

---

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL 18 SEPTEMBER 2014**


---

**VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST****Geldigheidsvereisten overeenkomst – Toestemming – Algemeen – Toestemming – Wilsgebrek – Geweld/dwang – Relatieve nietigheid**

*De toestemming van een gespecialiseerde onderneming in de vastgoedsector met een overeenkomst tot betaling van een meerwaarde op de verkoop van een perceel, te voldoen aan de stad waarvan zij het perceel aankocht, is aangetast door het wilsgebrek geweld/dwang. Door misbruik te maken van haar machtspositie en haar bevoegdheid, heeft de stad onrechtmatige dwang uitgeoefend op de onderneming. De dwang wekte bij de onderneming de vrees op dat een volledige herstructureringsoperatie waarvan het perceel deel uitmaakte geen doorgang zou kunnen vinden. De onderneming zou de overeenkomst tot betaling van een meerwaarde niet hebben afgesloten zonder de ongeoorloofde dwang. De rechtbank acht derhalve de toepassingsvoorwaarden van het wilsgebrek geweld/dwang vervuld, en verklaart de overeenkomst nietig.*

*De stad (...), vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen / NV (...)  
Zet.: M. Bouche (rechter)*

In deze zaak in beraad genomen op 22 mei 2014 spreekt de rechtbank volgend vonnis uit:

De volgende procedurestukken werden op regelmatige wijze neergelegd:

- de gedinginleidende dagvaarding uitgaande van eiseres op hoofdeis en betekend op 8 januari 2013 aan verweerster op hoofdeis;
- de beschikking conform artikel 747, § 1 Ger.W. van 25 januari 2013;
- de conclusie, aanvullende conclusie en syntheseconclusie voor verweerster op hoofdeis neergelegd ter griffie op respectievelijk 25 april 2013, 25 oktober 2013 en 18 april 2014;
- de conclusie en syntheseconclusie voor eiseres op hoofdeis neergelegd ter griffie op respectievelijk 24 juli 2013 en 24 januari 2014;
- de stukkenbundel van eiseres op hoofdeis, neergelegd ter griffie op 24 januari 2014; en
- de stukkenbundel van verweerster op hoofdeis, neergelegd ter griffie op 18 april 2014.

De advocaten van partijen werden gehoord in hun pleidooien ter openbare zitting van 22 mei 2014, waarna de zaak in beraad werd genomen.

**OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES****Validité du contrat – Consentement – Généralités – Consentement – Violence – Nullité relative**

*Le consentement d'une entreprise spécialisée dans le secteur immobilier concernant un accord de paiement d'une plus-value sur la vente d'une parcelle, à payer à la ville de qui elle avait acheté la parcelle, est affecté/contaminé par le vice de consentement, violence. En abusant sa position dominante et sa compétence, la ville a exercé une contrainte illicite à l'encontre de l'entreprise. La violence suscitait chez l'entreprise la crainte, qu'une opération de restructuration entière, dont la vente de la parcelle faisait partie, ne puisse aboutir. Il est certain que, l'entreprise n'aurait pas conclu d'accord de paiement d'une plus-value sans contrainte illicite. Le tribunal estime donc que les conditions d'application du vice de consentement violence sont remplies et déclare le contrat nul.*

**1. Feiten en procedurevoorgaanden**

1. Volgens eiseres op de hoofdeis (hierna: de stad (...)) werd er tussen haarzelf en verweerster op hoofdeis (hierna: de NV(...)) op 30 januari 2012 op rechtmatige wijze een overeenkomst afgesloten waarbij deze laatste partij zich akkoord zou hebben verklaard tot het betalen van een meerwaarde aan de stad (...) bij de overdracht – via een partiële splitsing (waarover verder meer) aan NV (...) (geen partij in het geding) – van het terrein waarop het rusthuis (...) werd gebouwd.

2. Het betreft met name het terrein gelegen te (...) kadastraal gekend onder Sectie B, perceelnummer 1916/C en een deel van perceelnummer 1916/D met een oppervlakte van 50a en 31ca (recent gekadastraerd onder Sectie B, perceelnummer 1916/E).

De BVBA (...) (geen partij in het geding) is een dochteronderneming van NV (...). Zij heeft destijds bij authentieke aankoopakte van 29 mei 1991 van de stad dit betreffende terrein aangekocht met het oog op de bouw en uitbating van een rust- en verzorgingstehuis.

3. De kwestieuze meerwaarde werd volgens de stad (...) als volgt vastgesteld en berekend: “De meerwaarde wordt op en marktconforme en billijke wijze vastgesteld en berekend door een onafhankelijk ontvanger van de registratie die werd goedgekeurd door (...) of door een onafhankelijk

*erkend meetkundig schatter die werd goedgekeurd door (...), met een maximum van 100 EUR per m<sup>2</sup> voor het gedeelte van het terrein gelegen in woongebied en van 30 EUR per m<sup>2</sup> voor het gedeelte van het terrein gelegen in woonuitbreidingsgebied.”*

Nog volgens de stad (...) zouden de notulen van de gemeenteraad d.d. 6 februari 2012, houdende de goedkeuring van de overeenkomst d.d. 30 januari 2012, zijn meegedeeld aan de NV (...) en diens raadsman bij schrijven d.d. 8 februari 2012. Dit wordt betwist door NV (...).

4. De NV (...) werd per e-mail d.d. 22 februari 2012 en 7 maart 2012 door de stad (...) verzocht om de overeenkomst uit te voeren, doch zonder enige reactie.

Vervolgens werd de NV (...) bij aangetekend schrijven d.d. 23 april 2014 formeel in gebreke gesteld tot uitvoering van artikel 1 van de overeenkomst met het oog op de bepaling van de meerwaarde van het overgedragen terrein, waarbij landmeters (...) door de stad (...) werden vooropgesteld als onafhankelijk meetkundig schatter.

5. De NV (...) gaf bij aangetekend schrijven d.d. 7 mei 2012 aan de stad (...) te kennen dat zij niet wenste over te gaan tot uitvoering van de overeenkomst d.d. 30 januari 2012, nu deze overeenkomst naar haar oordeel nietig was daar ze behept zou zijn met een wilsgebrek (met name geweld/dwang uitgeoefend door de stad (...) met een gebrek in toestemming van (...) tot gevolg).

Voorafgaandelijk aan de totstandkoming van de betreffende overeenkomst d.d. 30 januari 2012 zouden de feiten, volgens NV (...), zich immers als volgt hebben afgespeeld:

– Op 29 juni 2011 werd tussen NV (...) en NV (...) (beiden geen partij in het geding) enerzijds, en NV (...) en haar dochterondernemingen anderzijds, een raamovereenkomst afgesloten inzake de overdracht van eigendommen en onroerende investeringen door NV (...) (en haar dochterondernemingen) aan NV (...). Zo werd er onder meer overeengekomen dat via partiële splitsingen van de dochterondernemingen (waaronder de BVBA (...)) in totaal 9 rusthuizen zouden worden ingebracht in NV (...), dit in het kader van een “sale and lease back-operatie” (de dochterondernemingen dragen de eigendom van het onroerend goed over aan NV (...) en deze verwerft terzelfdertijd een erfpachtrecht).

