

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.F<sup>8</sup>

#### 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.

<sup>8</sup> [www.cass.be](http://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.N<sup>9</sup>

#### 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 verminderte 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

<sup>9</sup> [www.cass.be](http://www.cass.be).