

affirmatif, le juge ne peut néanmoins pas dispenser la partie demanderesse de cette preuve et imposer à l'autre partie la preuve du fait positif contraire.

En l'espèce la vente d'un fonds de commerce était soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire par l'acheteur. A la demande des vendeurs, la cour d'appel avait prononcé la résolution du contrat aux torts de l'acheteur qui n'avait pas obtenu le prêt. La cour d'appel considéra que c'est à l'acheteur de prouver qu'il avait accompli toutes les démarches qui pouvaient raisonnablement être entreprises en vue de l'obtention du prêt, dès lors que les vendeurs seraient *'bien en peine'* d'apporter la preuve du contraire. Selon la Cour de cassation, la cour d'appel, en raisonnant ainsi, renverse la charge de la preuve et viole l'article 1315 du Code civil.

Cour de cassation 21 novembre 2011

Affaire: C.10.0673.F

BAIL

Droits et obligations du bailleur

HUUR

Rechten en plichten verhuurder

Dans son arrêt du 21 novembre 2011, la Cour de cassation rappelle la portée des articles 1719 et 1920 du Code civil énumérant les obligations du bailleur. Le bailleur doit, dans le cas où le bail porte sur un bien spécialement destiné à une exploitation déterminée et aménagé en vue de celle-ci, délivrer le bien en un état qui rende cette exploitation possible, compte tenu des prescriptions administratives applicables lors de la conclusion du bail (et non les modifications postérieures de ces prescriptions) et maintenir le bien dans cet état pendant la durée du bail.

En l'espèce une salle des fêtes louée depuis 1993, ne disposait plus d'une seconde sortie de secours, suite au refus des voisins de continuer à tolérer un passage, et ne pouvait donc plus être exploitée. La Cour de cassation confirme la décision en appel qui condamna le bailleur à réaliser les travaux nécessaires pour permettre l'utilisation conforme à la destination, en application des articles 1719 et 1920 du Code civil.

Hof van beroep Brussel 20 december 2011

Zaak: 2006AR4

VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST

Schadevergoeding – Causaal verband – Verlies van een kans – Uitvoering te goeder trouw – Schadebeperking

OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES

Dommages-intérêts – Lien de causalité – Perte d'une chance – Exécution de bonne foi – Limitation du dommage

Een samenwerkingsovereenkomst van onbepaalde duur met een geneesheer-anesthesist werd, ingevolge diens heupoperatie en daaraan gekoppelde invaliditeit, onrechtmatig verbroken door het ziekenhuis. De anesthesist vordert een vergoeding voor geleden schade en winstderving. Het ziekenhuis betwist de omvang van de schade en verwijt aan de anesthesist de schade niet te hebben beperkt door nagelaten te hebben als een normaal en voorzichtig anesthesist te solliciteren en te werken in een ander ziekenhuis.

Het hof van beroep te Brussel begroot op 50% het verlies van een kans voor de anesthesist om in het betrokken ziekenhuis te blijven werken tot de pensioengerechtigde leeftijd (datum waarop de samenwerkingsovereenkomst van onbepaalde duur van rechtswege zou eindigen). Het hof preciseert dat de schadebeperkingsplicht bij contractuele aansprakelijkheid beheerst wordt door artikel 1134, 3^{de} lid BW, dat bepaalt dat overeenkomsten te goeder trouw moeten worden uitgevoerd. Deze regel legt aan de schuldeiser *"niet de verplichting op om zijn schade in de mate van het mogelijke te beperken"*, aldus het hof, *"maar gebiedt hem niettemin in een geest van loyaliteit de redelijke maatregelen te treffen die zijn schade kunnen matigen of binnen zekere grenzen houden"*. Een gebrek aan loyaliteit kon in casu, gelet op de opgelopen invaliditeit, niet worden verweten aan de anesthesist.

3. VENNOOTSCHAPSRECHT/DROIT DES SOCIÉTÉS

David Haex²

Wetgeving/Législation

Wetsontwerp tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen (Publicatie BS hangende)

BOEKHOUDING EN JAARREKENING – ALGEMEEN

Geconsolideerde jaarrekening

COMPTABILITÉ ET COMPTES ANNUELS –

GÉNÉRALITÉS

Comptes consolidés

Het wetsontwerp vormt het tweede luik van de omzetting in Belgisch recht van richtlijn 2009/49/EG teneinde de administratieve lasten inzake financiële verslaggeving en controle van jaarrekeningen voor middelgrote ondernemingen te verminderen. Het wetsontwerp geeft in het bijzonder uitvoering aan artikel 2 van de richtlijn.

² Advocaat te Brussel.