Er werd bovendien overeengekomen dat de partiële splitsingen enkel en alleen maar als één samenhangend geheel zouden worden gerealiseerd, dus onder de opschortende voorwaarde dat de globale transactie zou doorgaan; indien er een gebrek aan realisatie van de andere vooropgestelde partiële splitsingen was.

De hele transactie diende plaats te vinden onder het toezicht van de “Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA)”, die haar goedkeuring met de transactie diende te verlenen en ook effectief verleende. Maar deze goedkeuring van de transactie was slechts geldig tot 31 januari 2012.

Gelet op deze einddatum en gelet op de wettelijke wachtermijn van min. 6 weken voor het houden van de buitengewone algemene vergaderingen van de bij de splitsingen betrokken vennootschappen, werd de ondertekening van de hele transactie (de “closing”) initieel gepland op 20 december 2012.

– De authentieke aankoopakte d.d. 29 mei 1991 waarbij BVBA (...) destijds van de stad (...) voormeld desbetreffend terrein aankocht vermeldde in de bijzondere voorwaarden dat “bij (toekomstige) overdracht van het terrein, de gemeenteraad van de stad (...) voorafgaandelijk en schriftelijk zijn toestemming diende te geven, met kennisgeving aan de hogere overheid, en dat deze toestemming niet geweigerd kon worden indien de overnemer er zich schriftelijk toe verbond alle verplichtingen uit de initiële aankoopakte over te nemen”.

Nu in het kader van voormelde globale transactie ook was voorzien dat de eigendom van het rusthuis (...) zou worden ingebracht in (dus overgedragen aan) NV (...), diende de stad (...) te worden gecontacteerd met het oog op het bekomen van de vereiste toestemming.

– Op 26 oktober 2011 werd de stad (...) voor het eerst, dit per e-mail van het betrokken notariaat, verzocht om een bevestiging van de goedkeuring van de gemeenteraad mee te delen, zodat tegen de geplande datum van closing van de transactie (20 december 2011) de nodige goedkeuring ontvangen zou zijn.

Bij gebrek aan enige reactie werd op 22 november 2011 een herinnering verstuurd.

Op 24 november 2011 antwoordde de stad (...) dat het verzoek zou worden geagendeerd op de vergadering van de gemeenteraad van december 2011.

Het notariaat drong vervolgens diezelfde dag nog aan op het bekomen van een goedkeuring rond 15 december 2011, waarop de stad (...) liet weten dat een goedkeuring slechts ten vroegste vanaf 20 december 2011 zou kunnen worden meegedeeld.

Ook op een verdere aandringing (gelet op de geplande closingdatum op 20 december 2011), antwoordde de stad (...) dat het vasthield aan de eerder gemelde datum van 19 december 2011.

– Op 2 december 2011 liet de stad (...) weten dat het college van burgemeester en schepenen het dossier van de overdracht van het betreffende terrein naar zich toe had getrokken en de agendering op de gemeenteraad had uitgesteld, daar er volgens haar eerst nog een aantal stukken en inlichtingen dienden te worden bijgebracht (dit alles niettegenstaande de overdracht van het onroerend goed conform de bijzondere voorwaarden alleen de goedkeuring vereiste van de gemeenteraad en dit voorheen ook telkens zo uitdrukkelijk was bevestigd en geagendeerd was geweest door de stad (...)).

Volgens de NV (...) voelden deze “vereiste bijkomende inlichtingen” aan als slechts drogredenen voor de stad.

Het notariaat nam daarop diezelfde dag nog de nodige stappen om de door de stad (...) gevraagde documenten en inlichtingen te verzamelen en over te maken en herhaalde het belang om het dossier tijdig te laten behandelen op 19 december 2011.

Op 14 december 2011 antwoordde de stad (...) evenwel dat het dossier niet meer binnen de vooropgestelde termijn behandeld kon worden en dus verder werd uitgesteld nu zij de zaak eerst wenste te onderzoeken. Het dossier zou dan ten vroegste op de gemeenteraad van 23 januari 2012 kunnen geagendeerd worden.

Gelet op deze laatste mededeling van de stad (...) voelden de partijen van de herstructureringstransactie zich genoodzaakt om de geplande transactie uit te stellen en als nieuwe datum van “closing” 27 januari 2012 voorop te stellen (dus nog net voor het verstrijken van de door FSMA verleende goedkeuring op 31 januari 2012).

– Het notariaat verzocht de stad (...) op 16 januari 2012 haar te bevestigen dat het dossier effectief op de gemeenteraad van 23 januari 2012 zou behandeld worden (gelet op nieuwe “closing”-datum van 27 januari 2012).

Maar de stad (...) liet in een antwoordschrijven melden dat het dossier opnieuw met meer dan drie weken zou worden uitgesteld tot 13 februari 2012, ditmaal ingevolge “agendaproblemen” (opnieuw volgens NV (...) een drogreden).

De NV (...) stelt dat het voor haar duidelijk begon te worden dat de stad (...) het dossier in feite niet wilde agenderen op de gemeenteraad en er integendeel alles aan wilde doen om voor “vertraging” te zorgen door middel van inhoudsloze drogredenen.

Zo antwoordde de stad (...) op 19 januari 2012, op de bijkomende vraag/aandriving tot een snellere behandeling vóór 27 januari 2012, dat de burgemeester van de stad (...) nog aanvullende informatie wenste te verkrijgen vooraleer een beslissing ter zake te nemen (waarbij de noodzakelijk toestemming opnieuw werd uitgesteld).

– Daarenboven zou de stad (...) in dit schrijven d.d. 19 januari 2012 voor het eerst uiting hebben gegeven omtrent (volgens NV (...)) de werkelijke doelstelling van de burgemeester) de toevoeging aan de overdracht van een bijkomende, niet in de authentieke akte van 29 mei 1991 vervatte, voorwaarde, met name dat de overdracht slechts zou plaatsvinden indien de “vastgoedbeleggingsvennootschap” zou aanvaarden een specifieke clause inzake meerwaarde ten gunste van de stad (...) op te nemen.

Naar de mening van NV (...) waren alle voorafgaande uitingen van uitstel en dralen uitgaande van de stad (...) in feite niets meer dan een handig “politiek” spel om op het gepaste moment – toen de wederpartij maximaal onder tijdsdruk

werd gesteld – met een onwettige eis te komen en deze dus door te drukken.

Ten gevolge van de bijkomende “vertraging” diende de datum waarop de herstructureringsoperatie zou worden afgerond trouwens opnieuw te worden verplaatst, ditmaal naar 31 januari 2012 (de uiterlijke datum waarop de FSMA goedkeuring verstreek).

