

Cour de cassation 6 février 2012*Affaire: C.10.0693.F*

CONTRATS SPECIAUX

Transaction

BIJZONDERE OVEREENKOMSTEN

Dading

Au milieu des années '80, le propriétaire d'un appartement avait eu un différend avec l'association des copropriétaires à propos d'un problème d'humidité. L'association avait à l'époque accepté de supporter la moitié des réparations dues aux dégâts des eaux. L'appartement fit ensuite l'objet d'une vente. L'acquéreur de l'appartement, au milieu des années '90, se plaint de problèmes persistants d'humidité et lance une procédure devant le juge de paix compétent. Celui-ci, de même que le tribunal de première instance en appel, rejettent la demande du nouveau propriétaire dès lors que le dommage trouve manifestement son origine dans la situation antérieure à la vente. Selon les juges du fond, l'accord conclu entre l'ancien propriétaire et la copropriété constitue une transaction. Et *"les parties à la transaction pouvaient raisonnablement s'attendre à ce que le problème d'humidité surgisse à nouveau, un jour ou l'autre, du fait de l'écoulement du temps. La transaction a été conclue en tenant compte de cet élément prévisible"*. Or, l'acquéreur avait été informé de l'existence de l'accord transactionnel au moment de la vente.

La Cour de cassation rappelle qu'aux termes de l'article 2048 du Code civil, les transactions se renferment dans leur objet et que selon l'article 2049 dudit code, les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé. La renonciation à un droit ne se présume pas et ne peut se déduire que de faits non susceptibles d'une autre interprétation.

La Cour casse le jugement, dès lors que celui-ci avait décidé que le nouveau litige était compris dans la transaction conclue par l'ancien propriétaire sans toutefois constater que les stipulations mêmes de la convention de transaction comportaient d'autres renonciations qu'à une contribution pour moitié aux frais de réparation de la situation au moment de la transaction.

O.V.B.

Hof van Cassatie 26 april 2012*Zaak: C.10.0530.N*

DWANGSOM

Algemeen

ASTREINTE

Généralités

Artikel 1385bis, 1^{ste} lid Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat

de rechter op vordering van één der partijen de wederpartij kan veroordelen tot betaling van een dwangsom voor het geval dat niet aan de hoofdveroordeling wordt voldaan. De rechter kan overeenkomstig het 4^{de} lid van dit artikel eveneens bepalen dat de veroordeelde pas na verloop van een zekere termijn de dwangsom zal kunnen verbeuren. Het Hof van Cassatie preciseert in een arrest van 26 april 2012 dat de beoordeling van de modaliteiten van de gevorderde dwangsom toekomt aan de onaantastbare beoordeling van de rechter, zodat de appelrechters, zonder het beschikkingsbeginsel te schenden, de gevorderde dwangsom op een latere datum konden laten ingaan dan de datum verzocht door de verzoekende partij.

O.V.B.

Hof van Cassatie 26 april 2012*Zaak: C.11.0143.N*

VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST

Gevolgen overeenkomsten t.a.v. derden – Actio Pauliana
VERJARING (BURGERLIJK RECHT)

Duur – Algemeen

OBLIGATIONS CONVENTIONELLES

Effets des conventions à l'égard des tiers – Action paulienne

PRESCRIPTION (MATIERE CIVILE)

Durée – Généralités

De eiseres in cassatie had een pauliaanse vordering ingesteld waarbij zij de niet-tegenstelbaarheid beoogde van verschillende rechtshandelingen, waaronder enkele schenkingen van onroerende goederen door de (groot)ouders van de verwerende partijen aan deze laatsten. Het hof van beroep te Antwerpen had de door eiseres ingestelde pauliaanse vordering afgewezen als verjaard op grond van de dubbele verjaringstermijn voorzien in artikel 2262bis, § 1, 2^{de} en 3^{de} lid BW. Volgens het hof van beroep had de verjaring een aanvang genomen op datum van de overschrijving van deze schenkingen in de daartoe bestemde registers van de hypotheekbewaarder, aangezien eiseres op dat ogenblik geacht moet worden kennis te hebben van de aangevochten rechtshandelingen.

Eiseres in cassatie voert in een eerste onderdeel aan dat op grond van artikel 1167 BW de schuldeisers in eigen naam kunnen opkomen tegen de handelingen die hun schuldenaar heeft verricht met bedrieglijke benadeling van hun rechten. Zodoende zou bij toepassing van artikel 2262bis, § 1, 1^{ste} lid BW de pauliaanse vordering, als persoonlijke rechtsovereenkomst, slechts door verloop van tien jaar verjaren. Het Hof van Cassatie stelt duidelijk dat de vordering uit artikel 1167 BW tot vergoeding strekt van de schade die de bedrieglijke verarming van de schuldenaar aan de schuldeiser berokkent. Een dergelijke pauliaanse vordering is onderworpen aan de verjaringstermijnen ex artikel 2262bis, § 1, 2^{de} en 3^{de} lid BW.

