celle-ci, les parties étaient encore dans la phase des négociations préalables à la conclusion du contrat de vente. L'offre contrairement aux termes de celle-ci, n'était ni ferme, ni définitive et les parties ne s'étaient pas encore accordées sur le contenu du compromis de vente qu'elles avaient convenu de signer, sur les modalités de paiement du prix et sur la délivrance du bien lorsque Marc H. a accepté cette offre incomplète.

Il convient, dès lors, de constater que la vente litigieuse n'a pas été conclue à la suite de l'acceptation par Marc H. de l'offre émise par les époux D-C, aucun accord étant à ce stade intervenu sur les ***éléments substantiels*** *du contrat."*

41. Het Hof besluit dus dat de koop niet werd gesloten omdat het aanvaarde aankoopbod - niettegenstaande haar duidelijke bewoordingen - onvolledig zou zijn, in die zin dat het niet alle substantiële elementen bevat, waarbij o.a. de eigenlijke ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst in die zin wordt opgevat. De partijen zouden zich in het enkele stadium van de onderhandelingen hebben bevonden.

C. KRITISCHE ANALYSE

42. De door het Hof synthetisch geboden definitie van een aanbod kan enkel worden bijgetreden:

[85] De vastgoedmakelaar.
[86] De mannelijke wederhelft van het koppel kopers.
[87] De gemandateerde deelgenoot.

een aanbod moet 'vast' en precies zijn, hetgeen inhoudt dat het alle essentiële elementen van het vooropgestelde contract moet bevatten en, in voorkomend geval, ook de bijkomstige elementen die de aanbieder eveneens als essentieel wenst aangemerkt te zien.

43. De tegenstrijdige toepassing van deze definitie op de koopovereenkomst kan als *principe* minder bekoren. Zo stelt het Hof dat een akkoord over prijs en voorwerp - i.e. de essentiële elementen van de koop - vaak niet voldoende is, namelijk wanneer partijen de ondertekening van een onderhandse overeenkomst hebben vooropgesteld.

Het vooropstellen van de ondertekening van een onderhandse koopovereenkomst lijkt voor het Hof voldoende te zijn om te stellen dat partijen nog een akkoord moeten bereiken over bepaalde *substantiële* elementen, zoals de modaliteiten van betaling, de eigendomsoverdracht, het ogenblik van ingenottreding, én de inhoud en ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst*, m.a.w. elementen die niet noodzakelijk het sluiten van het contract conditioneren, maar waaraan partijen een essentieel karakter toedichten.*

44. De intentie van ondertekening van een onderhandse koopovereenkomst door de partijen - die in principe een inhoudelijk (quasi-)identieke en verplichte authentieke akte voorafgaat - is m.i. niet voldoende om de inhoud en ondertekening van deze onderhandse koopovereenkomst via kringredenering als een *substantieel* element te beschouwen.

Zoals boven aangeduid, kan een element maar subjectief essentieel (of substantieel) worden wanneer één van de contractspartijen het element effectief in de contractuele sfeer opneemt, wat inhoudt dat hij de andere partij uitdrukkelijk op de hoogte brengt van het doorslaggevend belang dat hij aan een bepaald element wenst te hechten.

K. DE BOECK - hierin gesteund door het gros van rechtspraak en rechtsleer - stelt in dit verband terecht dat hoewel deze substantiële elementen weliswaar een zekere ruimte laten voor de subjectieve beweegredenen van de contractanten, er toch sprake is van een objectivering.

Het is vereist dat het substantieel element daadwerkelijk 'in de contractuele sfeer treedt', wat wil zeggen dat uit het aanbod, de aanvaarding of de (voorafgaande) onderhandelingen ook moet blijken dat partijen of één van hen hieraan een doorslaggevend belang hechten. [88]

45. Op de partij die een bepaald element als substantieel beschouwt rust een informatieplicht ten opzichte van haar contractpartij. Iedere partij heeft de verplichting haar medecontractant aan wie zij een aanbod doet, op een open en eerlijke wijze in te lichten over de draagwijdte van de substantiële elementen van de overeenkomst.

