

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.23.0256.N

1. **L.V.**,

2. **R.G.**,

eiseres,

vertegenwoordigd door mr. Johan Verbist, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 187/302, waar de eisers woonplaats kiezen,

tegen

1. **G.D.B.**,

2. **L.R.R.**,

verweerders,

vertegenwoordigd door mr. Bruno Maes, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1170 Brussel, Terhulpensesteenweg 177/7, waar de verweerders woonplaats kiezen.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 5 december 2022.

De zaak is bij beschikking van de eerste voorzitter van 12 december 2023 verwezen naar de derde kamer.

Raadsheer Sven Mosselmans heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Henri Vanderlinden heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eisers voeren in hun verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Eerste onderdeel

Ontvankelijkheid

1. De verweerders werpen een eerste grond van niet-ontvankelijkheid op: het onderdeel voert in wezen aan dat de appelrechter de verbindende kracht van artikel V van de overeenkomst schendt, maar voert niet de schending aan van artikel 1134 Oud Burgerlijk Wetboek.

2. Het onderdeel voert niet aan dat de appelrechter de verbindende kracht van artikel V van de overeenkomst schendt. Het voert aan dat artikel 1178 Oud Burgerlijk Wetboek niet eraan in de weg staat dat indien de schuldenaar die zich onder opschortende voorwaarde verbonden heeft, door zijn fout de vervulling van die voorwaarde heeft gehinderd, de schuldeiser gelet op die fout kan opteren voor de ontbinding van de overeenkomst in het nadeel van de schuldenaar en zijn veroordeling tot betaling van een aanvullende schadevergoeding, terwijl de appelrechter door de ontbinding van de overeenkomst en de forfaitaire schadevergoeding van artikel V van de overeenkomst in de gegeven omstandigheden te weige-

ren, de artikelen 1168, 1178, 1181, 1182 en 1184 Oud Burgerlijk Wetboek schendt.

De eerste grond van niet-ontvankelijkheid moet worden verworpen.

3. De verweerders werpen een tweede grond van niet-ontvankelijkheid op: het onderdeel geeft niet aan waaruit de schending van de artikelen 1168, 1181, 1182 en 1184 Oud Burgerlijk Wetboek bestaat.

4. Het onderdeel voert aan dat wanneer bij overeenkomst een verbintenis wordt aangegaan onder een opschortende voorwaarde in de zin van de artikelen 1168, 1181 en 1182 Oud Burgerlijk Wetboek, de overeenkomst hangende die voorwaarde tussen de partijen rechten en plichten doet ontstaan, die in geval van niet-naleving ervan aanleiding kunnen geven tot contractuele aansprakelijkheid.

De tweede grond van niet-ontvankelijkheid moet eveneens worden verworpen.

Gegrontheid

5. Wanneer verbintenissen uit een overeenkomst onder opschortende voorwaarde zijn aangegaan, komt de overeenkomst tot stand, maar wordt de uitvoering van die verbintenissen geschorst. Niettemin doet de overeenkomst aan de zijde van de partijen rechten en plichten ontstaan.

Wanneer de opschortende voorwaarde door de toerekenbare niet-nakoming van de schuldenaar niet is vervuld, kan de rechter gelet op die wanprestatie overgaan tot ontbinding van de overeenkomst in het nadeel van de schuldenaar en veroordeling tot betaling van een aanvullende schadevergoeding.

6. De appelrechter stelt vast en oordeelt dat:

- de eisers met toepassing van rubriek V (*‘Sanctionering van de overeenkomst’*) van de overeenkomst (*‘Verkoop/aankoopbelofte huis’*) de ontbinding ervan vorderen in het nadeel van de verweerders en hun veroordeling tot betaling van een schadevergoeding ten bedrage van 37.000 euro;
- de toepassingsvoorwaarden van voormelde rubriek tot sanctionering van de overeenkomst niet zijn vervuld;

- de overeenkomst werd aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de verweerders vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte was verleend, de regularisatie van hun eigendom verkrijgen;
- niet wordt betwist dat deze termijn is verstreken terwijl geen regularisatievergunning voorlag;
- de opschortende voorwaarde door de toerekenbare niet-nakoming van de verweerders niet is vervuld.

