



Help, de houder van mijn recht van opstal is failliet!?

nieuws
legal, profit, particulieren,

16 september 2020

Stel u voor... U bent eigenaar van een grond, maar u hebt zelf geen intenties om daarmee iets te doen. Anderzijds zijn er mensen die een gebouw willen plaatsen maar er de grond niet voor vinden. In de wondere wereld van de zakelijke rechten, kunnen die 2 personen elkaar zonder problemen vinden in de figuur van het recht van opstal.

Wat gebeurt er nu eigenlijk wanneer de opstalhouder (degene die de gebouwen geplaatst heeft) failliet zou gaan. Dooft het opstalrecht dan gewoon uit en komen de gebouwen toe aan de grondeigenaar omwille van het recht van natrekking? Of komen die gebouwen in de faillissementsboedel van de opstalhouder (aangezien die er toch eigenaar van is gedurende de termijn van het recht van opstal).

Het antwoord is niet eenduidig en zal moeten blijken uit de tekst van de overeenkomst waarmee het opstalrecht werd gevestigd.

Recht van opstal – new style

Het nieuwe Burgerlijk Wetboek (hierna BW) voorziet in het nieuwe boek 3 inzake goederenrecht in een definitie van het opstalrecht:

“Het opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben.”

U kan er alles nog even rustig over nalezen in onze eerdere bijdrage.

Ontbindende voorwaarde opnemen bij de vestiging van het recht van opstal

Een ontbindende voorwaarde verwijst naar een toekomstige en onzekere gebeurtenis. Indien die gebeurtenis zich voordoet, dan gaat de voorwaarde in vervulling en gaat de verbintenis retroactief teniet (art. 1183 BW). De overeenkomst verdwijnt dan als het ware, alsof zij nooit heeft bestaan. Bovendien is hier geen enkele handeling van partijen of van een rechter voor nodig, de beëindiging is “van rechtswege”.

De realisatie van de voorwaarde heeft bovendien niets te maken met een eventuele wanprestatie van een partij bij de overeenkomst.

Het kan dus interessant zijn om een dergelijke ontbindende voorwaarde op te nemen in de overeenkomst. Op die manier dan de overeenkomst dan van rechtswege een einde nemen indien deze:

- op initiatief van één van de partijen wordt beëindigd; ofwel
- indien “één van de contractpartijen failliet wordt verklaard, tot gerechtelijk akkoord wordt toegelaten, in vereffening wordt gesteld, in collectieve schuldenregeling wordt toegelaten of anderszins in een situatie van insolventie terechtkomt”.

Discussie in rechtspraak en rechtsleer

Er is echter discussie in de rechtspraak en rechtsleer over de kwalificatie van dergelijk beding. Gaat het hier wel om een ontbindende voorwaarde? Is het niet eerder een ontbindend beding? De grondslag van de verschillen tussen de beide figuren ligt in de grondslag: het ontbindend beding vereist een fout in de uitvoering van de overeenkomst; de ontbindende voorwaarde staat daar helemaal los van.

Vandaar dat de rechtspraak meestal de kwalificatie als ontbindende voorwaarde aanvaardt. Bij deze kwalificatie is het ontstaan van een situatie van samenloop niet per definitie (enkel) te wijten is aan de schuldenaar .

In de rechtsleer is echter een andere beweging ontstaan, in het voordeel van het ontbindend beding. Het doorslaggevend element bevindt zich daar vooral over het al dan niet toekennen van een keuzemogelijkheid aan de wederpartij. Aangezien er op vandaag nog geen definitief antwoord over de kwalificatie te geven is, kunnen we enkel maar hernemen dat het zorgvuldig opstellen van de overeenkomst van onmetelijk belang is.

Rechtbank van koophandel te Gent van 16 maart 2018

In het voornoemde vonnis stelde de curator dat de clause die bepaalt dat het recht van opstal eindigt bij faillissement van de opstalhouder, de boedel op bedrieglijke wijze benadeelt. Dit aangezien de constructies hierdoor per direct uit het vermogen van de gefailleerde verdwijnen. In de overeenkomst was een beëindigingsvergoeding bedongen, maar de curator was van mening dat deze onvoldoende was om de opstallen te vergoeden. Daaruit wou men afleiden dat er sprake was van bedrieglijk opzet om de schuldeisers van de gefailleerde te benadelen.

In dit arrest stelt het hof dat de clause die de beëindiging in geval van faillissement regelt, een ontbindende voorwaarde betreft die een einde maakt aan een lopende overeenkomst. Het hof stelt bovendien dat dergelijke clause principieel geldig is in geval van faillissement.

Of een clause al dan niet abnormaal is qua vergoedingsregeling, dient men steeds op basis van de concrete omstandigheden te beoordelen.

Conclusie

Bij de vestiging van het recht van opstal is het erg belangrijk om met de nodige zorg om te springen met de bewoordingen. Dit is trouwens elementair bij alle overeenkomsten.

aternio legal staat u hier graag in bij. Contacteer ons vooraleer u voor onaangename verrassingen komt te staan.



Eveline Smet *senior manager legal*
e.smet@atern.io

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

aternio