De enkele intentie om een onderhandse koopovereenkomst te ondertekenen is m.i. alvast niet voldoende om te besluiten dat hierdoor de modaliteiten van betaling, de eigendomsoverdracht, het ogenblik van ingenottreding , én de inhoud en ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst als een substantieel element moeten worden beschouwd, i.e. als daadwerkelijk opgenomen in de contractuele sfeer.

Zeker het 'substantialiseren' van *de inhoud en ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst* lijkt mij (te) verregaand, en een catch-all formulering. De *inhoud van een onderhandse koopovereenkomst* is alvast geen afgelijnd begrip en impliceert *de facto* dat zowat ieder element als substantieel kan worden beschouwd, louter door de vooropstelling van de ondertekening van een onderhandse koopovereenkomst. De interpretatie die het Hof aan het begrip substantieel element meent te moeten geven - bovendien als principe geponeerd - lijkt mij alvast te extensief.

De intentie tot ondertekening van een onderhandse koopovereenkomst beantwoordt niet aan de informatieplicht om zijn contractspartij op een open en eerlijke wijze in te lichten over de draagwijdte van de substantiële elementen van de overeenkomst. Bovendien leidt dit *de facto* tot een plechtig karakter van de koop, aangezien partijen quasi altijd de ondertekening van een onderhandse overeenkomst vooropstellen.

---

[88] A. DE BOECK, "Totstandkoming van overeenkomsten, Aanbod en aanvaarding", X., *Bijzondere Overeenkomsten*. *Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer* , IV. Commentaar verbintenissenrecht, Titel II, Hfdst. 3, Afd. 1, 179, nr. 16 met verwijzing naar Rb. Antwerpen 4 maart 1998, *RW* 1990, 128 en Kh. Gent 10 februari 1994, *TGR* 1994, 38; T. STAROSSELETS, "Offre et acceptation et quelques questions spéciales", in P. WÉRY en M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Le processus de la formation du contrat*, CUP, vol. 72, Brussel, Larcier, 2004, 22, nr. 10 ; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, M., MAHY-LECLERCQ, "Le processus de la formation du contrat: aspects juridiques" in *La négociation immobilière. L'apport du notariat*, Bruxelles, Larcier, 2005, 163, nr. 236.

46. Als men de redenering van het Hof bovendien doortrekt, kan er geen sprake zijn van een gesloten koopovereenkomst wanneer de partijen de ondertekening van een geschrift vooropstellen waarvan de inhoud door partijen wordt besproken. Dit geldt m.i. dan ook voor de authentieke akte in het geval er geen voorafgaande onderhandse koopovereenkomst zou zijn ondertekend. [89]

Ook de inhoud van de authentieke akte wordt door partijen immers besproken en afgelijnd. Gelet op het feit dat partijen (in principe) steeds tot ondertekening van een authentieke overeenkomst over gaan, en zodoende steeds de inhoud ervan dienen te bepalen, zou dit betekenen dat de koopovereenkomst haar consensueel karakter volledig verliest.

47. De articulatie van de principes doet onmiddellijk vermoeden welke richting het Hof zal uitgaan bij de toepassing ervan op de voorliggende feiten.

Niettegenstaande het aanbod uitdrukkelijk vermeldt dat het vast en definitief is, kronkelt het Hof zich m.i. in allerhande bochten om te kunnen stellen dat het bod onvolledig is, en dit ingaande tegen de duidelijke en niet voor interpretatie vatbare bewoordingen van het aanbod, en de voorbehoudloze ondertekening ervan.

Het bod zou onvolledig zijn omdat er *a posteriori* sprake is geweest van de *voorbereiding* van de onderhandse koopovereenkomst, van een *ontwerp* van onderhandse koopovereenkomst, alsook van een e-mail van de koper waarin gepreciseerd wordt dat hij in afwachting blijft van de ondertekening van voornoemd ontwerp. Hieruit leidt het Hof af dat partijen zich slechts in de fase van de onderhandelingen bevinden.