Het Hof vernietigt evenwel het bestreden arrest waar het oordeelt dat de verjaring een aanvang neemt op het ogenblik van de overschrijving van de akten in de registers op het hypotheekkantoor. Het Hof bepaalt het aanvangspunt van de verjaring op de dag waarop de benadeelde daadwerkelijk kennis heeft gekregen van de schade en niet die waarop hij moet worden vermoed hiervan kennis te hebben gekregen. Hoewel krachtens artikel 1 hypotheekwet dergelijke akten tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf hun overschrijving zodat derden met een conflicterend recht vanaf dat ogenblik hun goede trouw niet meer kunnen inroepen, kan deze overschrijving niet tot gevolg hebben dat eenieder vanaf dat ogenblik de vereiste kennis heeft zoals bedoeld in artikel 2262bis, § 1, 2^{de} en 3^{de} lid BW.

O.V.B.

Cour de cassation 18 mai 2012

Affaire: C.11.0407.F

OBLIGATIONS CONVENTIONELLES

Formation des conventions – Offre et acceptation

VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST

Totstandkoming overeenkomst – Aanbod en aanvaarding

Un candidat acheteur d'un immeuble avait fait une offre d'achat assortie de diverses conditions suspensives, dont celle de l'obtention d'un prêt hypothécaire, offre qui avait apparemment été acceptée par le vendeur.

Dans un arrêt du 9 décembre 2010, la cour d'appel de Bruxelles avait jugé que la convention de vente existait et faisait donc naître des droits et obligations entre les parties, même si l'exécution des obligations était suspendue tant que la condition était pendante. La cour d'appel accorda 15.000 EUR de dommages-intérêts au vendeur, le candidat acheteur ayant apparemment renoncé à la vente.

L'arrêt de la Cour de cassation du 18 mai 2012 distingue à juste titre l'offre sous condition suspensive de la convention sous condition suspensive. La Cour rappelle que l'offre définitive, dont l'acceptation entraîne la formation du contrat, est celle qui n'est pas assortie d'une condition suspensive ou qui le devient à la suite de la réalisation de cette condition.

L'arrêt qui ne constate pas que les conditions suspensives affectant l'offre se seraient réalisées, de sorte que celle-ci serait devenue définitive, mais qui décide qu'une convention de vente sous condition suspensive a été conclue entre les parties, viole les articles 1101, 1108 et 1582 à 1584 du Code civil.

O.V.B.

3. VENNOOTSCHAPSRECHT/DROIT DES SOCIÉTÉS

*David Haex*³

Wetgeving/Législation

Koninklijk besluit van 29 maart 2012 tot wijziging, wat het uitkoopbod betreft, van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen (BS 10 april 2012)

VENNOOTSCHAPPEN

Naamloze vennootschap – Effecten – Overdracht en overgang

SOCIÉTÉS

Société anonyme – Titres – Transfert et transmission

Eerder dit jaar werden in het kader van de wijzigingen aan de verslaggevings- en documentatieverplichtingen bij fusies en splitsingen ook de regels inzake de gedwongen verkoop van effecten in artikel 513 W.Venn. gewijzigd (zie *TBH* 2012, nr. 2012/3, p. 315). Thans is het mogelijk om een uitkoopbod te verrichten van zodra een aandeelhouder 90% van de aandelen in de doelvennootschap bezit, op voorwaarde dat het uitkoopbod wordt gevolgd door een fusie (art. 513, § 2/1 W.Venn.). Dit geldt zowel voor een NV die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan als voor niet-publieke NV's.

Het KB van 29 maart 2012 trekt deze wijzigingen nu door naar Titel IV van Boek V van het KB/W.Venn. dat handelt over het uitkoopbod op een doelvennootschap die geen openbaar beroep op het spaarwezen doet. In artikelen 210 en 219 KB/W.Venn. wordt een verwijzing naar het nieuwe artikel 513, § 2/1 W.Venn. toegevoegd, om zo duidelijk te maken dat in geval van een uitkoopbod gevolgd door een fusie de grens op 90% ligt en de aandeelhouders niet de mogelijkheid hebben om niet in te gaan op het uitkoopbod. Het KB van 29 maart trad in werking op 10 april 2012.

Aangezien de nieuwe regels van artikel 513, § 2/1 W.Venn. ook gelden voor vennootschappen die een publiek beroep op het spaarwezen hebben gedaan, lijkt het logisch om een soortelijke verwijzing naar artikel 513, § 2/1 W.Venn. in te voegen in het KB van 27 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en het KB van 27 april 2007 op de openbare uitkoopbiedingen.

³ Advocaat te Brussel.