

Kopie

Afgeleverd aan: mr. VAN BRABANT Alexander
art. 792 Ger. W.

Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

14140



Uitgifte

Repertoriumnummer 2017 / 5682
Datum van uitspraak 07 september 2017
Rolnummer 2013/AR/3108

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op € BUR	op € BUR	op € BUR

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

na tussenarresten d.d.
18.02.2016, 14.04.2016

Hof van beroep Gent

Arrest

eerste kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000921701-0001-0015-02-01-1



2013/AR/3108 - In de zaak van:

met maatschappelijke zetel te _____, ingeschreven met KBO-nummer _____, appellante,

hebbende als raadsman mr. VAN BRABANT Alexander, advocaat te 8000 BRUGGE, Gulden Vlieslaan 16,

tegen

1. _____

2. _____

samenwonende te _____, I, I
geïntimeerden,

hebbende als raadsman mr. COUCKE Luc, advocaat te 8000 BRUGGE, Cordoeaniersstraat 17-19,

wijst het hof het volgend arrest:

Bij verzoekschrift neergelegd ter griffie van dit hof op 9 december 2013 heeft de _____, hoger beroep ingesteld tegen het vonnis van 17 oktober 2013 op tegenspraak gewezen door de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, eerste kamer.

Gelet op het tussenarrest van 18 februari 2016 waarin een plaatsbezoek en persoonlijke verschijning van de partijen werd bevolen.

Gelet op het proces-verbaal van 23 maart 2016 van plaatsopneming in aanwezigheid van de partijen.

Gelet op het tussenarrest van 14 april 2016 waarbij notaris Astrid De Wulf als bemiddelaar werd aangesteld.

Gelet op de vaststelling op de zitting van 15 september 2016 dat de partijen niet tot een akkoord zijn gekomen.



De partijen werden gehoord in openbare terechtzitting en de neergelegde conclusies en stukken werden ingezien.

Artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werd in acht genomen.

Voorgaanden

De _____ is projectontwikkelaar en kocht te Beernem aan de Lattenklieverstraat en het Galgeveld een groot terrein met als doel daar een wooninbreidingsproject te realiseren. Het project zou bestaan uit een meergezinswoning aan de Lattenklieverstraat met een toegangsweg naar de achtergelegen te realiseren woonpercelen.

_____ en _____ zijn de eigenaars van een woning gelegen aan de Lattenklieverstraat met een groot achtergelegen terrein dat paalt aan de te realiseren verkaveling. Zij wilden van de gelegenheid gebruik maken om een deel van het achtergelegen terrein te wijzigen in twee bouwpercelen, die dan loten 5 en 6 van de nog aan te vragen verkaveling zouden worden. Om de integratie hiervan te kunnen realiseren dienden zij twee kleine stukjes grond van de _____ te kopen, meer bepaald om de aansluiting op de wegenis/infrastructuur te kunnen realiseren.

Op 16 februari 2006 hebben de partijen twee overeenkomsten afgesloten.

De eerste werd afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een verkavelingsvergunning na het indienen van een gezamenlijke verkavelingsaanvraag en waarin was bedongen :

- 1) de aankoop van de twee perceeltjes grond;
- 2) het betalen door _____ en _____ van een vergoeding van € 25.443,00 incl. btw als deelname in de kostprijs van de infrastructuurwerken;
- 3) het betalen van een vergoeding van € 14.500,00 op de datum van de verkoop of de schenking van één van de loten 5 of 6 door _____ en _____, doch uiterlijk één jaar na de ingebruikname van de infrastructuurwerken.

Met betrekking tot de aankoop van de twee perceeltjes grond werd een afzonderlijke compromis opgesteld waarin de prijs voor het perceel 131/K/8 met een oppervlakte van ongeveer 46,50 m² werd vastgesteld op € 2.883,00 en voor het perceel 131/Z/6 en 131/K/8 met een oppervlakte van ongeveer 57,17 m² op € 8.575,50.

Deze overeenkomst werd gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de bvba Immo Terry uiterlijk op 1 januari 2007 een verkavelingsvergunning zou bekomen voor het realiseren van minimaal 15 woningen, 6 appartementen en 23 garages.

In een daaropvolgende overeenkomst van 11 december 2007 werd de termijn verlengd tot 31 december 2007. Hoewel de termijn al was verstreken gaven _____ en _____



op 7 juni 2008 nog een volmacht aan de _____, om ook in hun naam de verkavelingsvergunning aan te vragen.