De appelrechter vervolgt evenwel dat:

- met toepassing van artikel 1178 Oud Burgerlijk Wetboek voormelde opschortende voorwaarde wordt geacht te zijn vervuld;
- dit niet tot gevolg heeft dat op de verweerders automatisch de verbintenis tot verkoop van hun woning aan de eisers rustte;
- die verbintenis op grond van de bepalingen van de overeenkomst aan de zijde van de verweerders slechts na lichting door de eisers van de hen door de verweerders gedane verkoopbelofte of na lichting door de verweerders van de hen door de eisers gedane aankoopbelofte tot stand kwam;
- de eisers echter niet aantonen dat zij de verweerders schriftelijk hebben uitgenodigd tot ondertekening van de notariële verkoopakte zoals de overeenkomst voor de lichting van de verkoopbelofte vereist;
- evenmin het bewijs voorligt dat de verweerders dan wel hun notaris de hen door de eisers gedane aankoopbelofte op de overeengekomen wijze hebben gelicht;
- de eisers bijgevolg niet bewijzen dat op de verweerders de verbintenis rustte hun woning te verkopen aan de voorwaarden bepaald onder rubriek VI (*'Voorwaarden waaronder de verkoop zal plaatsvinden'*), waaronder deze aangaande de stedenbouwkundige toestand van de eigendom;
- de verweerders geen contractuele wanprestatie hebben begaan, zodat de eisers zich onterecht beroepen op het sanctiemechanisme bedongen in rubriek V van de overeenkomst.

7. De appelrechter die zodoende, na te hebben vastgesteld dat de opschortende voorwaarde door de toerekenbare niet-nakoming van de verweerders niet is vervuld, uitsluit dat hij gelet op die wanprestatie kan overgaan tot ontbinding van de overeenkomst in het nadeel van de verweerders en hun veroordeling tot betaling van een aanvullende schadevergoeding, verantwoordt zijn beslissing niet naar recht.

Het onderdeel is gegrond.

Overige grieven

8. De overige grieven kunnen niet tot ruimere cassatie leiden.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest, behoudens in zoverre dit het hoger beroep ontvanke-lijk verklaart.

Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeel- telijk vernietigde arrest.

Verwijst de aldus beperkte zaak naar het hof van beroep te Gent.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, derde kamer, samen- gesteld uit sectievoorzitter Koen Mestdagh, als voorzitter, sectievoorzitter Geert Jocqué, en de raadsheren Ilse Couwenberg, Sven Mosselmans en Bruno Lietaert, en in openbare rechtszitting van 8 januari 2024 uitgesproken door sectievoorzitter Koen Mestdagh, in aanwezigheid van advocaat-generaal Henri Vanderlinden, met bijstand van griffier Mike Van Beneden.

8 JANUARI 2024

C.23.0256.N/6

M. Van Beneden

B. Lietaert

S. Mosselmans

I. Couwenberg

G. Jocqué

K. Mestdagh

VOORZIENING IN CASSATIE

- VOOR:**
1. **V.L.,**
 2. **G.R.,**

beiden wonende te 2980 Zoersel, Oosterenberg 21,

eisers tot cassatie,

bijgestaan en vertegenwoordigd door ondergetekende advocaat bij het Hof van Cassatie Johan Verbist, kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN 1, Amerikalei 187/302, alwaar keuze van woonst wordt gedaan.

- TEGEN:**
1. **D.B.G.,**
 2. **R.R.L.,**

beiden wonende te 2275 Lille, Wagemansstraat43,

verweerders in cassatie,

*

* *

Aan Mevrouw de Eerste Voorzitter en de heer Voorzitter van het Hof van Cassatie,

Aan de Dames en Heren Raadsheren in het Hof van Cassatie,

Hooggeachte Heren en Dames,

Eisers hebben de eer een arrest aan uw beoordeling voor te leggen dat op tegenspraak tussen de partijen op 5 december 2022 werd gewezen door de B1E2 kamer van het hof van beroep te Antwerpen (2021/AR/1540).

FEITEN EN PROCEDURE VOORGAANDEN

1. Op 21 mei 2020 sloten eisers met verweerders een overeenkomst getiteld “*verkoop/aankoop belofte huis*” met betrekking tot de woning van die laatste gelegen te ..., ... (hierna de “**Optieovereenkomst**”).

Krachtens artikel I van voormelde overeenkomst beschikken eisers t.e.m. 31 oktober 2020 over een aankoopoptie op voormeld onroerend goed, echter met de toevoeging dat deze aankoopoptie “*ten vroegste [kan] gelicht worden vanaf 13 oktober 2020 en nadat het stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd*”.

De Optieovereenkomst is verder afhankelijk gesteld van een aantal opschortende voorwaarden, waaronder de hiernavolgende opschortende voorwaarde (artikel IV):

“ Opschortende voorwaarde in voordeel van de kandidaat-
koper

Ruimtelijke ordening - ligging en bestemming van het goed

[...]

Het bekomen door de kandidaat-verkopers, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd van een regularisatie van de huidige toestand van het eigendom. De kosten die hiermee verband houden vallen ten laste van de kandidaat-verkoper.”

