

Gentse Steenweg 323
9620 Zottegem (Leeuwergem)
www.rasschaertadvocaten.be

T 0032 (0)9/396.81.60
E wrasschaert@rasschaertadvocaten.be

Gemeente Waasmunster
De heer Geert Debaere
Abdij Van Roosenberglaan 8
9250 Waasmunster

PER MAIL
Geert.debaere@waasmunster.be

Zottegem, 15 januari 2024

Betreft: Vermarkting Gerstekot

Mijn referte: 2024/WR/19

Geachte heer

Ik verwijz naar uw email van 9 januari jl. en bezorg U hierna mijn advies.

1. Probleemstelling

Bij besluit van de gemeenteraad van 21 december 2023 werd onder meer beslist om in de verkoopvoorwaarden in verband met de gronden en opstallen Vinkenlaan te Waasmunster voor de kandidaat-koper de optie te voorzien dat de aankoop kan gebeuren onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een omgevingsvergunning, in welk geval hij er zich toe moet verbinden om binnen een termijn van 24 maanden na aanvaarding van zijn bod een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen en de vergunningsprocedure tot in laatste aanleg uit te putten.

De vraag is of dergelijke optie als een potestatieve voorwaarde zou kunnen worden beschouwd.

Wim Rasschaert*
Manik Peferoen**
Karel Verbestel**
Lindsay Dedrie**
Benjamin Descamps***
Ruben Merckx

In samenwerking met
Sijjn Knaepen^o
Flora Wauters^{oo}



AXA | Reknr. IBAN BE94 7512 0463 8314 (BIC AXABBE22)
Derdenrekening IBAN BE11 7503 4010 0148 (BIC AXABBE22)

BELFIUS | Reknr. IBAN BE66 0689 3543 0843 (BIC GKCCBEBB)
Derdenrekening IBAN BE35 0689 3543 0237 (BIC GKCCBEBB)

*in de vorm van een bv KBO 0822.889.008 | **in de vorm van een bv

***in de vorm van een commanditaire vennootschap

^oin de vorm van een bv, verbonden aan Balie Limburg | ^{oo}eveneens verbonden aan Balie Antwerpen

2. Bespreking

Contracteren onder een opschortende voorwaarde is in principe geldig.

De bedoeling van een partij die een opschortende voorwaarde bedingt, is duidelijk: hij wenst de opeisbaarheid van zijn verbintenis te laten afhangen van bepaalde feiten of handelingen, waarvan het op het ogenblik van de ondertekening nog onzeker is of die zich zullen voordoen.

Een verbintenis afhankelijk maken van de vervulling van één of meerdere opschortende voorwaarden is *principieel* geldig. De techniek laat toe om reeds tot ondertekening over te gaan (en partijen te binden), ondanks het gegeven dat bepaalde essentiële stappen nog niet zijn genomen.

Er is echter voorzichtigheid geboden bij het gebruik van opschortende voorwaarden. Zij zullen immers in bepaalde gevallen, omwille van hun voorwerp of omwille van hun onzorgvuldige redactie, kwalificeren als zogenaamd “*zuiver potestatief*” en daarom ongeldig zijn.

Artikel 5.141, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt:

“Een gebeurtenis waarvan de geldigheid van het contract afhangt, kan niet als voorwaarde bedongen worden door de partijen. Aldus kan de verbintenis niet afhangen van een zuiver potestatieve opschortende voorwaarde in hoofde van de schuldenaar.”

Er is sprake van een “*zuiver potestatieve*” opschortende voorwaarde wanneer de vervulling ervan louter afhankelijk is van de wil van de persoon die de verbintenis onder voorwaarde heeft onderschreven.

De schuldenaar van de verbintenis heeft met andere woorden zelf in de hand of de voorwaarde zich zal vervullen, en dus of zijn verbintenis opeisbaar zal worden. In die situatie ontbreekt in feite elke juridische gebondenheid van de schuldenaar. De schuldenaar zegt daarbij als het ware: “*ik, als koper, beslis later wel of ik akkoord ben om te kopen*”.