De redenering van het Hof overtuigt niet. Uit de duidelijke bewoordingen van het aanbod, en de aanvaarding ervan, blijkt m.i. dat de onderhandse koopovereenkomst *in casu* slechts een *formalisering* van het akkoord kan inhouden.[90] Uit geen enkel feitelijk element kan worden afgeleid dat de ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst - alsook de inhoud ervan - substantieel zou zijn voor partijen.

---

[89] Hetgeen evident eerder de uitzondering dan de regel is.

[90] M. VANWIJCK-ALEXANDRE, M., MAHY-LECLERCQ, "Le processus de la formation du contrat: aspects juridiques" in *La négociation immobilière. L'apport du notariat*, Bruxelles, Larcier, 2005, 146, nr. 25; ook in die zin B. KOHL, "Négociation immobilière : brefs propos sur le retrait et la caducité de l'offre de la vente », *JLMB* 2009, 361.

48. Y. NINANE eindigt haar kritische noot m.b.t. dit arrest met de overweging dat partijen en hun notarissen bij de uitwisseling van een ontwerp van onderhandse koopovereenkomst best aanduiden dat dit enkel tot doel heeft om de bijkomstige punten te regelen en geen afbreuk doet aan de tussen partijen gesloten koop ingevolge de ontmoeting van aanbod en aanvaarding.

In die zin verbaast het dat in vele notariële ontwerpen blijkbaar standaard een clausule wordt opgenomen, die net de tegenovergestelde lading dekt:

"PROJET N'EMPORTANT PAS OFFRE DE VENTE, Projet soumis à vos observations et ne revêtant aucun caractère contractuel, la vente ne devant être conclue que par l'éventuelle signature du compromis définitif et par le versement corrélatif de la garantie convenue à cette occasion"[91]

Blijkbaar verkiezen bepaalde notarissen de weg van de plechtige overeenkomst. M.i. dient in ieder geval te worden gepolst naar de intenties en het standpunt van de partijen, want zoals onder meer blijkt uit voormelde rechtspraak heeft de koper niet altijd baat bij het trekken van de plechtige kaart.

Alvast kan worden besloten dat partijen inderdaad best in de ene of de andere zin hun standpunt uitdrukkelijk kenbaar maken, en dit reeds bij het uitbrengen van een bod en/of aanvaarding, alsook bij de uitwisseling van het ontwerp van onderhandse overeenkomst.

Zo zal een notaris bij het ontvangen van een ontwerp, die bovenvermelde standaardclausule bevat, m.i. onmiddellijk en uitdrukkelijk zijn standpunt moeten kenbaar maken in het geval hij en/of zijn cliënt de mening zijn toegedaan dat de koop wel degelijk is gesloten door de ontmoeting van aanbod en aanvaarding. Bij gebrek aan protest kan er m.i. sprake zijn van een stilzwijgende aanvaarding van het *subjectief plechtig karakter*, al dan niet op basis van een schijnmandaat.

49. Tot slot kan worden onderstreept dat de rechtbank van eerste aanleg te Gent er in ieder geval een volstrekt consensueel standpunt op na houdt[92] [93] (met eigen onderlijning en benadrukking):

[91] Toegepast in Kort ged. Rb. Brussel, nr. 12/1149/C, 23 augustus 2012, *onuitgegeven*.
[92] Rb. Gent 10 april 2012, *onuitgegeven*, kort besproken in E. DE KEZEL, "Woningkoopovereenkomst kan via sms", *Juristenkrant* 2012, afl. 248, 1.

" Koop is een overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt om een zaak te leveren, en de andere om daarvoor een prijs te betalen (zie art. 1582, eerste lid Burgerlijk Wetboek).