In artikel V van de Optieovereenkomst kwamen partijen verder nog het volgende overeen:

“ **V. Sanctienering van de OVEREENKOMST**

Indien één van beide partijen zijn verbintenissen niet nakomt, heeft de andere partij steeds het recht om, 20 dagen na de neerlegging ter post van de ingebrekestelling van die partij bij aangetekend schrijven, verstuurd naar diens hoger vermeld adres en binnen zelfde termijn niet gevolgd door de uitvoering door die partij van diens verbintenissen:

- ofwel de gedwongen naleving van deze verbintenissen in rechte te vervolgen, onverminderd vergoeding van de geleden schade,

- ofwel de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de in gebreke blijvende partij in dat geval aan de andere partij een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10% (tien procent) van de hierna vermelde prijs tegen dewelke voorgeschreven eigendom zou worden aangekocht. [...] Indien de kandidaat-koper zich op dit uitdrukkelijk ontbindend beding beroept, wordt de gestelde waarborg hem op eerste verzoek teruggestort.

Indien een partij zijn verbintenissen niet tijdig nakomt, heeft de andere partij van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsintresten die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs, aan een jaarlijkse intrestvoet van 10 % (tien procent).”

2. Als tegenprestatie voor het verkrijgen van voormelde aankoopoptie, en als waarborg voor de uitvoering van hun verbintenissen, stortten eisers conform artikel III een bedrag van 18.500,00 € op de consignatierekening op naam van de geassocieerde notarissen Nouwkens & Portier te Malle.

3. Het bekomen van de stedenbouwkundige regularisatie, bedoeld in het kader van de hoger aangehaalde opschortende voorwaarde, vereist de tussenkomst van een architect.

Bij schrijven van 14 oktober 2020 hebben eisers verweerders erop gewezen dat, hoewel de termijn van de aan hen verleende verkoopbelofte reeds verstrijkt op 31 oktober 2020, zij van hen nog steeds geen regularisatievergunning

mochten ontvangen. Zij maanden verweerders dan ook aan om z.s.m. het nodige te doen opdat de regularisatie alsnog tijdig bekomen kan worden.

Op dit schrijven werd door verweerders niet gereageerd.

Op 5 november 2020 richtten eisers aan verweerders een aangetekend schrijven waarin zij onder meer aanvoerden:

“[...]

[De Optieovereenkomst] werd aangegaan onder opschortende voorwaarde van het bekomen door de kandidaat-verkopers, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, van een regularisatie van de huidige toestand van het eigendom.

Bij schrijven van 15 oktober 2020 hebben wij u gewezen op bovenstaande verplichting en u verzocht deze verplichting tijdig na te komen.

De termijn van de verkoopbelofte is ondertussen verstreken op 31 oktober 2020.

Tot op heden mochten wij deze regularisatievergunning nog niet ontvangen.

Uit navraag blijkt dat de aanvraag pas in september bij de gemeente zou zijn ingediend, met gevolg dat onmogelijk nog een regularisatievergunning kon bekomen worden vóór 31 oktober 2020. Door als schuldenaar van deze verplichting na te laten het nodige te doen opdat de regularisatievergunning tijdig zou worden ingediend, moet bij toepassing van artikel 1178 BW de voorwaarde als vervuld worden beschouwd.

Daar de akte door uw laattijdige aanvraag van de regularisatievergunning niet kan verleden worden, zijn wij genoodzaakt om u bij huidig schrijven officieel in gebreke te stellen overeenkomstig punt V. Sanctionering van de OVEREENKOMST.

Wij zullen bijgevolg, na het verstrijken van een termijn van 20 dagen volgend op dit schrijven, de overeenkomst als van rechtswege ontbonden moeten beschouwen en zullen alsdan, naast teruggave van de waarborg die werd betaald overeenkomstig punt III, aanspraak maken op een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 10% van de verkoopprijs, zijnde 10 % x € 370.000,00 = € 37.000,00.”

Bij aangetekend schrijven van 20 november 2020 betwistten verweerders dat het niet tijdig verkrijgen van de regularisatievergunning aan hun toedoen te wijten was.

Bij monde van hun raadsman repliceerden eisers op 9 december 2020 dat verweerders, door de laattijdige aanvraag van de omgevingsvergunning, het vervullen van de opschortende voorwaarde hebben verhinderd. Zij maanden verweerders dan ook aan het nodige te doen met het oog op de vrijgave van de geconsigneerde waarborg van 18.500 € alsook over te gaan tot betaling van de conventionele schadevergoeding van 37.000 €

Opnieuw gaven verweerders hieraan geen gevolg.