– Noch NV (...), noch enige andere bij de herstructureringsbetrokken partij voelde zich naar eigen zeggen bereid om de clause inzake meerwaarde te aanvaarden. Op 25 januari 2012 vond in die zin dan ook een bespreking plaats tussen de stad (...) en NV (...).

Op 27 januari 2012 deelde de stad (...) per e-mail een besluit mee dat het college van burgemeester en schepenen had genomen op 26 januari 2012. Hierin stelde het Schepencollege “dat zij gerechtigd was voorwaarden te verbinden aan haar voorafgaande schriftelijke goedkeuring” en dat de stad (...) wel principieel akkoord ging met:

– de overdracht van het onroerend goed “onder de bijkomende voorwaarde van de betaling van een meerwaarde aan de stad (...) op het grondaandeel bestaande uit de verkoopwaarde van de grond op het moment van de overdracht zoals bepaald door de ontvanger van de registratie of een erkend meetkundig schatter onroerende goederen verminderd met de oorspronkelijke aankoop prijs van de grond, geïndexeerd aan het indexcijfer van de consumptieprijzen”; en

– “de goedkeuring van de transactie en definitief akkoord met de overdracht door de eerstvolgende gemeenteraad”.

In ditzelfde besluit werd tevens door het schepencollege overwogen dat gelet op de beperkte geldigheidsduur van de goedkeuring van de FSMA met de transactie, deze uiterlijk op 31 januari 2012 diende plaats te vinden (volgens NV (...)) wou de stad (...) hierdoor de druk nog verhogen.

NV (...) was niet bereid met deze eis tot betaling van een meerwaarde akkoord te gaan en ook de andere bij de herstructureringsoperatie betrokken partijen wezen deze af. Zij wezen hierbij op het gebrek aan bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen i.v.m. de goedkeuring van de overdracht en op de bepaling in de bijzondere voorwaarde van de authentieke aankoopakte volgens dewelke de toestemming met de overdracht door de gemeenteraad niet zou geweigerd worden “indien de derde zich er schriftelijk toe verbond alle verplichtingen van de overeenkomst over te nemen en na te leven”.

In dit kader bevestigde NV (...) op 30 januari 2012 schriftelijk aan de voorwaarden van de authentieke aankoopakte te zullen voldoen en werd deze schriftelijke bevestiging ook overgemaakt aan de stad (...).

Op die manier was, volgens NV (...), op ondubbelzinnige wijze dus voldaan aan de enige door de aankoopakte gestelde en door de gemeenteraad te verifiëren voorwaarde

en kon de gemeenteraad, volgens NV (...), de goedkeuring van de overdracht dus principieel niet meer weigeren.

– Nog diezelfde avond op 30 januari 2012 hadden de betrokken partijen een afspraak met de burgemeester van de stad (...). De burgemeester maakte (volgens NV (...)) geheel onverwachts echter opnieuw duidelijk dat het college van burgemeester en schepenen slechts bereid was de verklaring (i.v.m. de door de gemeenteraad af te leveren goedkeuring) te ondertekenen op voorwaarde dat NV (...) nog een afzonderlijke onderhandse overeenkomst zou sluiten waarbij deze laatste partij zich akkoord zou verklaren een meerwaarde te betalen op de overdracht. Aan de juristen/raadsleden van NV (...) zou gevraagd zijn geweest hiervan een ontwerp-tekst op te maken.

Gelet op de tijdsdruk (één dag voor het verval van de FSMA-goedkeuring) en het belang van de gehele herstructureringsoperatie in hoofde van NV (...) (en de andere betrokken partijen), voelde NV (...) zich naar eigen zeggen genoodzaakt om uiteindelijk te zwichten voor de door de burgemeester uitgeoefende druk en dus voelde zij zich naar haar oordeel gedwongen om op 30 januari 2012 de in het geding zijnde overeenkomst te ondertekenen waarbij zij zich ertoe verbond de door de stad (...) geëiste meerwaarde te betalen.

Pas na ondertekening van deze onderhandse overeenkomst i.v.m. meerwaarde zou het college van burgemeester en schepenen haar definitief akkoord hebben verleend met de overdracht en maakte het college zich sterk dat de gemeenteraad de overdracht zou goedkeuren.

Notulen van een vergadering van het college van burgemeester en schepenen met als onderwerp “Besluit tot goedkeuring van de overdracht residentie Karen” werden dezelfde avond nog overgemaakt aan NV (...). Maar in deze notulen zou er, volgens NV (...) met geen woord gerept zijn geweest over de overeenkomst i.v.m. de meerwaarde, noch zou melding zijn gemaakt van enige voorwaarde tot betaling van een meerwaarde.

Op 31 januari 2012 werd de globale herstructureringsoperatie, met inbegrip van de voorgenomen partiële splitsing van residentie (...), afgerond.

Op 6 februari 2012 keurde de gemeenteraad van de stad (...) de overdracht van het onroerend goed formeel goed. Volgens de NV (...) had deze goedkeuring enkel betrekking op de overdracht die “definitief” en “formeel” onvoorwaardelijk werd aanvaard en niet op de overeenkomst m.b.t. de meerwaarde.

6. Nu partijen, zoals voormeld aangetoond, niet tot een minnelijke regeling konden komen, ging de stad (...) bij exploit van 8 januari 2013 over tot het dagvaarden van de NV (...) voor deze rechtbank.

Bij conclusie neergelegd ter griffie op 25 april 2013 stelde de NV (...) een tegenvordering in t.a.v. de stad (...).

## 2. Voorwerp van de vorderingen

### Hoofdvordering

7. De vordering van de stad (...) t.a.v. NV (...) strekt er (conform haar syntheseconclusie) toe om:

- haar eis ontvankelijk en gegrond te horen verklaren;
- dienvolgens NV (...) te horen veroordelen de overeenkomst d.d. 30 januari 2012, gesloten tussen NV (...) en het college van burgemeester en schepenen en bekrachtigd door de Gemeenteraad d.d. 6 februari 2012, uit te voeren door haar akkoord te geven tot aanstelling van een onafhankelijk ontvanger van de registratie of een erkend meetkundig schat-ter en dit op straffe van een dwangsom van 5.000 EUR per dag vertraging vanaf datum uitspraak van het tussen te komen vonnis;

– NV (...) bovendien te horen veroordelen tot al de kosten van het geding, begroot op 237,85 EUR (kosten dagvaarding), meer de rechtsplegings- en de uitgavenvergoeding, zoals voorzien bij artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek, begroot in hoofde van stad (...) op 1.320 EUR (eventueel te indexeren op datum uitspraak); en

– het te vellen bevelschrift uitvoerbaar bij voorraad te horen verklaren niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling.

NV (...) verzoekt de rechtbank, conform haar syntheseconclusie, om voormelde vordering van de stad (...) ongegrond te verklaren.

