

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.17.0067.N

E.A.

eiser,

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

tegen

1. **G.K.**,

2. **J.K.**,

verweerders.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 10 oktober 2016.

Advocaat-generaal Ria Mortier heeft op 10 januari 2018 een schriftelijke conclusie neergelegd.

Raadsheer Bart Wylleman heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Ria Mortier heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eiser voert in zijn verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Eerste onderdeel

1. Krachtens artikel 101, § 1 en § 2 Bodemdecreet moet, voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden, de overdrager of desgevallend de gemandateerde bij de OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver en bevat de onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd de inhoud van het bodemattest.

Krachtens artikel 116, § 1, eerste lid, Bodemdecreet kan de verwerver de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met artikel 101.

Krachtens artikel 2, 18°, Bodemdecreet moet onder “*overdracht van gronden*” onder meer worden verstaan de overdracht onder levenden van het eigendomsrecht op een grond.

Krachtens artikel 2, 19°, Bodemdecreet moet onder “*overeenkomsten betreffende de overdracht van gronden*” onder meer worden verstaan alle overeenkomsten die een overdracht van grond in de zin van het 18° tot voorwerp hebben.

2. De verplichting om voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden een bodemattest aan te vragen en aan de verwerver mee te delen en om de inhoud van het bodemattest in de onderhandse akte op te nemen,

strekt er in de eerste plaats toe de verwerver te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond.

In het licht van deze doelstelling moet onder het begrip “*overeenkomst betreffende de overdracht van gronden*” ook elke overeenkomst of eenzijdige rechtshandeling worden begrepen waarbij de verwerver zich reeds verbindt tot het aankopen van een grond.

3. Krachtens artikel 1181 Burgerlijk Wetboek is een verbintenis onder opschortende voorwaarde aangegaan die welke afhangt van een toekomstige en onzekere gebeurtenis ofwel van een gebeurtenis die reeds heeft plaatsgehad, maar aan partijen nog onbekend is.

Gelet op de voormelde doelstelling van artikel 101, § 1 en § 2 Bodemdecreet, namelijk het beschermen van de verwerver tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond, kunnen de partijen niet rechtsgeldig een overeenkomst betreffende een overdracht van een grond sluiten onder de opschortende voorwaarde dat het overgedragen goed niet zal blijken te zijn aangetast door bodemverontreiniging die aanleiding geeft tot een saneringsverplichting ten laste van de eigenaar. In dergelijk geval verbindt de verwerver zich immers reeds tot de verwerving van een goed voordat hij kennis heeft kunnen nemen van de inhoud van een bodemattest waaruit blijkt dat het goed vervuild is, hetgeen de decreetgever precies heeft willen vermijden.

In het licht van de voormelde doelstelling kunnen zij daarentegen wel een overeenkomst betreffende de overdracht van grond sluiten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een blanco bodemattest of een bodemattest waaruit blijkt dat er geen bodemverontreiniging is.

De omstandigheid dat artikel 116, § 1, Bodemdecreet bepaalt dat de verwerver de nietigheid kan vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met artikel 101, staat hieraan niet in de weg. Het voorafgaand aan de overdracht opvragen en meedelen van een bodemattest en het opnemen van de inhoud ervan in de onderhandse akte zijn immers geen elementen die noodzakelijk zijn voor de totstandkoming van de overeenkomst.

4. Uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan, blijkt dat:
- de partijen op 1 maart 2013 een onderhandse akte hebben ondertekend waarin de “*hoofdinhoud van de overeenkomst*” als volgt wordt omschreven:

“1. Verkoopbelofte van de kandidaat-verkoper (aankoop of call-optie)

De kandidaat verkoper verbindt er zich toe om gedurende een termijn van 4 maanden ingaand op heden, het hierboven beschreven onroerend goed enkel aan de kandidaat-koper te verkopen, tegen de hierna bepaalde voorwaarden.

De kandidaat-koper heeft dus het recht dit eigendom tegen die voorwaarden aan te kopen mits hij, voor het verstrijken van deze termijn, de hem verleende aankoopoptie licht.

(...)

2. Hierop aansluitende aankoopbelofte van de kandidaat-koper (verkoop of put-optie)

Voor het geval hij niet (tijdig) zou ingaan op die verkoopbelofte en hij de hem verleende verkoopoptie dus niet licht, verbindt de kandidaat-koper er zich jegens de kandidaat-verkoper toe, gedurende een periode van één maand, die een aanvang neemt op het ogenblik van het verstrijken van de onder punt 1 vermelde termijn, het hierboven beschreven eigendom aan te kopen tegen zelfde voorwaarden, indien de kandidaat-verkoper aangeeft op deze aankoopbelofte te willen ingaan. Tijdens deze periode heeft de kandidaat-verkoper dus het recht van de kandidaat-koper te eisen dat hij het eigendomsrecht aankoopt tegen zelfde voorwaarden.

(...)

3. De verkoop zelf komt pas tot stand door het verlijden van de authentieke akte

Partijen zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende die verkoop, zodat zij van deze verkoop een plechtig contract hebben gemaakt. Zolang de authentieke akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen. Zelfs het lichten van de optie brengt de verkoop nog niet tot stand.”

- de overeenkomst ook een opschortende voorwaarde in het voordeel van de kandidaat-koper bevat die als volgt werd geformuleerd:

“Het bekomen, voor het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, van de vereiste bodemattesten betreffende voorgeschreven eigendom waaruit blijkt dat voor dit eigendom geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM of waaruit geen bodemverontreiniging blijkt die aanleiding geeft tot een saneringsverplichting ten laste van de eigenaar van deze grond (...)”.

5. De appelrechters oordelen dat, anders dan de benaming daarvan laat vermoeden, de overeenkomst van 1 maart 2013 in werkelijkheid meer is dan een “*tijdelijke verkoop/aankoopbelofte*”, dat uit de aangehaalde clausules volgt dat de verweerders zich nadrukkelijk verbinden tot de aankoop van het betrokken goed zelfs indien zij de hen verleende aankoopoptie niet lichten en dat bijgevolg van een optieovereenkomst in werkelijkheid geen sprake is. Vervolgens stellen zij vast dat de eiser voor de totstandkoming van de overeenkomst geen bodemattest heeft aangevraagd en meegedeeld aan de verweerders en de onderhandse akte ook geen inhoud van een bodemattest vermeldt. Op grond hiervan oordelen zij dat de overeenkomst tot stand kwam in strijd met het bepaalde in artikel 101, § 1 en § 2 Bodemdecreet en bijgevolg principieel nietig is.

6. Door aldus, bij de beoordeling van de geldigheid van de overeenkomst geen acht te slaan op de opschortende voorwaarde die in het voordeel van de verweerders was bedongen, althans in zoverre deze de overeenkomst afhankelijk stelde van het voorleggen van een blanco bodem-atteest, verantwoorden de appelrechters hun beslissing niet naar recht.

Het onderdeel is gegrond.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest, behalve in zoverre het het hoger beroep ontvanke-lijk heeft verklaard.

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

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

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

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Beatrijs Deconinck, als voorzitter, sectievoorzitter Alain Smetryns, en de raadsheren Geert Jocqué, Bart Wylleman en Koenraad Moens, en in openbare rechtszitting van 22 maart 2018 uitgesproken door sectievoorzitter Alain Smetryns, in aanwezigheid van advocaat-generaal Ria Mortier, met bijstand van griffier Vanessa Van de Sijpe.p

V. Van de Sijpe

K. Moens

B. Wylleman

G. Jocqué

A. Smetryns

B. Deconinck

NIET VERBETERDE KOPIE