4. Daarop lieten eisers verweerders bij exploit van 13 januari 2021 dagvaarden voor de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Turnhout, teneinde:

- voor recht te zeggen dat de overeenkomst van 21 mei 2020 van rechtswege is ontbonden lastens verweerders;
- verweerders solidair/*in solidum* te veroordelen tot betaling van een forfaitaire schadevergoeding van 37.000,00 €, meer de gerechtelijke intresten tot de dag van volledige betaling;
- te zeggen voor recht dat de waarborg van 18.500,00 € aan eisers moet worden teruggestort, meer de intresten;
- verweerders solidair/*in solidum* te veroordelen tot de kosten van het geding.

Bij vonnis van 6 augustus 2021 verklaarde de rechtbank de vordering van eisers ontvankelijk en als volgt gegrond:

- Zegt voor recht dat Optieovereenkomst ontbonden is ten laste van verweerders.
- Veroordeelt verweerders solidair tot betaling aan eisers van het bedrag van 37.000,00 € in hoofdsom, meer intresten.
- Veroordeelt verweerders tot de kosten van het geding.

5. Bij verzoekschrift neergelegd ter griffie op 14 september 2021 stelden verweerders hoger beroep in tegen dit vonnis.

Op de openbare terechtzitting van 13 juni 2022 stelde het hof van beroep te Antwerpen ambtshalve de vraag *“of aan de toepassingsvoorwaarden van het uitdrukkelijk ontbindend beding artikel V is voldaan – betreft contractuele verbin- tenissen – hier is sprake van een opschortende voorwaarde die door de beweerde fout van [de kandidaat-verkopers] niet tijdig zou zijn vervuld”*, en nodigde partij- en uit om hierover nog bijkomend te concluderen.

Bij arrest van 5 december 2022 verklaart het hof van beroep te Antwerpen het hoger beroep van verweerders vervolgens ontvankelijk en gegrond, hervormt het bestreden vonnis en oordeelt (opnieuw recht doende) als volgt:

- Verklaart de vordering van eisers ontvankelijk maar ongegrond.
- Veroordeelt eisers tot de kosten van beide aanleggen en vereffent deze aan de zijde van verweerders op een rechtsplegingsvergoeding van 2600 € per aanleg.

Tegen dit arrest wensen eisers op te komen met het volgende middel tot cassatie.

ENIG MIDDEL TOT CASSATIE

Geschonden wetsbepaling

- de artikelen 1168, 1178, 1181, 1182, 1184 van het oud Burgerlijk Wetboek, zoals van kracht vóór de opheffing ervan bij Wet van 28 april 2022 (*BS* 1 juli 2022)
- de artikelen 5.64, tweede lid, 8.1, 4° en 8.18 van het Burgerlijk Wetboek
- de artikelen 5, 774 en 1138, 2° en 3° van het Gerechtelijk Wetboek
- het algemeen rechtsbeginsel inzake de taak van de rechter luidens hetwelk de rechter verplicht is om de juiste rechtsnorm toe te passen op de door partijen speciaal tot staving van hun vordering aangevoerde feiten

Aangevochten beslissing

De appelrechter oordeelt dat eisers falen te bewijzen dat verweerders een contractuele wanprestatie begingen op grond waarvan zij, met toepassing van artikel V van de Optieovereenkomst, de ontbinding van voormelde overeenkomst kunnen vorderen ten laste van verweerders evenals de veroordeling van die laatsten tot betaling van een schadevergoeding van 37.000,00 €.

Deze beslissing steunt op de volgende motieven:

“[Eisers] vorderen met toepassing van artikel V van de overeenkomst ‘VERKOOP / AANKOOPBELOFTE HUIS’ van 21 mei 2020 de ontbinding ervan en de veroordeling van [verweerders] tot betaling van een schadevergoeding van 37.000,00 EUR.

Het Hof oordeelt dat aan de toepassingsvoorwaarden van dit artikel niet is voldaan.

De overeenkomst van 21 mei werd aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het bekomen door [verweerders] ‘voor het verstrijken van

de termijn waarvoor de verkoopbelofte was verleend, van de regularisatie van de huidige toestand van het eigendom’.

Niet betwist is dat de termijn voor de verkoopbelofte verstreek op 31 oktober 2020 en dat op dat ogenblik geen vergunning tot regulariseren voorhanden was.

Het Hof deelt de mening van de eerste rechter dat de niet tijdige realisatie van de voormelde opschortende voorwaarde te wijten is aan de nalatigheid van [verweerdere]. Het Hof verwijst in dit verband naar de motivering die aan de beslissing van de eerste rechter ten grondslag ligt en die hier als hernomen moet worden beschouwd.