Uiteindelijk werd deze vergunning pas bekomen op 26 november 2010.

Op 11 juni 2012 werden _____ en _____ door notaris Moeykens in kennis gesteld van het ontwerp van de verkavelingsakte en werd hen gevraagd om op 25 juni 2012 aanwezig te zijn om de akte te ondertekenen.

Op 13 juni 2012 vroegen zij het verkavelingsplan op en melden op verzoek van de notaris dat zij niet btw plichtig zijn.

Vervolgens hebben _____ en _____ geweigerd de akte te ondertekenen en wilden zij de voorwaarden heronderhandelen.

Op 27 juni 2012 heeft de raadsman van de _____ hen in gebreke gesteld, doch zij volhardden in hun weigering de akte te ondertekenen.

Hierop is de _____ overgegaan tot dagvaarding van _____, _____ en _____ ten einde de ontbinding van de beide overeenkomsten van 16 februari 2006 in hun nadeel te horen uitspreken en hen te veroordelen tot de betaling van de som van € 41.088,85 (niet gerecupereerde kosten van deelname in de infrastructuurwerken, niet – gerealiseerde winst op loten 5 en 6 en de niet gerealiseerde winst van 10% op de verkoop van de twee perceeltjes) meer interesten en de kosten.

_____ en _____ hebben onder meer voor de eerste rechter opgeworpen dat de overeenkomsten strijdig zijn met art. 101, 139 en 146 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) en derhalve nietig zijn.

Op grond van deze bepalingen kon de _____ de twee perceeltjes (nodig voor de realisatie van de infrastructuurwerken) niet verkopen zolang er geen verkavelingsvergunning was, zelfs niet onder opschortende voorwaarde van het bekomen ervan.

De eerste rechter is het standpunt van _____ en _____ bijgetreden en heeft de vordering van de _____ ongegrond verklaard en op tegenvordering de overeenkomsten nietig verklaard.

De _____ kan zich met deze beslissing niet verzoenen en heeft hoger beroep aangetekend.

Na de organisatie van een plaatsopneming in aanwezigheid van de partijen hebben zij zich akkoord verklaard met de aanstelling van een bemiddelaar, wat is gebeurd bij tussenarrest van 14 april 2016. Dit heeft evenwel niet tot een akkoord geleid.

De _____, vraagt dat het bestreden vonnis wordt teniet gedaan en dat :

- de overeenkomsten van 16 februari 2006 worden ontbonden lastens _____ en _____



- en solidiar, *in solidum*, minstens de ene bij gebreke aan de andere veroordeeld worden om aan haar de som van € 41.088,85 meer vergoedende rente vanaf 17 juni 2012 en gerechtelijke rente te betalen;

- en solidiar, *in solidum*, minstens de ene bij gebreke aan de andere veroordeeld worden tot de kosten van de procedure.

Zij is van oordeel dat de eerste rechter er ten onrechte is vanuit gegaan dat de verkoop betrekking had op een onroerend goed bestemd voor woningbouw. De overeenkomsten hadden geen betrekking op de verkoop van loten bestemd voor woningbouw vermits

en al eigenaar waren van grond waarop de loten 5 en 6 zouden worden gerealiseerd. De verkoop had enkel betrekking op perceeltjes die nodig waren voor de realisatie van de infrastructuurwerken, doch niet op percelen waarvan het de bedoeling was dat, na het bekomen van de verkavelingsvergunning, erop gebouwd zou kunnen worden.

en hebben hun grond toegevoegd aan de verkaveling die de op het oog had en zijn zodoende mede verkavelaar geworden.

De eerste rechter had de overeenkomsten dan ook niet nietig mogen verklaren.

en vragen dat het hoger beroep ontvankelijk doch ongegrond zou worden verklaard.

Zij vragen dat de beslissing van de eerste rechter zou worden bevestigd.

Daarnaast stellen zij dat de overeenkomsten nietig zijn omdat bij het afsluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst geen bodemattest voorhanden was. De

1, stelt hier tegenover dat de notaris op 28 februari 2006 in het bezit was van de bevestiging dat de perceeltjes niet waren opgenomen in het register van verontreinigde gronden zodat zij ter kwader trouw zijn wanneer zij zich op het ontbreken van een bodemattest beroepen.