### Tegenvordering

8. De tegenvordering van NV (...) t.a.v. de stad (...) strekt er (conform haar syntheseconclusie) toe om:

- haar tegeneis ontvankelijk en gegrond te horen verklaren;
- dienvolgens te horen oordelen dat de overeenkomst op 30 januari 2012 gesloten tussen NV (...) en de stad (...) nietig is op grond van het wilsgebrek “geweld” en deze nietig te horen verklaren;

– de stad (...) te horen veroordelen tot betaling van een morele schadevergoeding begroot *ex aequo et bono* op een bedrag van 5.000 EUR; en

– de stad (...) te horen veroordelen tot betaling van de gedingkosten, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.320 EUR.

De stad (...) verzoekt de rechtbank, conform haar syntheseconclusie, om voormelde tegenvordering van NV (...) ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

### III. Beoordeling

#### 1. Ontvankelijkheid

##### Hoofdvordering

9. De NV (...) werpt geen middelen op om de ontvankelijkheid van de hoofdvordering van de stad (...) te betwisten. De rechtbank ziet evenmin redenen om ambtshalve te besluiten tot de niet-ontvankelijkheid van deze vordering.

De hoofdvordering is derhalve ontvankelijk.

##### Tegenvordering

10. De stad (...) werpt evenmin middelen op om de ontvankelijkheid van de tegenvordering van NV (...) te betwisten. De rechtbank ziet evenmin redenen om ambtshalve te besluiten tot de niet-ontvankelijkheid van deze vordering.

De tegenvordering is derhalve ontvankelijk.

#### 2. Ten gronde

##### Hoofdvordering

11. De stad (...) wenst de uitvoering te bekomen van de overeenkomst welke op 30 januari 2012 tussen de NV (...) en haar college van burgemeester en schepenen werd gesloten, en (volgens haar) werd bekrachtigd door de gemeenteraad bij beslissing van 6 februari 2012 (waarbij wordt verwezen naar stuk 9 bundel stad (...)) en werd megedeeld aan NV (...) en haar raadsman per schrijven van 8 februari 2012 (waarbij wordt verwezen naar stuk 10 bundel stad (...)).

Het protest van de NV (...) tegen de overeenkomst zou laat-tijdig en ongegrond zijn, gelet op het laten verstrijken van de termijnen van administratief beroep en gelet op het feit dat de NV (...) volgens eiseres overging tot uitvoering van de overeenkomst (de globale transactie met inbegrip van de overdracht van het betreffende terrein).

De NV (...) werpt van haar kant op (en steunt zich hier in hoofdzaak op ter argumentatie van haar tegeneis, waarover verder meer) dat de betreffende overeenkomst d.d. 30 januari 2012 nietig zou zijn, nu deze overeenkomst behept was met een wilsgebrek, met name dwang/geweld uitgeoefend door de stad (...) (en meer in het bijzonder door het college van burgemeester en schepenen en met name de burgemeester) welke resulteerde in een gebrek in toestemming van NV (...). Zij meent dan ook niet gehouden te zijn tot de verbintenissen in deze overeenkomst.

12. Artikel 1109 BW bepaalt:

*“Geen toestemming is geldig, indien zij alleen door dwaling is gegeven, door geweld afgeperst of door bedrog verkregen.”*

Artikel 1111 BW stelt in die zin verder:

*“Geweld, gepleegd tegen hem die de verbintenis heeft aangegaan, is een oorzaak van nietigheid; zelfs als het gepleegd*

*door een derde, onderscheiden van degene ten voordele van wie de overeenkomst is aangegaan.”*

Opdat de toestemming gebrekkig zou zijn ten gevolge van geweld, is vereist dat zij ander dwang gegeven werd (Cass. 12 februari 1988, *Arr.Cass.* 1987-88, 758, *Pas.* 1988, I, p. 696).

Het bestaan van dit geweld mag, zoals dwaling en bedrog, door alle middelen rechtens worden bewezen, ook door vermoedens (Cass. 28 december 1882, *Pas.* 1883, I, p. 11).

Artikel 1112 BW definieert “geweld” (en de ermee gepaard gaande “dwang”) als volgt:

*“Het geweld moet van dien aard zijn dat het op een redelijk mens moet indruk maken en hem kan doen vrezen dat hij zelf of zijn vermogen aan een aanzienlijk en dadelijk kwaad is blootgesteld.*

*Hierbij wordt gelet op de leeftijd, het geslacht en de stand van de personen.”*

Morele dwang tast de geldigheid van de toestemming slechts aan voor zover hij onrechtmatig of ongeoorloofd is (Cass. (3<sup>de</sup> k.) 15 mei 2000, *AR S.99.0194.N*).

Geweld of dwang bestaat dan ook uit het uitoefenen van een fysieke of morele dwang, minstens uit de dreiging ermee, ten aanzien van de persoon van de medecontractant, zijn eer of zijn vermogen, dan wel ten aanzien van zijn echtgenoot of zijn bloedverwanten in de neerdalende of opgaande lijn. De dwang wordt aangewend om een persoon aan te zetten tot contracteren. Wordt een contract gesloten onder invloed van dwang of uit vrees, dan kan het op vordering van het slachtoffer worden vernietigd.

Het wilsgebrek geweld of dwang – dat eerder zelden voorkomt – wordt ruim opgevat en veronderstelt de vereniging van volgende voorwaarden bij contractsluiting:

A. geweld moet een dadelijke vrees doen ontstaan voor een aanzienlijk kwaad;

B. het geweld is determinerend voor de contractsluiting door het slachtoffer; en

C. het geweld is onrechtmatig of ongeoorloofd (zie S. STIJNS, *Verbintenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 87).

De bewijslast ligt inzake bij NV (...). Het bestaan van geweld moet immers door het slachtoffer ervan worden bewezen, hetgeen met alle bewijsmiddelen mag gebeuren.

A. HET GEWELD MOET EEN DADELIJKE VREES DOEN ONTSTAAN VOOR EEN AANZIENLIJK KWAAD

13. Letterlijk vereist artikel 1112 BW dat het geweld doet vrezen voor een dadelijk en aanzienlijk kwaad. Het moet echter gaan om een dadelijke vrees voor een aanzienlijk kwaad, waarmee er bedoeld wordt dat het uitgeoefende geweld of de dreiging ermee indruk moet maken op ieder redelijk mens (objectief criterium) die zich in dezelfde con-

crete omstandigheden bevindt (subjectief criterium). Deze concretisering mag de leeftijd, het geslacht en de stand van de contractpartij omvatten.

Geweld zal een oorzaak zijn van nietigheid van het contract, niet alleen wanneer het wordt gepleegd tegen de persoon die het contract aangaat, doch ook wanneer het wordt gepleegd tegen een derde waarmee die persoon affectieve relaties heeft. De opsomming van artikel 1113 BW is immers niet beperkend. Bovendien kan dit geweld gericht zijn tegen deze personen zelf, maar ook tegen hun vermogen of hun eer, m.a.w. tegen hun fysieke, materiële of morele integriteit. Het criterium is dan ook dat het leed of de bedreiging van bepaalde personen met fysieke of morele dwang, de contractant raakt, gezien de affectieve relaties (zie S. STIJNS, *Verbindenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 88).