Met toepassing van art. 1178 Oud B.W. wordt de voormelde opschortende voorwaarde geacht vervuld te zijn.

Het voorgaande heeft niet tot gevolg dat op [verweerdere] automatisch de verbintenis tot verkopen van hun onroerend goed aan [eiser] rustte. Die verbintenis kwam op grond van de bepalingen van de overeenkomst van 21 mei 2020 in hoofde van [verweerdere] slechts tot stand na lichting door [eiser] van de hen verleende aankoopoptie of na lichting door [verweerdere] van de hen door [eiser] gegeven aankoopbelofte (zie artikel I. en II. van de overeenkomst).

[Eiser] tonen evenwel niet aan dat zij [verweerdere] schriftelijk hebben uitgenodigd tot het ondertekenen van de notariële verkoopakte zoals de overeenkomst van 21 mei 2020 voor de lichting van de verkoopbelofte vereist. Brieven of e-mails in die zin van [eiser] dan wel van hun notaris worden niet bijgebracht. Evenmin ligt het bewijs voor dat [verweerdere] dan wel hun notaris voor hen de hen verleende aankoopbelofte op de overeengekomen wijze lichtten.

Hieruit volgt dat [eiser] falen te bewijzen dat op [verweerdere] de verbintenis rust(te) hun onroerend goed te verkopen aan de voorwaarden bepaald onder artikel VI. van de overeenkomst van 21 mei 2020 houdende de ‘Voorwaarden waaronder de VERKOOP zal plaatsvinden’, waaronder deze aangaande de stedenbouwkundige toestand van het goed.

Van een contractuele wanprestatie in hoofde van [verweerdere] is dan ook geen sprake. [Eiser] beroepen zich onterecht op het sanctiemechanisme bedongen in artikel V van de overeenkomst.

Hun vordering hierop gebaseerd is ongegrond.”

(bestreden arrest pagina 4 tot en met 5)

Grieven

Eerste onderdeel

Wanneer bij overeenkomst een verbintenis wordt aangegaan onder een opschortende voorwaarde in de zin van de artikelen 1168, 1181 en 1182 van het oud Burgerlijk Wetboek, is het niettemin zo dat de overeenkomst hangende die voorwaarde bestaat, ook al is de uitvoering van die verbintenis geschorst.

Een overeenkomst, aangegaan onder opschortende voorwaarde, doet hangende die voorwaarde tussen de partijen derhalve rechten en plichten ontstaan die, in geval van niet naleving ervan, aanleiding kunnen geven tot contractuele aansprakelijkheid.

Zo vermag de schuldeiser, bij wijze van herstel *in natura*, krachtens artikel 1178 van het oud Burgerlijk Wetboek onder meer de opschortende voorwaarde voor vervuld houden ingeval de schuldenaar, die zich onder die opschortende voorwaarde heeft verbonden, door zijn fout de vervulling ervan heeft verhinderd.

De remedie van artikel 1178 van het oud Burgerlijk Wetboek is echter facultatief. De schuldeiser mag er evengoed de voorkeur aan geven om zich op een andere hem contractueel ter beschikking staande remedie te beroepen.

Artikel 1178 van het oud Burgerlijk Wetboek staat er aldus niet aan in de weg dat, wanneer de schuldenaar die zich onder een opschortende voorwaarde verbonden heeft door zijn fout de vervulling van die voorwaarde heeft verhinderd, de (voorwaardelijk aangegane) overeenkomst precies op grond van die fout in het nadeel van de schuldenaar zou worden ontbonden en/of de schuldenaar om die reden veroordeeld zou worden tot betaling van een (aanvullende) schadevergoeding.

Eisers voerden enerzijds op bladzijde 2 van hun aanvullende besluiten van 28 juli 2022 aan:

“Er is wel degelijk voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van het uitdrukkelijk ontbindend beding voorzien in artikel V van de overeenkomst.

Dit artikel voorziet in de mogelijkheid van een partij om de overeenkomst als ontbonden te beschouwen indien de andere partij zijn verbintenissen niet uitvoert.

In casu zijn [tegenpartijen] hun leveringsverbintenissen als kandidaat-verkoper niet nagekomen en hebben zij er namelijk niet voor gezorgd dat binnen de termijn waarvoor de verkoopbelofte werd verleend, een verguningsconform pand kon worden afgeleverd en dat met name een regularisatie van de bestaande toestand van het eigendom dat zij te koop hadden gesteld, kon worden bekomen.