Verder stellen zij dat de grond heeft verkocht waarvan zij geen eigenaar was en verwijzen daarvoor naar het feit dat de akte tussen de en de

met betrekking tot de grond die zou worden verkaveld pas is verleden in juni 2007.

Hierbij werpen zij ook op dat de geen belang heeft bij de door haar ingestelde vordering omdat zij een opstalrecht heeft verleend aan de en verzaakt heeft aan haar recht van natrekking.

Tot slot stellen zij dat de opschortende voorwaarde in een uitdrukkelijke tijdsbepaling voorzag en dat deze is verstreken, dus onvervuld is gebleven.

Voor zover tot de ontbinding van de overeenkomst zou worden besloten menen zij niet tot schadevergoeding gehouden te zijn omdat niet zij, maar wel de in gebreke is gebleven. Minstens maakt de vordering tot schadevergoeding rechtsmisbruik uit.

In hun laatste conclusie hebben en incidenteel hoger beroep aangetekend. Ze vorderen in ondergeschikte orde :

- te zeggen voor recht dat tussen hen en de op 16 februari 2006 een overeenkomst is tot stand gekomen houdende de verkoop in volle eigendom van een perceeltje grond deel uitmakende van een complex met uitweg naar de



- Lattenklieversstraat, gekend ten kadaster sectie D, deel van nummer 131/K/8 met een oppervlakte bij benadering van 46,50 m² en een perceel grond deel uitmakende van een woonhuis met tuin gelegen in de nabijheid van de Lattenklieversstraat, gekend ten kadaster sectie D, deel van nummers 131/Z/6 en 131/K/8 met een oppervlakte bij benadering van 57,17 m²;
- aldus ondergeschikt te zeggen voor recht dat na betaling van de bedongen aankoopprijs het tussen te komen arrest zal gelden als authentieke titel van de aankoop door hen vanwege de van een perceeltje grond deel uitmakende van een complex met uitweg naar de Lattenklieversstraat, gekend ten kadaster sectie D, deel van nummer 131/K/8 met een oppervlakte bij benadering van 46,50 m² en een perceel grond deel uitmakende van een woonhuis met tuin gelegen in de nabijheid van de Lattenklieversstraat, gekend ten kadaster sectie D, deel van nummers 131/Z/6 en 131/K/8 met een oppervlakte bij benadering van 57,17 m²;
 - dat aan de hypotheekbewaarder van het kantoor van bewaring der hypotheken van het arrondissement waar de onroerende goederen gelegen zijn bevel wordt gegeven het tussen te komen arrest integraal over te schrijven in het daartoe bestemde register.

De stelt dat het incidenteel hoger beroep in feit de uitvoering is van een deel van de tussen de partijen gemaakte afspraken. De uitvoering impliceert echter een volledige uitvoering en niet slechts het deel waar en voordeel bij hebben. Ondergeschikt moeten zij dus veroordeeld worden tot het betalen van de som van € 51.401,50 meer interesten en kosten.

Beoordeling

1. rechtsgeldigheid van de overeenkomsten van 16 februari 2006

en stellen dat de overeenkomsten van 16 februari 2006 nietig zijn omwille van schending van de art. 101, 139 en 146 DRO, schending van art. 101 van het Bodemdecreet en schending van art. 1599 BW.

a. schending van art. 101, 139 en 146 DRO

Art. 101 DRO van 18 mei 1999 luidt als volgt :

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen. Onder verkavelen wordt verstaan een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt.



§ 2. Een verkavelingsvergunning kan eveneens worden aangevraagd en verleend voor het verdelen van een stuk grond in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht te vestigen of een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor de bouw of aanleg van industriële, ambachtelijke of commerciële gebouwen, constructies of terreinen.

§ 3. De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding van een kavel toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend.

De vraag is of de verkoop van de perceeltjes aan de Lattenklieverstraat ten kadaster gekend sectie D, deel van nummer 131/K/8 met een oppervlakte bij benadering van 46,50 m² en sectie D, deel van nummers 131/Z/6 en 131/K/8 met een oppervlakte bij benadering van 57,17 m² onder toepassing valt van art. 101 DRO.

