

van de transactie. De mededeling van de niet-conformiteit dient volgens het hof van beroep daarom in ieder geval te gebeuren voor de levering.

Het Hof van Cassatie volgt de redenering van het hof van beroep en oordeelt dat wanneer de verkoper het niet beantwoorden van de zaken aan de overeenkomst kende of er niet onkundig kon van zijn, artikel 40 Weens Koopverdrag vereist dat de verkoper dit zo snel mogelijk aan de koper bekend maakt, zodat een symmetrisch niveau van informatie en de redelijke verwachtingen van de partijen gevrijwaard blijven. Het cassatieberoep van de verkoper werd dan ook verworpen.

O. V.B.

Cour de cassation 22 décembre 2016

Affaire: C.16.0068.F⁸

CONTRATS SPÉCIAUX

Location/Louage – Bail commercial – Préavis

BIJZONDERE OVEREENKOMSTEN

Huur/Verhuur – Handelshuur – Opzegging

En vertu de l'article 3, alinéa 5, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, le contrat de bail peut autoriser le bailleur à mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par les personnes ou la société visées par cet article.

Un bailleur avait invoqué une clause dans son contrat de bail commercial stipulant qu'elle « autorise le bailleur à mettre fin au contrat à l'expiration de chaque période de 3 ans moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins un an à l'avance conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux ».

Le jugement attaqué du tribunal de première instance francophone de Bruxelles constatait que cette clause était suffisamment détaillée dès lors qu'elle « énonce le moment et les conditions auxquelles la rupture peut intervenir, le renvoi à l'article 3 de la loi permettant de garantir au preneur que les motifs de rupture du contrat sont limités à ce que la loi impérative autorise ». Le tribunal estimait que les clauses censurées antérieurement par la Cour de cassation étaient moins précises et moins complètes que celles figurant au contrat de bail liant les parties. Ainsi la clause ne serait pas visée par la jurisprudence de la Cour de cassation, exigeant que le contrat de bail mentionne les conditions dudit article 3, alinéa 5.

⁸ www.cass.be.

La Cour de cassation précise que, pour permettre au bailleur de bénéficier de l'article 3, alinéa 5, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, le contrat de bail doit mentionner les conditions qu'elle prévoit et notamment les motifs qui autorisent le bailleur à résilier unilatéralement le contrat du bail. En considérant que la clause satisfait les exigences légales et en validant en conséquence le congé donné par le défendeur, le jugement attaqué viole l'article 3, alinéa 5, de la loi sur les baux commerciaux.

O. V.B.

Hof van Cassatie 13 januari 2017

Zaak: C.15.0226.N⁹

VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST

Vordering tot nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst

OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES

Action en nullité ou rescision des conventions

In een arrest van 28 januari 2015 diende het hof van beroep te Antwerpen zich uit te spreken over de gevolgen van de nietigheid van twee verkoopovereenkomsten m.b.t. aandelen. De overeenkomsten die eind 2003 werden gesloten, voorzagen in maandelijkse afbetalingen die zouden lopen tot 2016. De eigendom van de aandelen ging echter over bij de aanvang van de overeenkomsten. Door toedoen van de financiële crisis in 2008 verminderde de waarde van de beleggingsportefeuilles van de twee vennootschappen, en dus ook de aandelen in de vennootschappen zelf, aanzienlijk. De koper kon hierdoor ook de betalingsverplichtingen niet meer nakomen.

In eerste aanleg vorderden de verkopers de ontbinding van de verkoopovereenkomsten. De overeenkomst werd echter nietig verklaard wegens schending van artikel 629 W.Venn., omdat de doelwitvennootschappen borg stonden voor de betaling van de eigen aandelen. In beroep werd de nietigheid niet meer betwist maar diende het hof van beroep zich enkel uit te spreken over de gevolgen van de nietigheid. Het hof van beroep te Antwerpen oordeelde daarbij dat een teruggave in natura niet meer mogelijk was nu de aandelen sterk in waarde verminderd waren, en dat daarom enkel een restitutie bij equivalent mogelijk was. De terugbetaling diende volgens het hof van beroep te bestaan uit de uitbetaling van het verschil tussen de overeengekomen overnameprijzen en de reeds gedane afbetalingen, met een forfaitaire correctie voor de vervroegde uitbetaling.