Dat deze verbintenis van [tegenpartijen] werd opgenomen in de opschortende voorwaarden van de overeenkomst en dat er binnen de termijn van verkoopbelofte geen regularisatievergunning werd afgeleverd, betekent niet dat die verbintenis niet zou bestaan en [uw cliënten] het sanctioneeringsbeding van die overeenkomst niet zouden kunnen invoeren wegens het niet nakomen van die verbintenis.

[...]

Bovendien [...] [bestonden] er anderzijds ook pendente conditione verplichtingen voor [tegenpartijen] [...] waarvoor [tegenpartijen] verantwoordelijk blijven indien de overeenkomst wegens het niet nakomen van die verplichtingen, geen doorgang zou kunnen vinden.”

Aldus voerden eisers voor de appelrechter speciaal aan dat het niet tijdig bekomen van de vereiste regularisatievergunning door verweerdere een wanprestatie uitmaakt die de ontbinding in hun nadeel van de Optieovereenkomst in toepassing van artikel V van diezelfde overeenkomst rechtvaardigt.

Weliswaar vorderden eisers anderzijds ook:

“Tenslotte blijkt uit alle elementen van het dossier overduidelijk dat de vergunning niet vóór het verstrijken van de termijn van de verkoopbelofte (méér dan vijf maanden) door [tegenpartijen] kon bekomen worden omdat de aanvraag pas enkele weken voor het verstrijken was ingediend, terwijl er geen enkele vreemde oorzaak aanwezig was die [tegenpartijen] zou belet hebben die aanvraag veel eerder in te dienen. In toepassing van artikel 1178 oud B.W. moet bijgevolg de voorwaarde geacht worden te zijn vervuld doordat [tegenpartijen] zelf de tijdige vervulling hebben verhinderd. [...].”

Ingevolge de vaste rechtspraak van Uw Hof is de rechter evenwel gehouden het geschil te beslechten overeenkomstig de daarop van toepassing zijnde rechtsregels. Hij moet aldus de juridische aard van de door de partijen aangevoerde feiten en handelingen onderzoeken, en mag, ongeacht de juridische omschrijving die de partijen daaraan hebben gegeven, de door hen aangevoerde redenen ambtshalve aanvullen op voorwaarde dat hij geen betwisting opwerpt waarvan de partijen bij conclusie het bestaan hebben uitgesloten, dat hij enkel steunt op elementen die hem regelmatig zijn voorgelegd, dat hij het voorwerp van de vordering niet wijzigt en dat hij daarbij het recht van verdediging van de partijen niet mist. De rechter heeft tevens de plicht ambtshalve de rechtsmiddelen op te werpen waarvan de toepassing geboden is door de feiten die de partijen in het bijzonder hebben aangevoerd tot staving van hun eisen (de artikelen 5, 774 en 1138, 2° en 3° van het Gerechtelijk Wetboek, het algemeen rechtsbeginsel inzake de taak van de rechter volgens hetwelk de rechter verplicht is om de juiste rechtsnorm toe te passen op de door partijen speciaal tot staving van hun vordering aangevoerde feiten en het algemeen rechtsbeginsel houdende het beschikkingsbeginsel).

Te dezen stelt de appelrechter vooreerst vast en oordeelt dat:

- de Optieovereenkomst werd aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het bekomen door verweerders “*voor het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte was verleend, van de regularisatie van de huidige toestand van het eigendom*”;
- de termijn voor de verkoopbelofte verstreek op 31 oktober 2020, doch op dat ogenblik geen vergunning tot regulariseren voorhanden was;
- de niet tijdige realisatie van voormelde opschortende voorwaarde evenwel te wijten is aan de nalatigheid van verweerders.

Aldus stelt de appelrechter “vooreerst” vast en oordeelt dat verweerders zich schuldig hebben gemaakt aan een wanprestatie, erin bestaande dat zij door hun fout de vervulling van de opschortende voorwaarde waaronder de Optieovereenkomst was aangegaan, hebben verhinderd.

Vervolgens volstaat de appelrechter er echter mee te oordelen dat:

- met toepassing van artikel 1178 van het oud Burgerlijk Wetboek aldus de voormelde opschortende voorwaarde geacht wordt vervuld te zijn;
- hieruit niet automatisch volgt dat op verweerders de verbintenis rustte tot het verkopen van hun onroerend goed aan eisers, nu die verbintenis

op grond van de bepalingen van de Optieovereenkomst in hoofde van verweerders slechts tot stand kwam na lichting door eisers van de hen verleende aankoopoptie of na lichting door verweerders van de hen door eisers gegeven aankoopbelofte;

- eisers bijgevolg falen te bewijzen dat op verweerders de verbintenis rust(te) om hen het onroerend goed te verkopen, zodat desbetreffend van een contractuele wanprestatie in hoofde van verweerders dan ook geen sprake is;
- eisers zich derhalve onterecht op het sanctiemechanisme bedongen in artikel V van de Optieovereenkomst beroepen.