Hij is tussen partijen voltrokken, en de koper krijgt van rechtswege de eigendom van de koper, zodra er overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs*, hoewel de zaak nog niet geleverd en de prijs nog niet betaald is (zie art. 1583 Burgerlijk Wetboek).*

[…]

Op deze plaats wenst de rechtbank wel reeds te benadrukken dat alvast de argumentatie van de verweerder die gesteund is op het leerstuk van aanbod en aanvaarding*, niet ter zake is. Wat telt, is enkel de vraag of er tussen eiser en de verweerders (ooit)* wilsovereenstemming *is bereikt* over zaak en prijs*. Alle andere modaliteiten van de (beweerde) koop-verkoop, zoals de* termijn van betaling *van de prijs, zijn van ondergeschikte betekenis en heden (nog) niet de orde* [*sic*]*. Door de eiser*[94] *wordt niet beweerd, laat staan bewezen, dat (ook) dáárover al wilsovereenstemming zou zijn bereikt. Dat laatste was en is ook niet nodig:* ***het akkoord over zaak en prijs*** **volstaat** ***om de koop-verkoop te voltrekken*** *(zie hoger). Het is niet omdat de partijen over tal van andere zaken destijds nog niet zou hebben gesproken, dat de verweerders zich zomaar zouden kunnen onttrekken aan een gegeven akkoord over de kern van de zaak, te weten over het* voorwerp (hun gezamenlijke eigendom te…) *en de* prijs (550.000,00 euro).*"*

Op basis van een louter akkoord over prijs en voorwerp dat via sms tot stand is gekomen, besluit de rechtbank dat de koop effectief gesloten is, en wordt het gedwongen verlijden van de authentieke akte onder verbeurte van een dwangsom bevolen.[95]

[93] Uit het vonnis kan wel niet worden opgemaakt of partijen de ondertekening van een onderhandse koopovereenkomst vooropstelden.
[94] De koper.
[95] Hier wordt door de rechtbank dus niet voor recht gezegd dat het vonnis als authentieke akte zal gelden bij gebreke aan ondertekening van de authentieke akte binnen een bepaalde termijn.

III. Conclusie

50. Uit voorgaande bijdrage blijkt m.i. meer dan ooit dat het recht zelfs in zijn meest eenvoudige en essentiële principes aanleiding geeft tot uiteenlopende interpretaties, en de hiermee gepaard gaande betwistingen.

Stellen dat de koop-verkoop bij een akkoord over prijs en voorwerp voltrekken is, zonder aandacht voor het eventueel substantieel karakter van een bepaald element, doet m.i. de juridische en feitelijke werkelijkheid geweld aan. Niettemin kan niet zomaar worden gesteld dat de koop in het bestaande - weliswaar Napoleontische - rechtskader *zonder meer* plechtig zou zijn geworden.

Het al dan niet consensueel karakter van de koop hangt in grote mate af van het standpunt van de koper. Indien hij werkelijk beroep wenst te doen op de wettelijke en decretale informatieverplichtingen is er een overduidelijk vormaspect dat de kop op steekt.

Wanneer de koper echter een gedwongen uitvoering van de koopovereenkomst wenst, (her)leeft het consensueel karakter van de koop, inclusief de traditionele theorie van aanbod en aanvaarding, met volle kracht.

51. Gelet op de uiteenlopende rechtspraak terzake zullen partijen de nodige aandacht moeten besteden aan de invulling van het substantieel karakter van bepaalde elementen. Reeds in het aanbod speelt het al dan niet substantieel karakter van een contractvoorwaarde een doorslaggevende rol, en valt het inderdaad aan te raden dat een juridische leek zich in deze laat bijstaan door een onderlegd raadgever. Zo is het perfect mogelijk om de koopovereenkomst doorheen aanbod en aanvaarding subjectief plechtig te maken.

52. De rechtspraak die het Hof van Beroep te Brussel erop na houdt kan niet worden bijgetreden. De door het Hof gecreëerde illusie gaat m.i. niet op. De ondertekening van een onderhandse koopovereenkomst aangrijpen om de koop tegen de duidelijke bewoordingen van een (letterlijk) onvoorwaardelijk bod plechtig te maken is niet correct.

Alvast is duidelijk dat een akkoord over prijs en voorwerp in de Belgische rechtspraak geen garantie biedt op een effectieve koop, waardoor het consensueel karakter van de koop in bepaalde gevallen kan neerkomen op een loutere illusie.

Anderzijds kan men niet ontkennen dat partijen bij het kenbaar maken van hun standpunt - in aanbod of aanvaarding - best uitdrukkelijk, i.e. schriftelijk, aanduiden wat voor hen al dan niet van doorslaggevend/substantieel belang is. Dit is in de praktijk soms veeleer illusie dan werkelijkheid, maar niettemin geldt hier meer dan ooit - ook voor de notaris - dat goede *schriftelijke* afspraken goede vrienden maken.