Er werd een verkavelingsaanvraag ingediend waarbij een deel van de tuin, eigendom van _____ en _____, mede wordt verkaveld, met name de loten 5 en 6. Zij hebben bijgevolg de hoedanigheid van mede verkavelaar en niet van koper van een kavel in de verkaveling waarvoor nog een vergunning moest worden aangevraagd. Dat zij mede verkavelaars zijn blijkt ten andere uit de door hen aan de _____ verleende volmacht om in hun naam en voor hun rekening, de verkavelingsaanvraag, het verkavelingsplan en –wijzigingen in de dienen, te bekomen en te laten uitvoeren, bij de bevoegde overheden met inbegrip van de eventuele lichte wijzigingen die de bevoegde overheden wensen.

Om de verkaveling te kunnen realiseren was het noodzakelijk dat _____ en _____ eigenaar zouden worden van de voormelde perceeltjes die dan bij hun te verkavelen loten 5 en 6 zouden worden gevoegd. Dit was nodig om de loten te laten aansluiten op de wegenis en infrastructuur en hierdoor kwamen deze aan de straatzijde ook op dezelfde lijn uit als de andere kavels. Het was met andere woorden niet de bedoeling om van de verkochte perceeltjes afzonderlijke kavels te maken om daarop een gebouw op te trekken. De verkoop van de deelperceeltjes, en dus niet van op zich staande kavels, kaderde in de realisatie van het verkavelingsplan, maar heeft geen betrekking op de verkoop van een kavel in een verkaveling waarvoor nog een vergunning moest worden bekomen.

Het hof is dan ook, in tegenstelling tot de eerste rechter, van oordeel dat de verkoop van die perceeltjes niet onder toepassing valt van art. 101 DRO.



b. schending van art. 101 van het Bodemdecreet

Het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming dateert van 27 oktober 2006 en is in voege getreden op 1 juni 2008.

De overeenkomsten waarvan de nietigheid wordt ingeroepen omwille van niet naleving van dit decreet dateren van 16 februari 2006, zijnde van voor de inwerkingtreding van het voormelde decreet.

Een schending van dit decreet die tot de nietigheid van één of van beide overeenkomsten zou kunnen leiden is bijgevolg niet aan de orde.

De voorganger van het Bodemdecreet is het Bodemsaneringsdecreet van 22 februari 1995. Artikel 36 Bodemsaneringsdecreet bepaalde :

“§ 1. Voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van grond, moet de overdrager bij OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver. Dat attest wordt afgeleverd uiterlijk een maand na de ontvankelijke aanvraag. Wanneer de aanvraag betrekking heeft op een grond waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, § 1, wordt het attest afgeleverd uiterlijk twee maanden na de ontvankelijke aanvraag

§ 2. De onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, bevat de inhoud van het bodemattest.

§ 3. In alle akten betreffende de overdracht van gronden, neemt de Instrumenterende ambtenaar de verklaring van de overdrager op dat de verwerver voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest . De Instrumenterende ambtenaar neemt tevens de inhoud van het bodemattest in de akte op.

§ 4. De verwerver van de grond of OVAM kan de nietigheid van de overdracht die plaatsvond in strijd met de bepalingen van dit artikel vorderen. De nietigheid kan niet meer worden ingeroepen indien voor het verlijden van de authentieke akte met betrekking tot de overdracht, de verwerver in het bezit is gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest en hij zijn verzaking aan de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in de authentieke akte laat vaststellen.”

Uit die bepaling volgt dat de verwerver van een onroerend goed reeds in de fase van de voorafgaande onderhandelingen op de hoogte moet worden gesteld van de al dan niet verontreiniging van de gronden en dat de onderhandse akte van overdracht de inhoud van het door de overdrager bij OVAM aangevraagd bodemattest moet bevatten.

Van de twee overeenkomsten die werden afgesloten op 16 februari 2006 is enkel de onderhandse verkoopovereenkomst met betrekking tot de twee perceeltjes onderworpen aan de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet. In deze overeenkomst wordt verwezen naar dit decreet en is bepaald dat de overeenkomst wordt afgesloten onder de



opschortende voorwaarde van het bekomen van een bodemattest waaruit blijkt dat de beide perceeltjes niet zijn opgenomen in het register van de verontreinigde gronden.