De appelrechter volstaat er “vervolgens” aldus eenvoudigweg mee te oordelen dat de wanprestatie in hoofde van verweerders, erin bestaande dat zij door hun fout de vervulling van de opschortende voorwaarde waaronder de Optieovereenkomst was aangegaan hebben verhinderd, voor gevolg heeft dat die opschortende voorwaarde met toepassing van artikel 1178 van het oud Burgerlijk Wetboek geacht moet worden vervuld te zijn.

Zodoende laat de appelrechter evenwel na zich er rekenschap van te geven of precies die wanprestatie geen toepassing van het sanctiemechanisme bedongen in artikel V van de Optieovereenkomst rechtvaardigt, zoals eisers “enerzijds” nochtans speciaal tot staving hadden aangevoerd.

De appelrechter, die in de gegeven omstandigheid nalaat om na te gaan of – zoals eisers “enerzijds” nochtans speciaal tot staving hadden aangevoerd – de wanprestatie in hoofde van verweerders, erin bestaande dat zij door hun fout de vervulling van de opschortende voorwaarde waaronder de Optieovereenkomst was aangegaan hebben verhinderd, zelf geen toepassing van het sanctiemechanisme bedongen in artikel V van de Optieovereenkomst rechtvaardigt, doch er uitsluitend mee volstaat te oordelen dat in toepassing van artikel 1178 van het oud Burgerlijk Wetboek de litigieuze opschortende voorwaarde geacht wordt vervuld te zijn, zonder verder na te gaan of eisers in het kader van bedoelde wanprestatie in hoofde van verweerders in werkelijkheid wel een toepassing van dit laatste artikel beoogden, verantwoordt zijn beslissing dan ook niet naar recht (schending van de artikelen 5, 774 en 1138, 2° en 3° van het Gerechtelijk Wetboek, van het algemeen rechtsbeginsel volgens hetwelk de rechter verplicht is om de juiste rechtsnorm toe te passen op de door partijen speciaal tot staving van hun vordering aangevoerde feiten en van het algemeen rechtsbeginsel houdende het beschikkingsbeginsel).

In zoverre de appelrechter oordeelt dat aan de wanprestatie in hoofde van verweerders, erin bestaande dat zij door hun fout de vervulling van de opschortende voorwaarde waaronder de Optieovereenkomst was aangegaan hebben verhinderd, automatisch wordt geredigeerd door de bedoelde opschortende voorwaarde in toepassing van artikel 1178 van het oud Burgerlijk Wetboek voor vervuld te houden en eisers zich uit hoofde van die wanprestatie derhalve niet op het sanctiemechanisme bedongen in artikel V van de Optieovereenkomst kunnen beroepen, terwijl artikel 1178 van het oud Burgerlijk Wetboek er niet aan in de weg staat dat, ingeval de schuldenaar die zich onder een opschortende voorwaarde verbonden heeft door zijn fout de vervulling van die voorwaarde heeft verhinderd, de schuldeiser ervoor zou opteren om de (voorwaardelijk aangegane) overeenkomst precies omwille van die fout in het nadeel van de schuldenaar te horen ontbinden en/of die laatste te horen veroordelen tot betaling van een schadevergoeding, schendt de appelrechter de artikelen 1168, 1178, 1181, 1182 en 1184 van het oud Burgerlijk Wetboek.

Tweede onderdeel

Zo de feitenrechter in feite en derhalve op onaantastbare wijze de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen in de overeenkomst beoordeelt, dient hij krachtens de artikelen 5.64, tweede lid, 8.1, 4° en 8.18 van het Burgerlijk Wetboek de bewijskracht van de onderhandse akte waaruit hij die bedoeling afleidt te respecteren.

Zo mag hij, naar luid van voormeld artikel 5.64, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het contract geen interpretatie geven die kennelijk onverzoenbaar is met de strekking van dat (onderhands) geschrift, rekening houdend met de intrinsieke elementen ervan en met de omstandigheden waarin het is opgesteld en uitgevoerd.