14. *In casu* bestond de door de stad (...) uitgeoefende dwang erin, zoals afgeleid uit het feitenrelaas en effectief gestaafd (zoals hierna zal blijken) door middel van de door NV (...) bijgebrachte stukken (zie o.a. stuk 28 bundel (...)), dat de stad (...) tot 30 januari 2012 ermee dreigde geen toestemming te zullen verlenen voor de geplande overdracht zolang de NV (...) niet bereid was de verkoopmeerwaarde op de overdracht van het betreffende terrein aan haar te willen betalen.

Zoals NV (...) terecht doet opmerken was er in dit kader wel degelijk sprake van een vrees voor een *dadelijk en aanzienlijk kwaad*.

De NV (...) had immers *de vrees* dat de algehele herstructureringsoperatie welke gezien de grote omvang en de grote economische waarde van de volledige transactie (getuige stuk 36 bundel) inderdaad vermogensrechtelijk een aanzienlijke impact zou hebben voor NV (...) volledig in het water zou vallen (een *aanzienlijk kwaad*). De realisatie van de partiële splitsing van (...) was inderdaad onlosmakelijk verbonden met alle andere geplande partiële splitsingen (getuige stuk 2 bundel (...)) zodat bij het “in duigen vallen van deze overdracht” meteen de gehele transactie zou worden afgelast.

Nu de globale herstructureringstransactie onderworpen was aan het toezicht/goedkeuring van de “Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA)” en deze goedkeuring slechts beperkte geldigheid had tot 31 januari 2012 (een aspect waar de stad (...) ook effectief van op de hoogte was, zie stukken 28, 35 en 37 bundel (...) zo maken de notulen van het college van burgemeester en schepenen melding van “*Overwegende dat het dossier ingevolge beperkte geldigheidsduur van de goedkeuring van de transactie via (...) NV door het FSMA, omdat het gaat om een institutionele vastgoedBEVAK, uiterlijk op 31 januari 2012 doorgang moet vinden*”) was er op het ogenblik van de contractsluiting, *in casu* op 30 januari 2012 (dus op de vóóravond), zeker en vast sprake van een *dadelijk aanzienlijk kwaad*.

Aan het objectief en subjectief criterium is wel degelijk voldaan nu iedere vennootschap geplaatst in dezelfde omstandigheden (gelet op de economische repercussies, de omvang van de geplande globale transactie) ook danig onder de indruk zou zijn van de vrees dat de globale transactie geen doorgang zou vinden als een instantie gelijkwaardig aan de stad (...) (waarover verder meer) haar toestemming zou weigeren.

De financiële gevolgen van een dergelijke weigering zouden naar verwachting zeer groot zijn geweest.

#### B. HET GEWELD IS DETERMINEREND VOOR DE CONTRACTSLUITING DOOR HET SLACHTOFFER

15. Het geweld moet vervolgens determinerend of doorslaggevend zijn voor de contractsluiting door het slachtoffer. Enkel die gewelddaden die in oorzakelijk verband staan met de sluiting van het contract komen in aanmerking (hoofdgeweld), niet de daden die enkel bezwarende contractvoorwaarden hebben uitgelokt (incidenteel geweld). Net zoals bij het wilsgebrek bedrog leidt in de regel enkel een hoofdgeweld tot de nietigverklaring wegens wilsgebrek (eventueel vermeerderd met schadevergoeding), terwijl incidenteel geweld slechts gesanctioneerd kan worden in het kader van een precontractuele aansprakelijkheid (zie S. STIJNS, *Verbindenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 88).

16. Door NV (...) wordt *in casu* ook aangetoond dat de door de stad uitgeoefende dwang haar er effectief toe gebracht heeft een overeenkomst te sluiten welke zij in andere omstandigheden – bij afwezigheid van deze dwang – nooit zou hebben gesloten.

Nu zij er (conform de bijzondere voorwaarden van de authentieke akte d.d. 29 mei 1991, stuk 1 bundel (...)) ervan uit mocht gaan dat haar de vereiste toestemming door de gemeenteraad zou worden verleend eenmaal de overnemer (*in casu* NV (...)) er zich schriftelijk toe verbond alle verplichtingen uit de initiële aankoop over te nemen (een aspect dat in wezen ook geen enkel probleem opleverde, getuige stuk 33 bundel (...)), had zij er initieel geen enkel belang bij om nog een bijkomende overeenkomst te ondertekenen met het college van burgemeester en schepenen welke haar in wezen alleen maar een nadeel opleverde.

Het was enkel en alleen maar omdat het college van burgemeester en schepenen onrechtmatig (waarover verder meer) het verlenen van de toestemming van de gemeenteraad verbond aan een bijkomende voorwaarde tot betaling van een meerwaarde, dat NV (...) gelet op (voormeld aangetoonde) vrees voor een *dadelijk en aanzienlijk kwaad* uiteindelijk (gelet op de tijdsdruk, de noodtoestand op de vooravond van de einddatum van de goedkeuring door de FSMA) toch zwichtte (voorheen had zij steeds geprobeerd deze bijkomende opgelegde voorwaarde te kunnen ontwijken/vermijden) en de overeenkomst afsloot.

Er is dus wel degelijk sprake van een *determinerende factor*, een bewezen oorzakelijk verband.

Op het tijdstip waarop de betreffende overeenkomst werd afgesloten bevond NV (...) zich immers in een bewezen noodtoestand, nu de goedkeuring door de stad (...) van de overdracht onontbeerlijk was voor het welslagen van een grote herstructureringsoperatie die vermogensrechtelijk een grote weerslag zou hebben en daarenboven onderworpen was aan een grote tijdsdruk.

### C. HET GEWELD IS ONRECHTMATIG OF ONGEOORLOOFD

17. Het geweld of de dwang zal het vrij en volwaardig karakter van de toestemming slechts aantasten, wanneer het gaat om een *onrechtmatige* of *ongeoorloofde* dwang. Onrechtmatig geweld staat tegenover de dwang die voortvloeit uit een normale rechts- of gezagsuitoefening. Valt bijvoorbeeld onder een normale rechtsuitoefening, de vaststelling dat iemand zijn recht uitoefent binnen de mogelijkheden die het recht hem biedt, zelfs al zou deze uitoefening vreesaanjagend zijn. Dat het recht onrechtmatig moet zijn, betekent dus inderdaad dat het niet mag voortvloeien uit de normale uitoefening van een recht of uit normale sociale, economische of andere gezagsverhoudingen. De loutere omstandigheid dat een overeenkomst gesloten wordt in een economische of andere gezagsverhouding, is inderdaad onvoldoende om van geweld te spreken.

Slechts bij misbruik van de invloed die de sterkere partij aan haar machtspositie ontleent, is er sprake van geweld (zie S. STIJNS, *Verbintenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 88).

