



Compromis bij verkoop: ontbinding bij wanprestatie?

nieuws
legal, profit, particulieren,

01 februari 2022

Bij de verkoop van een onroerend goed sluiten partijen meestal een onderhandse overeenkomst af, in de volksmond “*de compromis*“. Vaak is de overeenkomst afgesloten onder één of meer opschortende of ontbindende voorwaarden. Niet zelden voorziet deze overeenkomst, naast genoemde voorwaarde(n), in een uitdrukkelijk ontbindend beding. Met zo een beding willen partijen zich indekken voor die situatie waarbij een andere partij een wanprestatie begaat.

Over voorwaarden en uitdrukkelijk ontbindende bedingen

Opschortende voorwaarde

Bij een verkoop onder opschortende voorwaarde laten partijen de uitvoerbaarheid (of opeisbaarheid) van de verbintenis afhangen van de realisatie van een toekomstige en onzekere voorwaarde. De overeenkomst bestaat wel degelijk maar onder de modaliteit van één of meer opschortende voorwaarden. Vertaald naar de verkoop van een onroerend goed is er bij akkoord over prijs en voorwerp, ondanks de opschortende voorwaarde, wel degelijk een geldige verkoop.

Hoewel er geen vormvoorwaarden zijn verbonden aan het toevoegen van een opschortende voorwaarde is het absoluut aangewezen om de voorwaarde duidelijk en ondubbelzinnig te formuleren. Klassiek zijn de opschortende voorwaarden van het bekomen van een (hypothecaire) lening door de koper binnen een afgesproken termijn of het verkrijgen van een bodemattest.

Ontbindende voorwaarde

Een ontbindende voorwaarde is, net zoals een opschortende voorwaarde, een modaliteit van de verbintenis. De vervulling van een ontbindende voorwaarde impliceert het automatisch en met terugwerkende kracht tenietgaan van de verbintenis. Ook hier is het essentieel dat de voorwaarde toekomstig en onzeker is.

Duidelijkheid en helderheid in de formulering van de voorwaarde zijn absoluut aangewezen. Vermits partijen zelf het karakter van de toekomstige en onzekere gebeurtenis kunnen bepalen, kan een voorwaarde opschortend dan wel ontbindend zijn. Zo is het perfect mogelijk om het niet verkrijgen van een (hypothecaire) lening als een ontbindende voorwaarde op te nemen in een verkoopovereenkomst.

Uitdrukkelijk ontbindend beding

In tegenstelling tot een ontbindende voorwaarde heeft een uitdrukkelijk ontbindend beding een sanctionerend karakter. Meestal zal het uitdrukkelijk ontbindend beding geformuleerd worden in een specifieke en wel omliggende context. Een dergelijk beding maakt het mogelijk om bij een toerekenbare contractuele wanprestatie van de andere partij de overeenkomst facultatief en zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Het uitdrukkelijk ontbindend beding geeft de schuldeisende partij de mogelijkheid om éézijdig te kiezen tussen de gedwongen uitvoering dan wel de beëindiging van de overeenkomst. Er is in geen geval sprake van een automatische ontbinding.

Wanprestatie en uitdrukkelijk ontbindend beding

Bij opschortende en ontbindende voorwaarden heeft de toekomstige en onzekere gebeurtenis altijd een bijkomstig én extern karakter. Bijkomstig omdat dergelijke voorwaarden modaliteiten zijn aan de overeenkomst. Extern omdat de gebeurtenis geen verband mag hebben met het niet nakomen van de verbintenis. Anders gezegd, een toekomstige en onzekere gebeurtenis mag nooit een wanprestatie van een partij zijn. Het uitdrukkelijk ontbindend beding daarentegen is net een sanctionerend actiemiddel voor het geval een partij een wanprestatie begaat. Bovendien kan er mogelijk aanspraak gemaakt worden op een bijkomende schadevergoeding.

Motiveren, ingebrekestellen en kennisgeven

Motiveren

De partij die zich op het uitdrukkelijk ontbindend beding wil beroepen moet dit motiveren. Het is vanzelfsprekend van belang dat de wanprestatie binnen het toepassingsgebied van het afgesproken beding valt. De motivering vereist daarom nauwkeurigheid en duidelijkheid zodat de andere partij weet wat het verwijt is en hoe ze dit kan herstellen. Het is aangewezen om in het beding een opsomming, limitatief of exemplatief, te geven van mogelijke wanprestaties. Bijvoorbeeld het niet meewerken aan het verlijden van de authentieke akte of het niet betalen van het voorschot of de prijs binnen de afgesproken termijn.

Ingebrekstellen

De eerste stap in de procedure is in principe een ingebrekestelling, tenzij het beding uitdrukkelijk in een vrijstelling voorziet. Dergelijke vrijstelling kan maar moet voldoende duidelijk gestipuleerd zijn. Het is onvoldoende om louter te bepalen dat een voorafgaande rechterlijke

tussenkoms niet vereist is, het zogenaamde “*ontbonden van rechtswege*”. Vermijd ook verwarrende uitdrukkingen zoals “*onmiddellijk ontbonden*” of “*als ontbonden beschouwd*”. Evenmin vervangt de plicht tot kennisgeving de ingebrekestelling. Het is daarentegen niet zo dat de ingebrekestelling een aankondiging moet bevatten van de gekozen sanctie bij niet-remediëring van de wanprestatie.