Artikel V van de Optieovereenkomst luidt als volgt:

“ **V. Sanctionering van de OVEREENKOMST**

Indien één van beide partijen zijn verbintenissen niet nakomt, heeft de andere partij steeds het recht om, 20 dagen na de neerlegging ter post van de ingebrekestelling van die partij bij aangetekend schrijven, verstuurd naar diens hoger vermeld adres en binnen zelfde termijn niet gevolgd door de uitvoering door die partij van diens verbintenissen:

- ofwel de gedwongen naleving van deze verbintenissen in rechte te vervolgen, onverminderd vergoeding van de geleden schade,

- ofwel de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de in gebreke blijvende partij in dat geval aan de andere partij een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10% (tien procent) van de hierna vermelde prijs tegen dewelke voorgeschreven eigendom zou worden aangekocht. [...] Indien de kandidaat-koper zich op dit uitdrukkelijk ontbindend beding beroept, wordt de gestelde waarborg hem op eerste verzoek teruggestort.

Indien een partij zijn verbintenissen niet tijdig nakomt, heeft de andere partij van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatighedsintresten die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs, aan een jaarlijkse intrestvoet van 10 % (tien procent).”

Uit geen enkele bewoording blijkt dat deze bepaling uitsluitend de niet-nakoming van verbintenissen betreft die pas tot stand komen na het lichten van de aankoop- dan wel de verkoopoptie, waaronder de door de appelrechter bedoelde verbintenis om het onroerend goed te verkopen aan de voorwaarden bepaald onder artikel VI van de Optieovereenkomst.

Artikel V heeft het immers in het algemeen over de omstandigheid waarin “*één van beide partijen zijn verbintenissen niet nakomt*” zonder onderscheid of dit nu gaat om verbintenissen die dateren van vóór dan wel na het lichten van de aankoop- dan wel de verkoopoptie.

Dat kan vanzelfsprekend evenmin worden afgeleid uit het gebruik van het woord “**OVEREENKOMST**” in de titulatuur van artikel V. Ook elders in de Optieovereenkomst wordt overigens gesproken van de “**OVEREENKOMST**”, zonder dat hiermee de (eigenlijke) onderhandse verkoopovereenkomst wordt bedoeld. Het past onder meer te verwijzen naar artikel I. “*Hoofdinhoud van de OVEREENKOMST*” dat specifieke handelt over de “**verkoopbelofte** van de kandidaatverkoper (aankoopoptie)” en de “**aansluitende aankoopbelofte** van de kandidaatkoper (verkoopoptie)”.

In zoverre het bestreden arrest in die zin moet worden begrepen dat artikel V van de Optieovereenkomst slechts toepassing vindt ingeval van een tekortkoming aan een verbintenis tot stand gekomen nadat de aankoopoptie dan wel de verkoopoptie werd gelicht en aldus op partijen de (onvoorwaardelijke) verbintenis rust(te) het onroerend goed te verkopen respectievelijk aan te kopen aan de voorwaarden bepaald onder artikel VI. van de Optieovereenkomst, geeft de appelrechter van de Optieovereenkomst een interpretatie die onverenigbaar is met de strek-

king van het geschrift ervan en schendt hij de artikelen 5.64, tweede lid, 8.1, 4° en 8.18 van het Burgerlijk Wetboek.

TOELICHTING

Eerste onderdeel

Eisers kunnen er in dit verband mee volstaan te benadrukken dat, zoals zij hoger in het eerste onderdeel van hun middel hebben aangevoerd, de remedie bedoeld in oud artikel 1178 oud BW geen automatisme betreft (zie in die zin bijvoorbeeld I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractrecht. Handboek voor nu en straks*, Antwerpen, Intersentia, 2022, 369-370, nr. 444).

Zo kan, zoals de Memorie van Toelichting bij het nieuwe artikel 5.144, eerste lid BW terecht aanstipt, de benadeelde contractpartij evengoed de voorkeur geven aan een andere remedie die hem ter beschikking staat (*Parl.St.* Kamer 2020-21, nr. 55-1806/1, 177). Om dit duidelijker in de verf te zetten, werd de tekst van oud artikel 1178 oud BW in het nieuwe artikel 5.144, eerste lid BW trouwens ietwat geherformuleerd: “*Wanneer een partij door haar fout de vervulling van de voorwaarde verhindert, kan de andere partij haar voor vervuld houden*” (onderlijning toegevoegd).

*

* *

Op deze gronden en overwegingen besluit ondergetekende advocaat bij het Hof van Cassatie voor eisers dat het U, Hooggeachte Dames en Heren, moge behagen het bestreden arrest te vernietigen, de zaak en de partijen te verwijzen naar een ander hof van beroep en uitspraak te doen over de kosten als naar recht.

Antwerpen, 13 juni 2023

Johan Verbist

Bijlagen

1. Eensluidend verklaard afschrift van de Optieovereenkomst van 21 mei 2020, die door eisers als stuk 1 aan het hof van beroep werd voorgelegd;
2. Het exploot van betekening van deze voorziening aan verwerende partijen.