18. Zoals NV (...) terecht stelt handelde de stad (...) (als publiekrechtelijke rechtspersoon) op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst inderdaad vanuit een machtspositie, waarbij zij deze machtspositie gebruikte om ongeoorloofde/onrechtmatige dwang uit te oefenen op NV (...).

Deze machtspositie vertaalde zich *in casu* inderdaad in een soort van ‘vetorecht’ in hoofde van de stad (...) (gelet op de in de authentieke aankoopakte d.d. 29 mei 1991 opgenomen bijzondere voorwaarde op grond waarvan de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeenteraad vereist was bij een toekomstige overdracht van het kwestieuze terrein, stuk 1 bundel (...)). Dit vetorecht was inderdaad gematigd, nu de toestemming door de gemeenteraad in principe niet kon geweigerd worden indien de overnemer er zich schriftelijk toe verbond alle verplichtingen uit de initiële aankoop over te nemen.

Op zich vormde dit vetorecht (zeker nu het contractueel getemperd was) een geoorloofde uiting van de machtspositie van de stad (...).

Zoals hierna evenwel zal blijken heeft de stad (...) echter in het gebruik van haar machtspositie, door deze “contractuele tempering” compleet te negeren en te miskennen, op een ongeoorloofde en onrechtmatige wijze opgetreden.

19. De NV (...) werpt terecht op dat de geuite dwang *onrechtmatig* was, nu zij geheel willekeurig was en elke contractuele en wettelijk grondslag ontbeerde.

De authentieke aankoopakte d.d. 29 mei 1991 stipuleerde in de bijzondere voorwaarden dat bij overdracht van het desbetreffende terrein, de gemeenteraad van de stad (...) daartoe voorafgaandelijk en schriftelijk haar goedkeuring diende te verlenen, met kennisgeving aan de hogere overheid en dat deze goedkeuring niet zou geweigerd worden indien de overnemer zich schriftelijk ertoe verbond alle verplichtingen uit deze aankoopakte over te nemen (zie stuk 1 bundel (...)).

De bevoegdheid in te stemmen met de overdracht kwam dan ook enkel toe aan de *gemeenteraad* en niet aan het college van burgemeester en schepenen. *In casu* erkende de stad (...) zelf initieel uitdrukkelijk de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad (zie o.a. stuk 11 bundel (...)).

Het college van burgemeester en schepenen handelde vervolgens volledig willekeurig en onwettig (geen wettelijke motivatie) door het dossier begin 2011 plots “naar zich toe te trekken” en zich als het ware in de plaats te stellen van de gemeenteraad, hoewel zij hiertoe niet was gerechtigd of gemachtigd.

Door het dossier naar zich toe te trekken en de voorlegging aan de gemeenteraad telkens opnieuw en zonder wettelijke en/of afdoende gemotiveerde redenen uit te stellen (zie de stukken 15, 21 en 23 bundel (...)) handelde het college van burgemeester en schepenen op zich al *onrechtmatig*.

Door de voorlegging van dit dossier aan de gemeenteraad steeds uit te stellen dichter en dichter bij de einddatum vergrootte het college zijn machtspositie t.o.v. NV (...) daarenboven alleen maar meer en meer, welke terecht vreesde dat de globale herstructureringsoperatie in gevaar zou komen.

Vervolgens maakte het college plots opnieuw geheel willekeurig en onwettig uiting van het verzoek om een bijkomende clausule inzake betaling van de meerwaarde te laten opnemen (zie stuk 26 bundel (...)).

Toen NV (...) noch de betrokken partijen hiertoe bereid waren, verbond het college in zijn besluit van 26 januari 2012 plots uitdrukkelijk de voorwaarde van de (de eis tot) betaling van een meerwaarde aan zijn (principeel) akkoord met de overdracht.

In dit besluit d.d. 26 januari 2012 maakte het college melding van zijn “principeel akkoord” met de overdracht (dit terwijl het er zelf bewust van was dat de gemeenteraad als enige bevoegd was) evenwel enkel onder de door zijn bepaalde voorwaarde (eis) van de betaling van de meerwaarde. Nog in dit besluit stelde het college (zonder enige wettige motivatie en volkomen in strijd met de eerdere bijzondere voorwaarden in de aankoopakte d.d. 29 mei 1991) dat het “gerechtigd was aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden” (stuk 28 bundel (...)).

Toen NV (...) (nieuwe overnemer) op 30 januari 2012 in antwoord hierop uitdrukkelijk te kennen gaf “schriftelijk zich ertoe te verbinden alle verplichtingen uit de aankoopakten te zullen overnemen” (stuk 33 bundel (...)), waren alle voorwaarden zoals opgelegd door de bijzondere voorwaarden uit de authentieke akte d.d. 29 mei 1991 vervuld, zodat de stad (...) (haar gemeenteraad) op dat ogenblik contractueel verplicht was om de vereiste toestemming zonder meer te verlenen (stuk 1 bundel (...)).

Hierop werd door het college op 30 januari 2012 wel een nieuw besluit genomen “(Ndc 03) *Besluit tot goedkeuring van de overdracht residentie*” (hierna: *de eerste beslissing 30 januari 2012*) (stuk 35 bundel (...)). In dit besluit werd uitdrukkelijk bevestigd dat “op heden alle bijzondere voorwaarden uit de authentieke aankoopakte van 29 mei 1991 vervuld zijn en bijgevolg definitief akkoord kan worden gegaan met de overdracht van het perceel”. Tevens werd er gesteld dat het college “zich sterk zou maken dat de gemeenteraad akte zou nemen van de overdracht”.

Op dezelfde datum werd door het college een tweede beslissing genomen “(Ndc 02) *Goedkeuring overeenkomst stad (...) m.b.t overdracht residentie (...)*” (zoals vervat *sub* stuk 8 bundel eiseres) (hierna: *de tweede beslissing 30 januari 2012*) waarin uitdrukkelijk wordt verwezen naar het ontwerp van overeenkomst met (...) betreffende betaling van een meerwaarde.

Eveneens op 30 januari 2012 werd de beslissing van 26 januari 2012 van het college *ingetrokken* (zie stuk 9 bundel eiseres) (hierna: *derde beslissing 30 januari 2012*).

In de eerste beslissing 30 januari 2012 werd – zoals NV (...) terecht opwerpt – met geen woord verwezen naar de “voorheen bijkomend opgelegde voorwaarde (eis) van het betalen van een meerwaarde”. Bovendien bevestigen de notulen van de gemeenteraad van d.d. 6 februari 2012 uitdrukkelijk “Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 30 januari 2012 houdende *intrekking* van het besluit van 26 januari 2012” en “Gelet op de *definitieve* beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 30 januari 2012” (zie stuk 37 bundel (...)), daarmee uitdrukkelijk verwijzend naar de eerste en de derde beslissing 30 januari 2012, doch opvallend niet naar de tweede beslissing.