Aan de voorwaarde dat de koper reeds in de fase van de voorafgaande onderhandelingen op de hoogte moet worden gesteld van de al dan niet verontreiniging van de gronden en dat de onderhandse akte van overdracht de inhoud van het door de overdrager bij OVAM aangevraagd bodemattest moet bevatten, is door het inlassen van een opschortende voorwaarde niet voldaan. Notaris Francis Moeykens, die in de onderhandse akte door de beide partijen werd aangeduid voor het verlijden van de notariële overeenkomst, heeft pas op 28 februari 2006 van Ovam de bodemattesten ontvangen waaruit blijkt dat er over de perceeltjes geen gegevens beschikbaar zijn in het register van verontreinigde gronden.

De niet-naleving van de voormelde verplichtingen kan op vordering van de [redacted] en of van OVAM worden gesanctioneerd door een nietigverklaring van de overdracht. Het betreft echter een betrekkelijke en derhalve voor bevestiging, uitdrukkelijk, dan wel stilzwijgend, vatbare nietigheid (zie en vgl. Cass. 25 maart 2011, C.09.0639.N/13).

Het hof stelt vast dat [redacted] en [redacted] na ontvangst van de verkavelingsakte, hen toegezonden door de notaris per brief van 11 juni 2012, enkel gevraagd hebben om de toezending van het verkavelingsplan. Dit plan werd hen per e-mail van 15 juni 2012 door notaris Annelies Vanquathem overgemaakt.

Vervolgens zijn [redacted] en [redacted], na blijkbaar de mondeling te hebben verwittigd, niet bij de notaris verschenen om de notariële akte te ondertekenen. Uit niets blijkt wat de reden op dat ogenblik is geweest om de ondertekening te weigeren. Volgens de brief van 27 juni 2012 van de raadsman van de [redacted] zouden zij aan zijn cliënte gemeld hebben de voorwaarden te willen heronderhandelen. Alleszins is op geen enkel moment voorafgaand aan de procedure gewag gemaakt van het feit dat het ontbreken van het bodemattest op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst van 16 februari 2006 de reden zou zijn voor de weigering van de medewerking bij het verlijden van de notariële akte. Deze thans aangehaalde reden is duidelijk niet de daadwerkelijke reden waarom [redacted] en [redacted] weigeren tot ondertekening van de notariële akte over te gaan. Ze hebben daarbij immers niet het minste belang nu de perceeltjes niet zijn opgenomen in het register van de verontreinigde gronden.

In de gegeven omstandigheden maken zij misbruik van hun recht de nietigheid van de overeenkomst te vorderen op grond van het ontbreken van een bodemattest op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse overeenkomst. [redacted] en [redacted] tonen niet aan dat zij schade lijden of hebben geleden door het ontbreken van het attest, terwijl de weigering de akte te verlijden wel van aard is om schade te veroorzaken aan de [redacted].

De overeenkomst kan bijgevolg niet nietig worden verklaard wegens niet naleving van de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet.



c. schending van art. 1599 BW

Art. 1599 BW bepaalt dat de verkoop van een zaak van een ander nietig is.

en houden voor dat de niet de eigenaar was van de perceeltjes die zij aan hen heeft verkocht, zodat de onderhandse verkoopovereenkomst van 16 februari 2006 nietig is.

Uit niets blijkt dat de geen eigenaar was op het ogenblik van de verkoop van de perceeltjes aan en . Zij leveren daarvan het bewijs niet. In de onderhandse verkoopovereenkomst van 16 februari 2006 zijn bijzondere voorwaarden opgenomen. Onder meer is daarin bepaald dat de verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het verlijden van de verkoopakte uiterlijk op 23 april 2007 :

- met met betrekking tot de percelen 131/M/8, 131/H/8 en 131/K/8;
- met met betrekking tot een stuk achtergrond van ongeveer 206 m² (waartoe het perceel 131/Z/6 behoort).

Uit de bewoordingen ‘verlijden’ van de verkoopakte kan worden afgeleid dat tussen de en (1) en (2) al een onderhandse verkoopovereenkomst was gesloten voor de ondertekening op 16 februari 2006 van de onderhandse verkoopovereenkomst met en .

Vervolgens is tussen de partijen een overeenkomst tot stand gekomen tot verlenging van de opschortende voorwaarden. In die overeenkomst verklaren de partijen dat in gemeen overleg de termijnen voor de vervulling van de in de overeenkomst van 16 februari 2006 opgenomen opschortende voorwaarden worden verlengd tot 31 december 2007.