Wim Rasschaert*
Manik Peferoen**
Karel Verbestel**
Lindsay Dedrie**
Benjamin Descamps***
Ruben Merckx

In samenwerking met
Stijn Knaepen^o
Flora Wauters^{oo}



AXA | Reknr. IBAN BE94 7512 0463 8314 (BIC AXABBE22)
Derdenrekening IBAN BE11 7503 4010 0148 (BIC AXABBE22)

BELFIUS | Reknr. IBAN BE66 0689 3543 0843 (BIC GKCCBEBB)
Derdenrekening IBAN BE35 0689 3543 0237 (BIC GKCCBEBB)

*in de vorm van een bv KBO 0822.889.008 | **in de vorm van een bv
***in de vorm van een commanditaire vennootschap

^oin de vorm van een bv, verbonden aan Balie Limburg | ^{oo}eveneens verbonden aan Balie Antwerpen

Het gevolg van een zuiver potestatieve voorwaarde is de nietigheid van de ganse overeenkomst.

In de Memorie van Toelichting bij het Burgerlijk Wetboek wordt gesteld:

indien blijkt, dat onder een “zuiver potestatieve” voorwaarde een afwezigheid schuilt van daadwerkelijke toestemming van de schuldenaar (die de verbintenis onder voorwaarde heeft onderschreven) om zich te verbinden, zal het contract in zijn geheel aangetast zijn door nietigheid. Men moet dan immers besluiten dat de vereiste toestemming van elk van de contractspartijen ontbreekt, welke toestemming een algemene geldigheidsvoorwaarde is voor de totstandkoming van een contract.

Inderdaad geldt in het Belgisch recht als algemene regel dat een contract geldig tot stand komt in geval van wilsovereenstemming tussen de beide partijen, hetgeen de toestemming van beiden veronderstelt.

Concreet leidt een nietigheid tot de situatie dat de verkoper de koop-verkoop niet kan afdwingen ten aanzien van de koper (een groot verschil met de situatie waarin louter de opschortende voorwaarde zelf nietig zou zijn!), met inbegrip van eventuele contractueel voorziene sancties (zoals hier) lastens de kandidaat-koper.

Anders is het wanneer de opschortende voorwaarde slechts gedeeltelijk afhangt van de wil van de persoon die verbintenis onder voorwaarde heeft onderschreven, en gedeeltelijk van het toeval, een externe factor of de wil van een (onafhankelijke) derde.

Dergelijke voorwaarde is wel geldig.

Voorwaarden waarvan de vervulling volledig afhangt van het toeval, een externe factor of een derde, zijn uiteraard evenmin problematisch.

Indien een koop-verkoop zou afgesloten worden onder de opschortende voorwaarde dat de koper een omgevingsvergunningsaanvraag zal indienen riskeert dergelijke opschortende voorwaarde als “zuiver potestatief” te kwalificeren. De vervulling ervan is in dergelijke

Wim Rasschaert*
Manik Peferoen**
Karel Verbestel**
Lindsay Dedrie**
Benjamin Descamps***
Ruben Merckx

In samenwerking met
Stijn Knaepen^o
Flora Wauters^{oo}



AXA | Reknr. IBAN BE94 7512 0463 8314 (BIC AXABBE22)
Derdenrekening IBAN BE11 7503 4010 0148 (BIC AXABBE22)

BELFIUS | Reknr. IBAN BE66 0689 3543 0843 (BIC GKCCBEBB)
Derdenrekening IBAN BE35 0689 3543 0237 (BIC GKCCBEBB)

*in de vorm van een bv KBO 0822.889.008 | **in de vorm van een bv
***in de vorm van een commanditaire vennootschap

^oin de vorm van een bv, verbonden aan Balie Limburg | ^{oo}eveneens verbonden aan Balie Antwerpen

formulering immers louter afhankelijk van de eigen wil van de koper die zelf zal kunnen beslissen of hij al dan niet een aanvraag indient.

Anders is het wanneer de opschortende voorwaarde erin bestaat dat een omgevingsvergunning moet worden bekomen.

Het bekomen van een vergunning veronderstelt uiteraard in de eerste plaats dat een aanvraag daarvoor wordt ingediend (zodat er wel degelijk een minimale handeling van de schuldenaar van de verbintenis is vereist), maar het is uiteindelijk de beslissing van de (onafhankelijke) derde, *in casu* de vergunningsverlenende overheid, die maakt of de opschortende voorwaarde zich vervult en doorslaggevend is.