In werkelijkheid was NV (...) gelet op de blijvende dreiging tot het afspringen van het akkoord (zoals voormeld aange-toond) echter genoodzaakt geweest om op 30 januari 2012 onder dwang een bijkomende onderhandse overeenkomst met de stad (...) af te sluiten (stuk 2 bundel stad (...)). Op geheel *onrechtmatige en ongeoorloofde* wijze werd door het college dus blijvend volhard in zijn onwettige eis m.b.t. de te betalen meerwaarde en werd dus op die manier ongeoorloofde dwang uitgeoefend op NV (...).

Over deze bijkomende overeenkomst of de goedkeuring ervan door het college werd met geen woord meer gerept in

de eerste beslissing van het college d.d. 30 januari 2012 (stuk 35 bundel (...)) en dit werd ook zo bevestigd in de notulen van de gemeenteraad d.d. 6 februari 2012 (stuk 37 bundel (...), waarover verder meer).

Zoals NV (...) terecht opwerpt handelde het college hierbij in werkelijkheid dus geheel in strijd met de bewoordingen van zijn eigen “definitief akkoord” d.d. 30 januari 2012 (de eerste beslissing 30 januari 2012) waarin geen melding meer werd gemaakt van zijn eis inzake meerwaarde en/of de betreffende onderhandse overeenkomst d.d. 30 januari 2012 (zie stuk 35 bundel (...)).

In de notulen van de gemeenteraad (het bevoegde orgaan) d.d. 6 februari 2012 (zie stuk 37 bundel (...)) werd enkel gesteld dat:

- het college aanvankelijk voorwaarden had gekoppeld aan de toestemming met de overdracht;

- deze voorwaarden niet meer golden, nu een onvoorwaardelijke goedkeuring diende verleend te worden ingevolgde de brief van NV (...) d.d. 30 januari 2012 nu aan alle bijzondere voorwaarden was voldaan;

- dit leidde tot de intrekking van het besluit d.d. 26 januari 2012 door middel van een nieuw definitief besluit d.d. 30 januari 2012; en

- de gemeenteraad er dus toe gehouden was om de onvoorwaardelijke toestemming te verlenen.

20. In tegenstelling tot wat de stad (...) voorhoudt kan uit de notulen van de gemeenteraad (zie stuk 37 bundel (...)) dan ook geenszins worden afgeleid dat de gemeenteraad de kwestieuze overeenkomst d.d. 30 januari 2012 aangaande de meerwaarde inderdaad op enige wijze zou hebben bekrachtigd en/of goedgekeurd of zelfs maar kennis had van deze overeenkomst.

De stad (...) brengt op geen enkele wijze het bewijs bij dat er naast de notulen van de gemeenteraad d.d. 6 februari 2012 (“houdende goedkeuring overdracht onroerend goed BVBA (...)”, stuk 37 bundel (...)) nog andere notulen van de gemeenteraad zouden bestaan “houdende goedkeuring overeenkomst /stad (...) – m.b.t. overdracht (...) en de vastgestelde betaling tot meerwaarde”, laat staan dat die op rechtmatige wijze ter kennis zouden zijn gebracht geweest van de NV (...).

Er wordt zelfs niet aangetoond dat de gemeenteraad kennis had van de tweede beslissing 30 januari 2012 “Ndc 02 *Goedkeuring overeenkomst stad (...) – m.b.t. overdracht (...)*” (zoals vervat *sub* stuk 8 bundel eiseres). Enkel de eerste en de derde beslissing 30 januari 2012 houdende goedkeuring van de overdracht (stuk 35 bundel) worden vermeld in de notulen van de gemeenteraad.

De stad (...) heeft het dan ook verkeerd voor, nu enkel de notulen van de gemeenteraad d.d. 6 februari 2012 (“houdende goedkeuring overdracht onroerend goed BVBA (...)”,



stuk 37 bundel (...) aan NV en haar raadsman werden ter kennis gebracht (stuk 10 bundel stad (...)).

De door stad (...) bijgebrachte notulen van het college d.d. 30 januari 2012 betreffende de tweede beslissing 30 januari 2012 (stuk 8 in haar bundel) werden, het weze herhaald, opvallend genoeg op geen enkele wijze vermeld in de notulen van de gemeenteraad d.d. 6 februari 2012 (stuk 37 bundel (...)). Evenmin wordt door de stad (...) het bewijs bijgebracht dat deze notulen van het college (stuk 8 bundel stad (...)) op enige wijze ter kennis zouden zijn gebracht geweest van NV (...) of zelfs van de gemeenteraad.

21. De door de stad (...) opgeworpen argumentatie m.b.t. het vermeend gebrek aan een tijdig administratief beroep (verwijzende naar de art. 255, § 1, 258 en 259 van het gemeentetecreed) tegen deze notulen/besluiten gaat dan ook geenszins op, nu enkel de notulen van de gemeenteraad d.d. 6 februari 2012 ("houdende goedkeuring overdracht onroerend goed BVBA (...)", stuk 37 bundel (...)) aan NV (...) en haar raadsman werden ter kennis gebracht en in deze notulen geen enkele vermelding was van de notulen van het college d.d. 30 januari 2012 "Ndc 02 Goedkeuring overeenkomst stad (...) – m.b.t. overdracht (...)" (zoals vervat *sub* stuk 8 bundel eiseres) m.b.t. meerwaarde, noch van de overeenkomst zelf.

Zoals NV (...) terecht stelt had zij dan ook geen enkel belang bij het instellen van enige administratief protest tegen de notulen van de gemeenteraad d.d. 6 februari 2012 (het aanvechten ervan bij bevoegde overheidsinstanties), nu hierin haar juist de definitieve toestemming werd verleend tot de overdracht (geheel conform de contractuele bijzondere voorwaarden van de aankoopakte d.d. 29 mei 1991) en er geen melding werd gemaakt van de onderliggende (met dwang) afgesloten overeenkomst welke leidde tot het toekennen van de toestemming.

Geheel ten onrechte meent de stad (...) juist nog argumentatie te kunnen halen uit het feit dat de er door NV (...) ook effectief uitvoering kon worden gegeven aan de partiële splitsing waarbij het betreffende terrein werd overgedragen (en dus de uiteindelijke globale herstructureringstransactie uitwerking kon krijgen). Hierbij gaat de stad (...) volledig voorbij aan het feit dat dit enkel plaats kon vinden, nadat de stad onrechtmatig dwang had uitgeoefend op NV (...) om een bijkomende overeenkomst af te sluiten strekkende tot betaling van een meerwaarde.

22. Op het ogenblik van de contractsluiting waren de toepassingsvoorwaarden voor het wilsgebrek "geweld" (A, B en C) zoals voormeld vastgesteld dus effectief vervuld.

Nu de NV (...) op afdoende wijze heeft bewezen dat de betreffende overeenkomst d.d. 30 januari 2012 (stuk 2 bundel stad (...)) aangetast is door een het wilsgebrek geweld, dient de overeenkomst op verzoek van de NV (...) (waarover verder meer), te worden nietig verklaard. Gelet op deze nietigheid is er geen verbintenis meer tot betaling/vaststelling

van een verkoopmeerwaarde in hoofde van NV (...) t.a.v. de stad (...).