Uiteindelijk werden de notariële akten verleden op (zie ontwerp verkavelingsakte):

- 13 juni 2007 tussen de en de ;
- 14 april 2007 tussen de en .

De aktes werden verleden binnen de bepaalde termijn wat betreft de verkoopovereenkomst afgesloten met en binnen de verlengde termijn wat betreft de verkoopovereenkomst met .

De heeft aldus geen goederen verkocht waarvan zij geen eigenaar was zodat de nietigheidssanctie vastgelegd in art. 1599 BW geen toepassing kan vinden.

2. opschortende voorwaarde – definitief tot stand komen van de overeenkomsten van 16 februari 2016

en stellen dat de overeenkomsten van 16 februari 2016 niet zijn tot stand gekomen omdat de verkavelingsvergunning niet tijdig werd bekomen.

De twee overeenkomsten, de ene met betrekking tot het aanvragen van een verkavelingsvergunning en de andere met betrekking tot de verkoop van de perceeltjes aan



de Lattenklieversstraat ten kadaster gekend sectie D, deel van nummer 131/K/8 met een oppervlakte bij benadering van 46,50 m² en sectie D, deel van nummers 131/Z/6 en 131/K/8 met een oppervlakte bij benadering van 57,17 m² zijn samenhangend. De verkoop is gebeurd in functie van de aan te vragen verkavelingsvergunning, zoals uitdrukkelijk vermeld in de overeenkomst met betrekking tot de verkavelingsvergunning en blijkt uit de opschortende voorwaarde vervat in de verkoopovereenkomst.

De ene kan zonder de andere, gelet op de bedoeling van de partijen, geen uitwerking krijgen.

In de overeenkomst met betrekking tot de aanvraag van de verkavelingsvergunning is als opschortende voorwaarde bepaald dat de verkaveling effectief wordt gerealiseerd door de of een door haar gemachtigde vennootschap, zonder dat daaraan een bepaalde termijn werd gekoppeld.

In de verkoopovereenkomst zijn daarentegen wel termijnen bedongen. Meer specifiek is bepaald dat de verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de verkoper uiterlijk op 1 januari 2007 een verkavelingsvergunning bekomt om op de percelen aanpalend aan het verkochte goed, eigendom van de een verkaveling te realiseren van minimaal 15 woningen, 6 appartementen en 23 garages. De notariële akte diende te worden verleden binnen de vier maanden na het verstrijken van vier maanden na het zich realiseren van de laatste van de opschortende voorwaarden.

De verkavelingsvergunning werd niet tijdig bekomen en de partijen hebben een nieuwe overeenkomst gesloten waarbij de termijnen bepaald in de verkoopovereenkomst van 16 februari 2006 werden verlengd tot 31 december 2007. Ook deze limiet werd niet gehaald.

Op 7 juni 2008 hebben onder meer en aan de een volmacht tot verkavelingsaanvraag ondertekend.

Zij werpen op dat de volmacht nietig is omdat zij op dat ogenblik nog geen eigenaar waren. Deze redenering raakt kant noch wal. Zij waren en zijn eigenaar van een deel van lot 5 en lot 6 zodat zij wel degelijk als eigenaar een volmacht konden geven.

Door de ondertekening van de volmacht hebben zij zich impliciet maar zeker akkoord verklaard met de verlenging van de overeengekomen termijn om een verkavelingsvergunning te bekomen. Indien zij hadden willen afzien van de overeenkomst omwille van het niet realiseren van de voorwaarden binnen de schriftelijk bedongen termijn dan hadden zij de volmacht niet mogen verlenen. Met deze volmacht werd een verkavelingsaanvraag ingediend en op 26 december 2010 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Beernem een verkavelingsvergunning afgeleverd.

In de periode tussen het verlenen van de volmacht tot het ondertekenen van een verkavelingsaanvraag en het bekomen van de verkavelingsvergunning zijn er geen bewezen contacten geweest in verband met het uitblijven van die vergunning. Mocht de termijn voor het bekomen van een verkavelingsvergunning voor en een



punt zijn geweest dan zou een normaal en voorzichtig persoon geplaatst in dezelfde omstandigheden hebben aangedrongen om op de hoogte te worden gehouden van één en ander. Door de ondertekening van de volmacht, die zij niet herroepen hebben, hebben zij aanvaard dat een aanvraag zou worden ingediend. Uit niets blijkt dat zij omwille van het niet bekomen van de vergunning voor een bepaalde termijn van de overeenkomst wilden afzien.