IV. Bibliografie

RECHTSPRAAK

- Cass. 16 juni 1960, *RCJB* 1962, 301.
- Cass. 23 september 1969, *Pas.* 1970, I, 73.
- Cass. 21 oktober 1971, *Arr.Cass.* 1972, 188; *RW* 1971-72, 1145.
- Cass. 2 mei 1983, *Bull.* 1983, I, 980.
- Cass. 16 maart 1989, *Pas.* 1989, 737.
- Cass. 27 mei 2002, *RW* 2005-06, afl. 10, 383.
- Cass. 31 oktober 2008, *Pas.* 2008, afl. 11, 2432, *RW* 2009-10, 1258, noot A. VAN OEVELEN.
- Cass. 24 juni 2010, *Not.Fisc.M.* 2011, afl. 2, 51, noot A. LEMMERLING.
- Antwerpen 13 mei 2008, *NjW* 2008, 885, noot R. STEENNOT.
- Bergen 12 november 1979, *Rec. gen. enr. not.* 1980, 177, nr. 22.489.
- Bergen, 26 januari 1993, *Rev. not. b.*, 1993, p. 309.
- Brussel 28 oktober 1959, *Pas.* 1961, II, 70.
- Brussel 7 juni 1983, *Rec. gén. enr. not.*, 1984, 254.
- Brussel 23 juni 2011, integraal weergegeven in Y. NINANE, "La vente est parfaite 'dès qu'on est convenu de la chose et du prix': un principe légal simple cachant certaines complexités", in *Vente immobilière: la phase préalable et ses écueils*, Kluwer, Mechelen, 2012, 47-59 .
- Gent 27 oktober 2005 , *T.Not.* 2007, afl. 12, 676, noot A. VANDEWIELE.
- Luik 3 oktober 1986, *Rev. not. b.* 1989, 543.
- Luik 19 december 2006, *JLMB* 2009, afl. 8, 349, noot B. KOHL.
- Luik 25 maart 2011, *JLMB* 2007, 2012, 221.
- Rb. Antwerpen 15 januari 1981, Pas. 1982, III, 34.
- Rb. Antwerpen 17 juni 1997, *RGEN* 1998, nr. 24.804, p. 280, noot F. BUYSSENS.
- Rb. Antwerpen 4 maart 1998, *RW* 1990, 128.
- Rb. Brugge 24 maart 1997, *T. Not.* 1998, 54.
- Rb. Brussel 23 december 1986, *Rev.not.b.* 1988, 264.
- Rb. Gent 10 april 2012, *onuitgegeven*, kort besproken in E. DE KEZEL, "Woningkoopovereenkomst kan via sms", *Juristenkrant* 2012, afl. 248, 1.

- Kh. Brussel 11 april 2000, *RW* 2003-04, afl. 2, 71.
- Kh. Gent 10 februari 1994, *TGR* 1994, 38.
- Kh. Kortrijk 5 oktober 1984, *RW* 1985-86, 2913.
- Kort ged. Rb. Brussel 23 februari 2004, *T.Not.* 2004, afl. 6, 345.
- Kort ged. Rb. Brussel, nr. 12/1149/C, 23 augustus 2012, *onuitgegeven*.

