



Vlaams
Parlement

stuk **1256** (2010-2011) – Nr. 1
ingediend op 21 september 2011 (2010-2011)

Voorstel van decreet

van mevrouw Gwenny De Vroe, de heren Ivan Sabbe,
Sas van Rouveroij en Lode Vereeck, mevrouw Mercedes Van Volcem
en de heer Boudewijn Bouckaert

houdende wijziging van artikel 101
van het decreet van 27 oktober 2006
betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

TOELICHTING

In een arrest van 24 juni 2010 bevestigde het Hof van Cassatie een arrest van het hof van beroep in Antwerpen waarin een koopovereenkomst van een onroerend goed nietig werd verklaard wegens het ontbreken van een bodemattest op het moment dat de onderhandse akte werd getekend. Het hof van beroep oordeelde in dat kader dat de koper in de gegeven omstandigheden van het concrete geval zich geenszins schuldig maakte aan rechtsmisbruik door de nietigheid van de verkoopovereenkomst in te roepen.

In voorliggend geval had de koper van een onroerend goed de nietigheid van de onderhandse verkoopovereenkomst van 30 december 1999 ingeroepen omdat de verkoper geen bodemattest had bezorgd aan de koper vóór het sluiten van de verkoopovereenkomst. De authentieke verkoopakte werd nooit verleden. Op 19 april 2000 stelde de koper de verkoper in gebreke en eiste terugbetaling van het voorschot, onder meer omdat het verkoopcompromis als nietig moest worden beschouwd wegens het niet-aanwezig zijn van een bodemattest bij het sluiten van het verkoopcompromis. Pas negentien maanden na de ingebrekestelling vroeg de verkoper een bodemattest aan bij de OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij), en pas in het kader van de procedure voor het hof van beroep stelde de verkoper de koper in kennis van de bodemattesten door de opname ervan in de inventaris van zijn beroepsbesluiten van 6 februari 2008. Het ging om een zogenaamd ‘blanco bodemattest’ dat vermeldt dat er geen gegevens over de grond in kwestie beschikbaar zijn in het register van verontreinigde gronden van de OVAM.

Het hof van beroep oordeelde in zijn arrest van 9 september 2008 dat de koper in die gegeven omstandigheden geenszins misbruik van recht maakt door de nietigheid van de verkoopovereenkomst van 30 december 1999 in te roepen. Het hof van beroep wijst erop dat de koper immers geen enkele zekerheid had over een mogelijke bodemverontreiniging of over mogelijke saneringsverplichtingen en gebruiksbeperkingen, en dat van hem niet kon worden verwacht dat hij gedurende jaren in het ongewisse zou blijven over mogelijke bodemverontreiniging, terwijl de verkoper zich geruime tijd vergenoegt met het behoud van en het beschikken over het ontvangen voorschot en het onroerend goed zonder aan zijn informatieplicht uit het Bodemdecreet te voldoen. Tevens heeft het laattijdig bezorgen van het bodemattest volgens het hof van beroep het onmogelijk gemaakt om de wettelijke verplichting na te leven om de onderhandse verkoopovereenkomst binnen de vier maanden na ondertekening aan te bieden ter registratie op het registratiekantoor.

Het Hof van Cassatie volgt de visie van het hof van beroep en oordeelde in zijn arrest van 24 juni 2010 dat het hof van beroep in het voorliggende geval een correcte toepassing heeft gemaakt van de betreffende bepalingen uit het vroegere Bodemsaneringsdecreet (artikel 36). Het Hof van Cassatie verwierpt de stelling van de verkoper dat de opzet van de decreetgever met de bodemattestverplichting er uitsluitend in bestaat de verwerver te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond, en dat de koper er dus geen rechtmatig belang meer bij kan hebben om de nietigheid van de onderhandse overeenkomst te vorderen als een gunstig bodemattest zelfs te laat wordt meegedeeld maar vóór het verlijden van de authentieke akte.