Zelfs nadat de notaris begin juni 2012 hen een ontwerp van de verkavelingsakte heeft toegestuurd, hebben zij niet gemeld te willen afzien van de overeenkomst. Ze hebben enkel geantwoord dat zij niet-btw plichtig zijn en om een kopie van het verkavelingsplan verzocht.

... en ... hebben, door het verlenen van de volmacht tot het ondertekenen van een verkavelingsaanvraag nadat de termijn voor het bekomen van de verkavelingsvergunning was verstreken en zonder een nieuwe termijn aan de opschortende voorwaarde te koppelen, afstand gedaan van die bedongen termijn.

Het ontbreken van een termijn voor de realisering van een opschortende voorwaarde betekent niet dat deze voorwaarde voor altijd zou blijven bestaan. Eens aannemelijk is dat de voorwaarde zich niet zal kunnen realiseren of dit niet meer binnen een redelijk termijn kan gebeuren moet vastgesteld worden dat de overeenkomst geen uitwerking kan krijgen.

Mede gelet op het tijdstip van de ondertekening van de volmacht werd de verkavelingsvergunning binnen een redelijke termijn bekomen zodat de overeenkomsten van 16 februari 2006, zowel deze met betrekking tot de verkaveling als de verkoop van de perceeltjes, definitief tot stand zijn gekomen.

3. belang van de

... en ... stellen dat de ... geen belang heeft bij de door haar gestelde vordering omdat zij aan de ... een recht van opstal heeft verleend met verzaking van het recht op natrekking.

Het recht van opstal werd verleend op een deel van de percelen deel uitmakend van de verkaveling en vanzelfsprekend niet op de percelen eigendom van ... en ... Het valt niet in te zien hoe het belang van de ... zou zijn komen te vervallen door het verlenen van een recht van opstal dat geen betrekking heeft op de percelen van ... en ... noch op de perceeltjes die zij zouden aankopen vermits daarop geen zelfstandige bouwwerken kunnen worden opgetrokken.

De ... vraagt de ontbinding van de overeenkomsten meer schadevergoeding en heeft wel degelijk belang bij de door haar gestelde vordering.

4. vordering tot ontbinding van de overeenkomsten van 16 februari 2006



: en : hebben zonder geldige reden geweigerd gevolg te geven aan de overeenkomsten van 16 februari 2006. Ze zijn bij de notaris, op het ogenblik dat zij daartoe waren uitgenodigd, niet verschenen om de verkavelingsakte te ondertekenen.

Zoals hoger gezegd zijn de overeenkomsten van 16 februari 2006 samenhangend.

In de overeenkomst tot het indienen van een verkaveling wordt gesteld dat *op datum van ondertekening van deze overeenkomst zullen beide voormelde partijen eveneens een verkoopovereenkomst grond (waarvan copie hier aangehecht) tekenen van 2 perceeltjes grond* en de verkoopovereenkomst was de opschortende voorwaarde van het bekomen van een verkavelingsvergunning verbonden.

De verkoop van de 2 perceeltjes was ook noodzakelijk om het deel van de loten 5 en 6, eigendom van : en , te laten aansluiten op de aan te leggen openbare weg.

De / vordert principieel op terechte gronden de ontbinding van beide overeenkomsten ten nadele van en De verkavelingsvergunning werd bekomen zodat de overeenkomsten definitief tot stand zijn gekomen. Het zijn , en die om onduidelijke redenen nalaten hun verplichtingen na te komen. Reeds bij brief van 27 juni 2012 heeft de raadsman van de e en in gebreke gesteld en hen gewezen op de gevolgen van hun weigering met de mogelijkheid voor zijn cliënte om de gedwongen uitvoering dan wel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen telkens meer schadevergoeding. Ze werden nogmaals uitgenodigd de notariële akte te ondertekenen, doch zij verleenden hieraan geen gevolg.

De ontbinding ten nadele van en : zou voor gevolg hebben dat zij ertoe gehouden zijn de schade geleden door de te vergoeden.

De vordert de betaling van de contractueel bedongen tussenkomst in de kosten van de infrastructuurwerken, de niet-gerealiseerde winst door deelname in de meerwaarde van de percelen van en eveneens contractueel bepaald op € 14.500,00 en tenslotte nog de niet gerealiseerde winst op de verkoop van de twee perceeltjes geraamd op 10% van de bedongen prijs.