Dergelijke opschortende voorwaarde kwalificeert dan ook niet als “*zuiver potestatief*” (hoogstens als “*gemengd potestatief*”).

Hetzelfde geldt bijvoorbeeld ook voor de aankoop van een wagen afgesloten onder de opschortende voorwaarde dat de koper een financiering bekomt.

3. Besluit

De mogelijkheid voor de kandidaat-koper om de aankoop te doen onder de opschortende voorwaarden van het verkrijgen van een omgevingsvergunning is niet potestatief, hoogstens gemengd potestatief, en dus niet ongeldig, zodat er ook geen aanleiding kan zijn tot nietigheid van de ganse overeenkomst.

Het feit dat de gemeente de vergunningsverlenende overheid in eerste aanleg zou zijn doet hieraan mijns inziens geen afbreuk.

Het gaat enerzijds om het feit dat de voorwaarde louter afhangt van de wil van de schuldenaar (de kandidaat-koper) en anderzijds is er ook steeds een beroepsmogelijkheid bij de vergunningsverlenende overheid in graag van administratief beroep die finaal zal moeten beslissen.

Wel verdient het aanbeveling om ook een termijn te voorzien waarbinnen de vergunning uiterlijk moet worden bekomen in laatste administratieve aanleg zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Wim Rasschaert*
Manik Peferoen**
Karel Verbestel**
Lindsay Dedrie**
Benjamin Descamps***
Ruben Merckx

In samenwerking met
Stijn Knaepen^o
Flora Wauters^{oo}



AXA | Reknr. IBAN BE94 7512 0463 8314 (BIC AXABBE22)
Derdenrekening IBAN BE11 7503 4010 0148 (BIC AXABBE22)

BELFIUS | Reknr. IBAN BE66 0689 3543 0843 (BIC GKCCBEBB)
Derdenrekening IBAN BE35 0689 3543 0237 (BIC GKCCBEBB)

*in de vorm van een bv KBO 0822.889.008 | **in de vorm van een bv
***in de vorm van een commanditaire vennootschap

^oin de vorm van een bv, verbonden aan Balie Limburg | ^{oo}eveneens verbonden aan Balie Antwerpen

Dit is ook aangewezen om reden dat de gemeente gebonden blijft aan de overeenkomst hangende de opschortende voorwaarde (tenzij zou kunnen worden aangetoond dat de kandidaat-koper niet alle redelijke inspanningen heeft geleverd voor vervulling van de voorwaarde).

Er zou ook best meer gepreciseerd worden wat bedoeld wordt met “definitief” en “uitputten tot in laatste aanleg”.

Ik stel voor dat verduidelijkt wordt dat een uitvoerbare vergunning moet bekomen zijn in graad van administratief beroep (voor een welbepaalde datum), dat de kandidaat-koper gehouden is om tijdig beroep in stellen indien de vergunning wordt geweigerd in eerste aanleg en hij gehouden is om ingeval er beroep zou worden ingesteld tegen een in eerste aanleg verleende vergunning, alle redelijke inspanningen te leveren om verweer te voeren tegen het ingestelde beroep.

Met vriendelijke groet



Wim Rasschaert

Wim Rasschaert*
Manik Peferoen**
Karel Verbestel**
Lindsay Dedrie**
Benjamin Descamps***
Ruben Merckx

In samenwerking met
Stijn Knaepen^o
Flora Wauters^{oo}



AXA | Reknr. IBAN BE94 7512 0463 8314 (BIC AXABBE22)
Derdenrekening IBAN BE11 7503 4010 0148 (BIC AXABBE22)

BELFIUS | Reknr. IBAN BE66 0689 3543 0843 (BIC GKCCBEBB)
Derdenrekening IBAN BE35 0689 3543 0237 (BIC GKCCBEBB)

*in de vorm van een bv KBO 0822.889.008 | **in de vorm van een bv

***in de vorm van een commanditaire vennootschap

^oin de vorm van een bv, verbonden aan Balie Limburg | ^{oo}eveneens verbonden aan Balie Antwerpen