23. Ten onrechte meent de stad (...) alsnog de uitvoering van de overeenkomst d.d. 30 januari 2012 te kunnen bekomen, waar zij stelt dat de NV (...) zelf tot op het laatste (30 januari 2012) "mee zou hebben geholpen aan het opstellen en verfijnen van de bestreden overeenkomst" (een aspect dat op geen enkele wijze concreet wordt bewezen).

Zo zou er volgens de stad "voorafgaandelijk aan de overeenkomst nog onderhandeld zijn geweest met de raadsman van verweerster" en zou hierbij "op geen enkel tijdstip enige voorbehoud zijn gemaakt geweest inzake de thans ingeroepen nietigheid wegens dwang".

Ook waar de stad (...) opwerpt dat NV (...) "gewoon maar had moeten weigeren om over de bestreden overeenkomst te onderhandelen" dient te worden opgemerkt dat het een "slachtoffer" niet verweten kan worden (het immers ook pas logisch) om pas nadat de tegen haar uitgeoefende dwang/het geweld een einde nam de nietigheid van de onder dwang afgesloten overeenkomst te gaan vorderen.

Het was immers de onrechtmatige/ongoorloofde vrees voor een dadelijk en aanzienlijk kwaad (met name de vrees dat de globale herstructureringstransactie niet zou doorgaan) die NV (...) er juist van belette om eerder uiting te geven van haar ongenoegens.

De stad (...) verwijst ten onrechte naar artikelen 6 en 7 in de desbetreffende overeenkomst (stuk 2 in haar bundel).

24. De hoofdvordering van de stad (...) t.a.v. NV (...) is om voormelde redenen dan ook ongegrond.

25. Er bestaat dan ook geen enkele gemotiveerde reden om in hoofde van NV (...) een dwangsom op te leggen (zoals door de stad (...) wordt gevorderd per dag vertraging in uitvoering van dit vonnis). Het verzoek wordt dan ook afgewezen.

Evenmin is er enige gestaafde reden voorhanden tot het toekennen van een voorlopige tenuitvoerlegging in de zin van artikelen 1397-1398 van het Gerechtelijk Wetboek.

#### *Tegenvordering*

26. NV (...) vordert in tegeneis de nietigheid van de desbetreffende overeenkomst welke op 30 januari 2012 werd gesloten tussen haarzelf en de stad (...).

Zoals voormeld werd vastgesteld is op afdoende wijze aangetoond dat deze overeenkomst inderdaad behept is met het wilsgebrek geweld/dwang in de zin van artikel 1111 BW en dat de overeenkomst om deze reden nietig dient te worden verklaard.

27. Het mag dan wel vaststaan dat de stad (...) – gelet op de wijze waarop zij heeft gehandeld (door de toestemming van de NV (...) tot het sluiten van de overeenkomst af te dwin-

gen door middel van geweld) – zich inderdaad schuldig heeft gemaakt aan een bewezen fout in de zin van artikelen 1382 *et seq.* BW.

Maar zoals de stad (...) terecht doet opmerken slaagt NV (...) er niet in, om *in concreto* aan te tonen in welke mate zij effectief enige “morele schade” heeft geleden en zij dus aanspraak kan maken op enige “morele schadevergoeding” (door NV (...) *ex aequo et bono* begroot op 5.000 EUR).

De rechtsvordering tot schadevergoeding wegens morele schade heeft tot doel de pijn, de smart of enig ander moreel leed te lenigen en in die mate de schade te herstellen (zie Cass. (3<sup>de</sup> k.) 20 februari 2006, AR C.04.0366.N).

Vennootschappen kunnen evenwel geen zuiver morele schade lijden omdat ze enkel een vermogensrechtelijk voorwerp kunnen hebben. De aantasting van de goede naam en de reputatie van een vennootschap kan een grondslag voor schadeloosstelling vormen, zij het enkel indien deze een materiële schade oplevert (zie Gent 23 mei 2007, 2006/AR/1891, *DAOR* 2007, afl. 84, 467).

Nu NV (...) niet *in concreto* aantoot/bewijst in welke mate zij enige materiële schade opliep (zo kon de uiteindelijke globale herstructureringstransactie bv. op 31 januari 2012 toch uiteindelijk doorgaan) dient dit gedeelte van haar tegenvordering tot het bekomen van een schadevergoeding te worden afgewezen, gelet op het niet bewezen bestaan van schade en dus het gebrek aan bestaan van enig oorzakelijk verband.

28. De tegenvordering van de stad (...) t.a.v. NV (...) is om voormelde redenen dan ook gegrond in die mate dat de overeenkomst welke op 30 januari 2012 werd gesloten tussen NV (...) en de stad (...), m.b.t. de betaling van een meerwaarde gelijk aan de verkoopwaarde van kwestieuze terrein op het ogenblik van de overdracht, nietig wordt verklaard.

#### IV. Kosten van het geding

##### *Hoofdvordering*

29. Aangezien de hoofdvordering van de stad (...) ongegrond is, worden de kosten van het geding, in overeenstemming met artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek, ten laste gelegd van de stad (...).

Door geen der partijen wordt betwist dat het een geschil betreft dat betrekking heeft op niet in geld waardeerbare vordering en dat in die zin de rechtsplegingsvergoeding – die toekomt aan NV (...) – dan ook begroot (en vervolgens geïndexeerd) kan worden op 1.320 EUR.

##### *Tegenvordering*

30. Aangezien de tegenvordering van NV (...) (grotendeels) gegrond is, worden de kosten van het geding, in overeenstemming met artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek, ten laste gelegd van de stad (...).

De in het gelijk gestelde partij, *in casu* NV (...), kan evenwel slechts aanspraak maken op één rechtsplegingsvergoeding per aanleg, welke berekend wordt op basis van het bedrag van de hoofdvordering (zie Cass. 10 januari 2011, *RW* 2010-11, 1057).

Om deze redenen,

De rechtbank,

Gelet op de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken, zoals gewijzigd,

Rechtsprekend in eerste aanleg, op tegenspraak,

Alle andersluidende en meer omvattende besluiten van de hand wijzende als niet ter zake en/of overbodig,

Verklaart de hoofdvordering van eiseres op hoofdeis, de stad (...), tegen verweerster op hoofdeis, NV (...) ontvankelijk maar ongegrond.

Verklaart de tegenvordering van eiseres op tegeneis, NV (...), tegen verweerster op tegeneis, de stad (...) ontvankelijk en in de volgende mate gegrond:

Verklaart de overeenkomst op 30 januari 2012 gesloten tussen NV (...) en de stad (...) nietig;

Wijst haar af van het meer gevorderde.

Veroordeelt de stad (...) tot de kosten van het geding in hoofde van NV (...) begroot op 1.320 EUR rechtsplegingsvergoeding.

(...)