

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.17.0438.N

1. **L.B.**
2. **M.J.**,

eisers,

vertegenwoordigd door mr. Johan Verbist, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 187/302, waar de eisers woonplaats kiezen,

tegen

1. **J.W.**
2. **D.V.**,

verweerders,

vertegenwoordigd door mr. Huguette Geinger, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1000 Brussel, Quatre Brasstraat 6, waar de verweerders woonplaats kiezen.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 20 maart 2017.

Sectievoorzitter Alain Smetryns heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Christian Vandewal heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eisers voeren in hun verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Eerste onderdeel

1. Krachtens artikel 1168 Burgerlijk Wetboek is een verbintenis voorwaardelijk wanneer men deze doet afhangen van een toekomstige en onzekere gebeurtenis, hetzij door de verbintenis op te schorten totdat de gebeurtenis zal plaatshebben, hetzij door ze teniet te doen, naargelang de gebeurtenis plaatsheeft of niet plaatsheeft.

Krachtens artikel 1172 Burgerlijk Wetboek is iedere voorwaarde die bestaat in iets dat onmogelijk is, of met de goede zeden strijdig is of door de wet verboden, nietig en is de overeenkomst die ervan afhangt, nietig.

2. Het behoort aan de feitenrechter te oordelen of de vervulling van de bedongen voorwaarde materieel onmogelijk is. De rechter dient hierbij na te gaan of objectieve elementen de vervulling van de voorwaarde in de weg staan. De onmogelijkheid dient vaststaand te zijn.

Het Hof gaat hierbij enkel na of de rechter het wettelijk begrip “*onmogelijke voorwaarde*” niet heeft miskend.

3. De appelrechter stelt, mede met verwijzing naar het beroepen vonnis, vast en oordeelt dat:

- in de overeenkomst werd bedongen dat de verkoop werd gesloten onder de opschortende voorwaarde dat aan de verweerders als kopers een hypothecaire lening werd toegestaan, welke voorwaarde geacht werd in vervulling te zijn gegaan indien de kopers uiterlijk drie weken na de dagtekening van de overeenkomst aan de makelaar de bewijzen van de weigering van de lening door drie banken niet hadden overgemaakt per aangetekend schrijven;
- de verweerders in volle vakantieperiode in werkelijkheid maar beschikten over 12 werkdagen om afspraken te maken bij verschillende banken, om die banken daaropvolgend de hen gevraagde documenten te bezorgen, welke documenten daarop naar alle hoofdkantoren dienden te worden gestuurd om deze toe te laten het nodige nazicht inzake hun kredietwaardigheid te doen en een beslissing te nemen;
- de in de overeenkomst door de eisers bedongen termijn duidelijk veel te kort en *“realistisch niet haalbaar”* is;
- mede gelet op het feit dat de verweerders twee jonge beginnende zelfstandigen waren, wat diverse bijkomende inspanningen bij het vergaren van de nodige informatie en documenten vereiste, de opschortende voorwaarde in deze dan ook, in weerwil van de argumenten die de eisers daartegen laten gelden, als onmogelijk en dus nietig te beschouwen is.

4. De appelrechter die de bedongen voorwaarde aldus in werkelijkheid als onmogelijk aanziet op grond dat de termijn moeilijk haalbaar was voor de verweerders en niet op grond van een vaststaande onmogelijkheid, verantwoordt zijn beslissing niet naar recht.

Het onderdeel is gegrond.

Overige grieven

5. De overige grieven kunnen niet leiden tot ruimere cassatie.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest, behalve in zoverre dit het hoger beroep ontvanke-
lijk verklaart.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeel-
telijk vernietigde arrest.

Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over.

Verwijst de aldus beperkte zaak naar het hof van beroep te Brussel.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samen-
gesteld uit sectievoorzitter Beatrijs Deconinck, als voorzitter, sectievoorzitter
Alain Smetryns, en de raadsheren Koen Mestdagh, Geert Jocqué en Koenraad
Moens, en in openbare rechtszitting van 12 april 2018 uitgesproken door sectie-
voorzitter Beatrijs Deconinck, in aanwezigheid van advocaat-generaal Christian
Vandewal, met bijstand van griffier Vanessa Van de Sijpe.

V. Van de Sijpe

K. Moens

G. Jocqué

K. Mestdagh

A. Smetryns

B. Deconinck

Verzoekschrift

NIET VERBETERDE KOPIE