Gezien het facultatief karakter van het uitdrukkelijk ontbindend beding is er een keuzerecht tussen enerzijds de gedwongen uitvoering en anderzijds de ontbinding. M.a.w. een vordering tot uitvoering in natura (of bij equivalent) kan, ook al is dit niet expliciet voorzien in het beding. Het is wel mogelijk dat de overeenkomst de gedwongen uitvoering uitsluit. Het invoeren van het uitdrukkelijk ontbindend beding kan ook nadat reeds is gekozen voor de gedwongen uitvoering. Het omgekeerde kan niet, er is geen weg terug zodra de éézijdige beslissing tot ontbinding ter kennis is gebracht.

Kennisgeven

De beslissing tot ontbinding moet verplicht gebeuren met een kennisgeving. Het kan niet genoeg herhaald worden: het uitdrukkelijk ontbindend beding heeft geen automatische uitwerking. De wanprestatie *an sich* is onvoldoende om de ontbinding van de verkoopovereenkomst te doen intreden.

Zonder uitdrukkelijke, duidelijke en ondubbelzinnige kennisgeving kan er geen buitengerechtelijke ontbinding zijn. Het is aan te raden om in het uitdrukkelijk ontbindend beding te bepalen op welke wijze (vorm en termijn) de kennisgeving moet gebeuren én welke vermeldingen ze moet bevatten. Inhoudelijk bevat de kennisgeving minstens de beslissing én de motivering voor ontbinding.

Rechterlijke tussenkoms

Hoewel het invoeren van het uitdrukkelijk ontbindend beding *in se* een buitengerechtelijke ontbinding is, blijft de optie bestaan om de gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst te vorderen. Bij betwisting van de éézijdige ontbindingsbeslissing is bovendien een rechterlijke controle *a posteriori* niet uitgesloten. Niet alleen kan de rechter zich uitspreken over de regelmatigheid van de ontbindingsbeslissing maar ook over de rechtmatigheid ervan.

Onregelmatigheid

Bij het nazicht van de inhoudelijke en formele regelmatigheid mag de rechter in geen geval de ernst of de (externe) reden van de wanprestatie beoordelen. Voorbeelden van onregelmatigheid zijn de afwezigheid van ingebrekestelling, het ontbreken van een gemotiveerde kennisgeving of het niet respecteren van de voorwaarden. In het geval van een onregelmatige ontbinding blijft de overeenkomst automatisch behouden. M.a.w. de ontbindingsbeslissing is ‘*onwerkbaar*’.

Onrechtmatigheid

Gelet op het éézijdig karakter van de beslissing tot ontbinding is rechtsmisbruik uit den boze. De rechter beschikt terzake over een marginale misbruikcontrole. Rechtsmisbruik betekent dat de toegepaste ontbindingssanctie de grenzen te buiten gaat van een normale rechtsuitoefening in de gegeven concrete omstandigheden. Een dergelijke toetsing kan aan bod komen wanneer het uitdrukkelijk ontbindend beding algemeen geformuleerd is en er geen limitatieve opsomming van tekortkomingen is voorzien. Voorbeelden van rechtsmisbruik zijn het disproportioneel karakter van de ontbindingssanctie ten opzicht van de wanprestatie, het weigeren van een redelijk voorstel tot remediëring van de wanprestatie of de verweten wanprestatie heeft betrekking heeft op een niet essentieel deel van de overeenkomst.

In de huidige stand van het recht is de sanctie bij rechtsmisbruik hetzij het behoud van de overeenkomst hetzij een geldelijke schadevergoeding ingeval de overeenkomst ontbonden blijft. Onder het nieuwe Burgerlijk Wetboek zullen zowel de onregelmatige als onrechtmatige ontbinding leiden tot de onwerkzaamheid van de ontbindingsbeslissing.

Conclusie

De boodschap van deze bijdrage is hopelijk duidelijk. De redactie van een uitdrukkelijk ontbindend beding vereist aandacht. Het gebruik van misleidende uitdrukkingen zoals “ontbonden van rechtswege”, “onmiddellijk ontbonden” of “als ontbonden beschouwd” zijn absoluut te mijden. Respect voor formalisme is belangrijk bij het invoeren van het uitdrukkelijk ontbindend beding. Maak daarom van het beding een duidelijke en concrete tekst met oog voor het toepassingsgebied en de verplichtingen naar vorm, termijn en inhoud. Het kan alleen maar helpen.

aternio legal helpt graag bij het totstandkomen van overeenkomsten.

Zie ook S. STIJNS en S. DE REY, “Het uitdrukkelijk ontbindend beding in een compromis voor onroerende koop”, *T.Not.* 2021, 9, 729-757.



Johan Lemmens *managing partner*
(cko)
j.lemmens@atern.io