Het Hof van Cassatie vernietigt dit arrest. Het oordeelt dat, indien de goederen op het ogenblik van de vernietiging nog in het vermogen van de restituteschuldenaar aanwezig zijn, deze de goederen *in natura* dient terug te

⁹ www.cass.be.

geven aan de restituteschuldeiser, ongeacht een waardestijging of -daling van de goederen. Daarnaast bekritiseert het Hof ook de restitutie bij equivalent zoals ze door het hof van beroep werd opgelegd: de restituteschuldenaar dient aan de restituteschuldeiser een vergoeding te betalen die gelijk is aan de waarde die de goederen, in de toestand waarin zij werden ontvangen, zouden hebben gehad op het ogenblik van de begroting van de vergoeding. De restituteschuldeiser wordt geacht eigenaar van de goederen te zijn gebleven, zodat hij de risico's van een economische waardestijging of -daling van de goederen moet dragen behoudens indien dit verschil in waarde toe te schrijven is aan het doen of laten van de restituteschuldenaar.

O. V.B.

Tribunal de commerce de Hainaut (div. Tournai (3^e ch.)) 21 décembre 2016

Affaire: A/16/00637

INTERMÉDIAIRES COMMERCIAUX

Concession

TUSSENPERSOENEN (HANDEL)

Concessie

Les dispositions du Code judiciaire relatives à l'arbitrage ont fait l'objet d'une refonte en 2013.

L'article 1676, § 1^{er} ancien, du Code judiciaire prévoyait que tout différend sur lequel il est permis de transiger peut faire l'objet d'une convention d'arbitrage, ce qui excluait implicitement les matières d'ordre public.

L'article 1676, § 1^{er} nouveau, du Code judiciaire est rédigé comme suit: « *Toute cause de nature patrimoniale peut faire l'objet d'un arbitrage. Les causes de nature non-patrimoniale sur lesquelles il est permis de transiger peuvent aussi faire l'objet d'un arbitrage.* »

Les demandes d'une indemnité compensatoire de préavis et d'une indemnité complémentaire équitable sont d'ordre patrimonial puisqu'elles sont évaluables en argent. Le législateur a ainsi exclu la restriction relative aux dispositions d'ordre public lorsqu'il s'agit d' « *une cause de nature patrimoniale* ».

La jurisprudence de la Cour de cassation à laquelle fait référence la demanderesse est antérieure à la modification législative et ne paraît dès lors pas pertinente en l'espèce.

Il en est de même de la référence à l'article X.39 du CDE. En effet, si celui-ci prescrit notamment que « *dans le cas où le litige est porté devant un tribunal belge, celui-ci appliquera exclusivement la loi belge* », il n'empêche que le juge doit d'abord se prononcer sur le déclinatoire de juridiction soulevé par la partie défenderesse, et, le cas

échéant, se déclarer sans pouvoir de juridiction en raison d'une clause d'arbitrage prévue au contrat.

O. V.B.

Cour de cassation 27 mai 2016

Affaire: C.145.0292.F¹⁰

INTERMÉDIAIRES COMMERCIAUX

Agent commercial

TUSSENPERSOENEN (HANDEL)

Handelsagentuur

L'article X.18, alinéa 1^{er}, du Code de droit économique prévoit que l'agent commercial a droit, après la cessation du contrat d'agence commerciale, à une indemnité d'éviction lorsqu'il a apporté de nouveaux clients au commettant ou a développé sensiblement les affaires avec la clientèle existante, pour autant que cette activité puisse encore procurer des avantages substantiels.

L'article X.19 du Code de droit économique stipule à son tour que l'agent commercial peut, pour autant qu'il ait droit à l'indemnité d'éviction et que le montant de cette indemnité d'éviction ne couvre pas l'intégralité du préjudice réellement subi, obtenir en plus de cette indemnité, des dommages et intérêts à concurrence de la différence entre le montant du préjudice réellement subi et celui de cette indemnité, bien sûr à charge de prouver l'étendue du préjudice allégué.

Depuis longtemps, il existe une discussion sur le caractère du préjudice réparable en application de l'article X.19 du Code de droit économique. Le 3 décembre 2015, la Cour de justice de l'Union européenne a dit pour droit que la directive n° 86/653/CEE du Conseil du 18 décembre 1986 relative à la coordination des droits des Etats membres concernant les agents commerciaux indépendants ne s'oppose pas à une réglementation nationale prévoyant que l'agent commercial a droit, lors de la cessation du contrat d'agence, à la fois à une indemnité d'éviction limitée au maximum à une année de sa rémunération et, si cette indemnité ne couvre pas l'intégralité du préjudice réellement subi, à l'octroi de dommages et intérêts complémentaires, mais uniquement pour autant qu'une telle réglementation n'aboutisse pas à une double indemnisation de l'agent au titre de la perte des commissions à la suite de la rupture dudit contrat. La demande de dommages et intérêts doit avoir pour objet un préjudice distinct de celui qui est couvert par l'indemnité de clientèle.

Par son arrêt du 27 mai 2016, la Cour de cassation adhère à cette jurisprudence européenne et estime que les dommages et intérêts complémentaires prévus par l'article X.19 du Code de droit économique ne peuvent

¹⁰. www.cass.be.