Het Hof van Cassatie stelt in zijn arrest dat uit artikel 36 van het vroegere Bodemsaneringsdecreet (artikel 101 en 116, §1, van het huidige Bodemdecreet) volgt dat de decreetgever de bedoeling had dat al in het stadium van de onderhandse akte de inhoud van het bodemattest zou worden ingevoegd in de verkoopakte. Volgens het Hof van Cassatie had de decreetgever daarbij niet alleen de bedoeling de koper te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond, maar beoogde de decreetgever eveneens de koper te vrijwaren tegen iedere schade ten gevolge van een laattijdige aflevering van het bodemattest. Het Hof van Cassatie concludeerde dat de omstandigheid dat de verkoper het door het decreet vereiste attest aflevert na het ondertekenen van de onderhandse akte

en voordat de authentieke akte wordt verleden, niet noodzakelijk tot gevolg heeft dat de verwerfer misbruik maakt van zijn recht de nietigheid van de onderhandse overeenkomst te vorderen, ook al wijst het afgeleverde bodemattest op een afwezigheid van verontreiniging. Als de verkoper na de onderhandse verkoopovereenkomst een blanco bodemattest aan de koper bezorgt, betekent dat nog niet automatisch dat de koper zich schuldig maakt aan rechtsmisbruik door de nietigheid van de overeenkomst in te roepen.

Enerzijds bevestigt het cassatiearrest dat de koper inderdaad de mogelijkheid heeft om de nietigverklaring van de verkoop te vorderen, als het compromis wordt afgesloten zonder bodemattest en als pas nadien een blanco bodemattest wordt afgeleverd. Dat is wel een erg drastische sanctie bij laattijdige voorlegging van een blanco bodemattest. Anderzijds is de praktische oplossing van de opschortende voorwaarde vanuit theoretisch oogpunt niet waterdicht. Het voorleggen van een bodemattest bij het sluiten van het koopcompromis is een geldigheidsvereiste en verbintenisrechtelijk is het problematisch om een wettelijke geldigheidsvereiste aan een contractuele opschortende voorwaarde te koppelen. Een voorwaarde betreft een toekomstige en onzekere gebeurtenis die een bijkomstig of accessoir karakter moet hebben en kan dus niet bestaan uit de vervulling van een van de geldigheidsvereisten van de overeenkomst. Daarom is het beter dat de opschortende voorwaarde van het krijgen van een blanco of gunstig bodemattest een uitdrukkelijke grondslag krijgt in het Bodemsaneringsdecreet. Daarbij is het de bedoeling dat de onderhandse verkoopovereenkomst ingeval er nog geen bodemattest voorhanden is, een verplichte opschortende voorwaarde bevat van het krijgen van een blanco bodemattest uiterlijk tegen het tijdstip van de ondertekening van de authentieke akte. Daarbij is de geldigheidsvereiste niet langer het voorhanden zijn van het bodemattest bij het sluiten van de onderhandse koopovereenkomst, maar wel de opname van de opschortende voorwaarde in die overeenkomst, die daardoor geldig tot stand komt.

Die wijziging beantwoordt beter aan de doelstellingen van het decreet. Ofwel is het bodemattest voorhanden vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst, en dan is er geen probleem. De koper kan, afhankelijk van de inhoud van het bodemattest, beslissen de onderhandse verkoopovereenkomst al dan niet te sluiten. In de koopovereenkomst moet dan verwezen worden naar de inhoud van het bodemattest, op straffe van nietigheid. Ofwel is het bodemattest niet voorhanden vóór het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst en wordt de onderhandse verkoopovereenkomst gesloten onder de verplichte opschortende voorwaarde van het krijgen van een blanco bodemattest. Wanneer dat laatste volgt, is de opschortende voorwaarde vervuld en vindt de verkoop plaats. Er is dan geen grond om de nietigverklaring van de onderhandse verkoopovereenkomst te vorderen. Wanneer een bodemattest volgt dat wijst op bodemvervuiling, is de opschortende voorwaarde niet vervuld en vindt de verkoop niet plaats. Wanneer de koper toch verder wil gaan, zal er een nieuwe verkoopovereenkomst moeten worden opgesteld met opname van de inhoud van het ongunstige bodemattest.

Gwenny DE VROE

Ivan SABBE

Sas VAN ROUVEROIJ

Lode VEREECK

Mercedes VAN VOLCEM

Boudewijn BOUCKAERT

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 101 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

“§2. De onderhandse akte waarin de overdracht van de gronden wordt vastgelegd, bevat ofwel de inhoud van het bodemattest, ofwel, indien dat attest nog niet beschikbaar is, de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een gunstig bodemattest uiterlijk tegen het tijdstip waarop de authentieke akte wordt ondertekend.”.

Gwenny DE VROE

Ivan SABBE

Sas VAN ROUVEROIJ

Lode VEREECK

Mercedes VAN VOLCEM

Boudewijn BOUCKAERT