Gelet op de volgehouden weigering van en t om de overeenkomsten te honoreren hield deze vordering geen rechtsmisbruik in.

Naar aanleiding van de laatste conclusie van en t zijn de kaarten enigszins anders komen te liggen. Thans vorderen zij in ondergeschikte orde de uitvoering van de op 16 februari 2006 afgesloten verkoopovereenkomst.

Terecht stelt de , daar tegenover dat de beide overeenkomsten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en dat niet de ene overeenkomst kan worden ontbonden en de andere ten uitvoer gelegd. Daarom heeft zij, eveneens in ondergeschikte orde, de veroordeling van t tot het betalen van een



vergoeding van € 51.401,50 gevorderd, wat in feite neerkomt op de uitvoering van de beide overeenkomsten.

Gelet op enerzijds de zware impact die de ontbinding van de beide overeenkomsten zou hebben voor I en en anderzijds de in dat geval eigenaar zou blijven van twee perceeltjes waarmee zij niets kan aanvangen, acht het hof de gedwongen tenuitvoerlegging van de beide overeenkomsten de meest passende sanctie voor de onterechte houding van er
Nu de bereidheid van en t om de percelen aan te kopen is komen vast te staan, zou het inwilligen van de vorderingen tot ontbinding een bevestiging inhouden van rechtsmisbruik.

Het is de niet-gegronde weigering van en t die de oorzaak is van de procedure zodat zij als in het ongelijk gestelde partij dienen in te staan voor de kosten ervan.

OP DEZE GRONDEN

HET HOF, recht doende op tegenspraak.

Verklaart het hoger beroep en het incidenteel hoger beroep toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Doet het bestreden vonnis teniet.

Beveelt de uitvoering van de tussen de partijen op 16 februari 2006 afgesloten overeenkomst.

Veroordeelt dienvolgens en tot het betalen van de som van € 39.943,00 meer de verwijlrente vanaf 27 juni 2012 tot de dag van uiteindelijke betaling.

Veroordeelt de partijen tot het verlenen van hun medewerking bij het verlijden van de notariële akte op te stellen door notaris Francis Moeykens met betrekking tot de verkoop van de twee percelen grond aan de Lattenknieversstraat ten kadaster gekend sectie D, deel van nummer 131/K/8 met een oppervlakte bij benadering van 46,50 m² en sectie D, deel van nummers 131/Z/6 en 131/K/8 met een oppervlakte bij benadering van 57,17 m² waarbij en gehouden zullen zijn de aankoopprijs van in totaal € 11.458,50 meer de verwijlrente vanaf 27 juni 2016 te betalen.

Zegt voor recht dat bij weigering van om haar medewerking te verlenen aan het verlijden van de notariële akte dit arrest, na betaling van de bedongen prijs, zal



gelden als authentieke titel en geeft aan de hypotheekbewaarder in dit geval het bevel over te gaan tot overschrijving in het daartoe bestemde register.

Verwijst I en I in de kosten van de procedure die aan hun zijde niet dienen te worden begroot daar ze ten hunne laste blijven en die aan de zijde van de worden begroot op € 378,46 dagvaardingskosten, € 2.750,00 rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg, € 210,00 rolrecht beroep en € 3.000,00 rechtsplegingsvergoeding in graad van beroep.

Aldus gewezen door de **EERSTE KAMER** van het hof van beroep te Gent, zetelende in burgerlijke zaken, samengesteld uit:

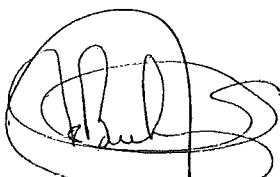
D. FLOREN, kamervoorzitter;

L. TAVERNIER, raadsheer, die mede over de zaak heeft beraadslaagd en in de onmogelijkheid verkeert het arrest te ondertekenen (art. 785 Ger.W.);

O. DE VEL, raadsheer;

en uitgesproken door de voorzitter van de kamer in openbare terechtzitting op **7 SEPTEMBER 2017**,

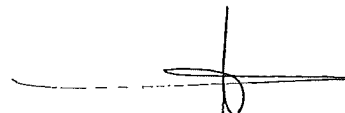
bijgestaan door S. DE BACKER, griffier.



S. De Backer



O. De Vel



D. Floren