RECHTSLEER

- BAUDONCQ, F., "Dubbele verkoop", *NJW* 2004/86, 1126-1130.
- BERLINGIN, M., 'Le sort des actes d'exécution précédent l'accord des parties quant aux éléments essentiels et substantiels du contrat', *TBBR* 2006, afl. 8, 449-455.
- CHRISTAENS, A., "Commentaar bij art. 1582- 1583 B.W.", in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, 54 p.
- COIPEL, M., *Eléments de théorie générale des contrats*, Story,Scientia, 1999, 44, 205 p.
- CORNELIS, L., "Het aanbod bij het tot stand komen van overeenkomsten", *TBH,* 1983, 6-47.
- DE BOECK, A., "Totstandkoming van overeenkomsten, Aanbod en aanvaarding", X., *Bijzondere Overeenkomsten*. *Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, IV. Commentaar verbintenissenrecht, Titel II, Hfdst. 3, Afd. 1, , 26 p.
- DE CONINCK, J., "Contractenrecht principes, classificatie van contracten", in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, IV. Commentaar Verbintenissenrecht, Titel II, Hfdst. 1, Afd. 1-1 - Afd. 3-19, 48 p.
- DE DECKER, H., "De problematiek van ontbinding en nietigheid van verkoopovereenkomsten m.b.t. vastgoed en de wederzijdse gekruiste opties als valabel alternatief voor dergelijke verkoopovereenkomsten", *Not. Fisc.*, 2008, alf. 9, 285-304.
- DE DECKER, H., "De 'subjectieve' plechtige rechtshandeling: onbekend maakt onbemind?" in *Liber Amicorum Christian DE WULF*, Brugge, die Keure, 2003, 439-448.
- DE KEZEL, E., "Woningkoopovereenkomst kan via sms", *Juristenkrant* 2012, afl. 248, 1.
- DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, II, 3de ed., 1964, 1196 p.

- DE WULF, C., “De koop uit de hand van een onroerend goed”, in *Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2006, deel IIb, 49 p.
- DAMBRE, M., “Actuele ontwikkelingen inzake koop-verkoop van onroerende goederen. Overzicht van de belangrijkste recente rechtspraak (2000-2005)” in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 7, Brugge, die Keure, 2005, 75-130.
- DAMBRE, M., “De verkoop uit de hand van onroerende goederen (overzicht van rechtspraak 2005-2010)” in *Instituut Notarieel recht, Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 18, Brugge, die Keure, 2011, 91-162.
- DELFORGE, C., “L’offre de contracter et la formation du contrat”, deel 1, *TBBR* 2004, 550-561.
- DELFORGE, C., “L’offre de contracter et la formation du contrat”, *TBBR* 2005, deel 2, 5-22.
- DIRIX, E., “Gentlemen’s agreements en andere afspraken met onzekere rechtsgevolgen”, *RW* 1985-86, 2119-2146.
- DIRIX, J.-R., "Is een akkoord over de prijs en de zaak werkelijk voldoende om de verkoop te voltrekken?", *Vastgoed Info* 2012, nr. 6, 2-5.
- FONTAINE, M., “Offre et acceptation, approche dépassée du processus de formation des contrats*”,* in *X., Mélanges offerts à Pierre Van Ommeslaghe* , Bruxelles, Bruylant, 2000, 115-133.
- FONTAINE, M., ‘La théorie classique de l’offre et de l’acceptation ou des dangers du point d’interrogation’, *TBBR* 2007, afl. 1, 22.
- HAENTJENS, F., “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999”, *TMR* 2009, afl. 3, 282-298.
- HEENEN, J., “L'acceptation de l'offre de contracter faite par correspondance”, *RCJB* 1962, 303-314.
- HERBOTS, J., VERVOORT, M., BRUYNINCKX, T. “Koop, Algemene begrippen” in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, II.A.1 – 1-74, Mechelen, Kluwer, 98 p.
- JACQUEMIN, H., *Le formalisme contractuel. Mécanisme de protection de la partie faible*, Brussel, Larcier, 2010, 583 p.
- KOHL, B., "Négociation immobilière : brefs propos sur le retrait et la caducité de l’offre de la vente », *JLMB* 2009, 360-364.
- KRUITHOF, R., BOCKEN, H., DE LY, F., DE TEMMERMAN, B., “Overzicht van rechtspraak (1981-1992), Verbintenissenrecht’, *TPR* 1994, 171-721.
- LEMMERLING, A. , “De overdracht van een kavel na de wetswijziging van 2 juni 2010 aan de appartementswet” in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE, *Het nieuwe appartementsrecht: een analyse van de hervorming door de wet van 2 juni 2010*, Brugge, Die Keure, 155 p.

