



Buyers remorse? De redder in nood: de imprevisieleer in vastgoedtransacties

nieuws
legal, particulieren, profit,

23 november 2023

In de wereld van vastgoedtransacties zijn er talloze variabelen en onzekerheden die een invloed hebben op de aankoop prijs en de daar bijhorende transactiekosten. Soms kunnen onvoorziene gebeurtenissen de plannen van de betrokken partijen volledig in de war sturen. Het is in dergelijke situaties dat de imprevisieleer, of de leer met betrekking tot de verandering in omstandigheden, soelaas kan bieden.

In deze blogpost duiken we dieper in de mogelijkheden die de imprevisieleer biedt op het vlak van vastgoedtransacties. We bekijken de voorwaarden, de rechtsgevolgen en de aandachtspunten bij het opstellen van een overeenkomst of de compromis.

Imprevisie, wat is dat?

De imprevisieleer, expliciet geïntroduceerd in het Belgisch rechtstelsel op 1 januari 2023 als onderdeel van het nieuwe verbintenissenrecht, is gericht op de effecten van onverwachte omstandigheden binnen contractuele relaties.

Deze leer biedt een juridisch kader waarmee partijen kunnen reageren op onvoorziene gebeurtenissen die aanzienlijke belemmeringen veroorzaken bij de uitvoering van een contract. Het is belangrijk op te merken dat deze gebeurtenissen niet als overmacht worden beschouwd, maar eerder als verstoringen van de economische verhoudingen tussen de partijen, zonder dat de uitvoering van de overeenkomst volledig onmogelijk wordt gemaakt.

Wanneer kan u zich beroepen op de imprevisieleer?

Om zich op de imprevisieleer te beroepen, dienen vijf voorwaarden cumulatief vervuld te zijn. De verandering in de omstandigheden:

- ***leidt tot een buitensporig bezwarend uitvoering*** van de verbintenis voor de schuldenaar. Niet elke verandering in de omstandigheden zal dus in aanmerking komen. De uitvoering moet zwaar, moeilijk of duur geworden zijn. Een voorbeeld hiervan in het kader van vastgoedtransacties is het geval waarbij een onroerend goed wordt aangekocht als

reactie op een economische opportuniteit. Echter, wanneer de verkoper vóór het verlijden van de akte overlijdt en het goed in de nalatenschap terechtkomt, kunnen vertragingen in de verkoopakte optreden vanwege aanwezige minderjarige erfgenamen. Dit kan leiden tot een aanzienlijke belemmering voor de koper om op de economische opportuniteit in te spelen, waardoor de initiële compromis in deze situatie veel moeilijker en minder aantrekkelijk wordt.

- ***mag niet toerekenbaar zijn aan de schuldenaar.*** Uitgaande van het vorige voorbeeld kan de koper een beroep doen op imprevisie als hij niet betrokken is geweest bij het overlijden van de verkoper of de vertraging van de akte.
- ***mag niet voorzienbaar zijn geweest bij het sluiten van het contract.*** Bijvoorbeeld wanneer de koper het onroerend goed koopt in de overtuiging dat hij bepaalde subsidies zal ontvangen wanneer dat absoluut nog niet zeker is, is het achteraf niet toekennen van de subsidies geen grond voor imprevisie. Het niet verkrijgen van subsidies was voorzienbaar op het moment van het sluiten van de overeenkomst.
- ***of dat specifieke risico mag op het moment van de contractsluiting niet zijn aanvaard.*** In vastgoedtransacties worden bij de contractopstelling vaak aandacht besteed aan verdeling van de risico's die zich kunnen voordoen. In dergelijke clausules aanvaarden partijen expliciet de hen toegewezen risico's. Daarnaast kan er ook sprake zijn van impliciete risicoaanvaarding, die kan blijken uit de professionele expertise van een partij of uit de aard van het contract. De koper mag dus in de compromis geen clause hebben opgenomen die stelt dat hij het risico op vertraging in het verlijden van de akte aanvaardt.
- ***meer bepaald de imprevisie, mag door het contract of door de wet niet worden uitgesloten.*** Voor vastgoedtransacties bestaat er geen bijzondere wetgeving die imprevisie uitsluit. Bij het opstellen van de overeenkomst dient echter wel goed te worden nagekeken of er een uitsluiting is gestipuleerd.

Wat zijn de gevolgen?

Zijn bovenstaande voorwaarden vervuld, dan kan de schuldenaar een heronderhandeling van de overeenkomst eisen met als doel de aanpassing of de beëindiging ervan. Indien de partijen niet binnen een redelijke termijn tot overeenstemming komen, kan het geschil voorgelegd worden aan de rechter.

Waar moet u op letten bij het opstellen van de verkoopovereenkomst?

De wetgeving rond imprevisie is van suppletief recht. Dit maakt dat er op contractuele basis van afgeweken kan worden. In de overeenkomst hebben partijen de keuze om imprevisie uit te sluiten, te beperken of uit te breiden.

De imprevisie is relatief nieuw in het Belgische recht wat maakt dat de rechtspraak nog geen invulling heeft gegeven aan de vereisten uit de wet. Het is dan ook nog niet zeker welke praktijkgevallen de rechterlijke toets zullen doorstaan. Om de rechtszekerheid te verhogen, kan

het aangewezen zijn om in de overeenkomst te definiëren wat tussen de partijen als imprevisie zal worden beschouwd. Partijen kunnen bijvoorbeeld bepalen dat in het geval van aankoop van een onroerend goed op plan dat heronderhandeling pas mogelijk is bij een prijsstijging van 20%.



Silke Rogiers *advisor legal*
s.rogiers@atern.io

Bron: F. AUBRAY en S. DECLERCQ, "Het nieuw verbintenissenrecht en de notariële praktijk: capita selecta", *T.Not.* 8ste jaargang, afl. 09-2023, (558) 549-573.

Check atern.io/nieuws voor meer finance, tax en legal nieuws.

aternio