- NINANE, Y., "La vente est parfaite 'dès qu'on est convenu de la chose et du prix': un principe légal simple cachant certaines complexités", in *Vente immobilière: la phase préalable et ses écueils*, Kluwer, Mechelen, 2012, 21-59.
- RENARD, A., VAN DER SMISSEN, P. , *La loi Breyne*, Nemesis, Brussel, 1989, 261 p.
- RENARD, C., VIEUJEAN, E., "Nullité, inexistence et annulabilité en droit civil belge", *Ann. Fac. dr. Liège* 1962, 245-256.
- SAMOY, I., "Afbakeningsvragen bij de proliferatie van koopregelingen (gemeenrechtelijke koop, consumentenkoop, internationale koop) en totstandkoming van de koop" in X, *Bijzondere overeenkomsten, XXXIVe postuniversitaire Cyclus Willy Delva 2007-2008*, Mechelen, Kluwer, 2008, 247-306.
- STAROSSELETS, T. , "Offre et acceptation et quelques questions spéciales", in P. WÉRY en M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Le processus de la formation du contrat*, CUP, vol. 72, Brussel, Larcier, 2004, 5-71.
- STIJNS, S., VAN GERVEN, D., WÉRY, P., "Chron. de jurisprudence – Obligations", *JT* 1996, 689-752.
- STIJNS, S., "De opschortende voorwaarde in de onroerende koop: de notariële praktijk tegen het licht gehouden van de recente rechtspraak en rechtsleer**",** *Not.Fisc.M.* 2008, afl. 3, 77-102.
- STIJNS, S., HERBOTS, J., DEGROOTE, E., LAUWERS W., en SAMOY, I., "Overzicht van rechtspraak (1995-1998), Bijzondere overeenkomsten", *TPR* 2002, 57-923.
- SWERTS, K., DEENE, J., VAN MALDEREN, G., VEREECKEN, S., MARCHAND, K., "De overeenkomst: geldigheidsvoorwaarden, Toestemming", in X., *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, II.4-34 - II.4-69, 63 p.
- TIMMERMANS, R., "De onderhandse koop en verkoop van een onroerend goed door particulieren", in X, *Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, Mechelen, losbl., II.L.7-1 - II.L.9-1, 30 p.
- TIMMERMANS, R., "De verkoop van onroerend goed met tussenkomst van een vastgoedmakelaar: hoe gericht is het aanbod in een advertentie", *TVV* 2006, afl. 3, 793-800.
- TIMMERMANS, R., "Totstandkoming koopovereenkomst onroerend goed - Dwaling en bedrog bij koop en verkoop van onroerend goed ", in X, *Het onroerend goed in de praktijk,* Kluwer, Mechelen , XV.F-75 - XV.F-96, 22 p.
- TILLEMAN, B., ''Totstandkoming en kwalificatie van de koop'', in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Antwerpen, Story-Scientia, 2001, 680 p.
- VAN DEN BERGH, B., "Over de verus dominus, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht: een geval van stellionaat", *TBBR* 2010, afl. 5, 237-250.

- VAN OEVELEN, A., “De nietigheid van de overeenkomst”, in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, IV. Commentaar verbintenissenrecht, Titel II. Contractenrecht, Hfdst. IV, 1-32.
- VANWIJCK-ALEXANDRE, M., MAHY-LECLERCQ, M., "Le processus de la formation du contrat: aspects juridiques" in *La négociation immobilière. L'apport du notariat*, Bruxelles, Larcier, 2005, 103-194.
- VERBEKE, A., “Verkoop van onroerend goed - eigendomsoverdracht tussen partijen en tegenwerpelijkheid aan derden - verschillende kopers in onderhandse koopovereenkomst en notariële akte”, *Not. Fisc. M.* 1996, 99-106.
- VOET, L., KEIRSE, A., “Hoe de koop van een woning te reguleren; zeker weten?!”, *TPR* 2011, afl. 2, 181-275.
- WITTENS, A., NELDE, H., “De ondraaglijke lichtheid van het aankoopbod”, *Vastgoed info* 2010, afl. 5, 1-3.
- WYLLEMAN, B., “Kanttekeningen bij de leer van de bindende kracht van het aanbod”, *TBBR* 1994, 463-490.