

RECHTBANK VAN KOOPHANDEL TE LEUVEN

ZITTING VAN 01 MAART 2011

A.R. nr. 10. 1293

VONNIS

In de zaak van:

Interleuven, dienstverlenende vereniging voor de ruimtelijke ordening en de economisch sociale expansie van het arrondissement Leuven, met zetel te 3000 Leuven, Brouwersstraat 6, ingeschreven in de K.B.O. onder het nummer 0205.774.810;

eiseres, hebbende als raadsman Mr. D. Socquet, advocaat te 3080 Tervuren, Merenstraat 28;

tegen:

nv Bexon, met zetel te 3200 Aarschot, Demerstraat 22b, ingeschreven in de K.B.O. onder het nummer 0425.153.077;

verweerster, hebbende als raadsman Mr. E. Goffin, advocaat te 3050 Oud-Heverlee, Waversebaan 134A;

Gelet op art. 2, 37 en 41 van de wet van 15.06.1935 op het taalgebruik in gerechtszaken.

Gelet op de gedinginleidende dagvaarding van 6 juli 2010, betekend op verzoek van Interleuven (hierna eiseres genoemd) aan de nv Bexon (hierna verweerster genoemd).

REP. 918

Gezien de conclusies en de bewijsstukken van partijen.

Gehoord partijen bij monde van hun raadslieden ter zitting van 15 februari 2011.

I. FEITEN

1. Eiseres is een intercommunale maatschappij voor de ruimtelijke ordening en de economisch-sociale expansie van het arrondissement Leuven.
2. Verweerster is een handelsvennootschap, naar eigen zeggen gespecialiseerd in spoorweglogistiek, inhoudend o.m. het laden en lossen van spoorwegwagons en tijdelijke opslag van behandelde goederen.
3. Op 8 oktober 1986 verkocht eiseres aan verweerster 4 percelen grond, gelegen in het industriepark "Nieuwland" te Aarschot, met een gezamenlijke oppervlakte van 1,25 ha. De verkoopprijs bedroeg 1.005.000 BEF.

In artikel 9 van de verkoopovereenkomst werd het volgende bepaald:
*"De koper gaat de verbintenis aan zo voor zich zelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden het aangekochte goed aan te wenden voor het realiseren van het maatschappelijk doel van de vennootschap. Als minimum tewerkstelling dient te worden gegarandeerd 15 personeelsleden per aangekochte hectare grond en dit binnen een periode van 5 jaar na vestiging.
Deze verbintenis maakt een essentiële voorwaarde uit van de verkoop zonder dewelke deze niet tot stand zou gekomen zijn."*

Artikel 11 van de verkoopovereenkomst bepaalt dat eiseres of de Staat "in geval van niet naleving door de koper van deze voorwaarden" de keuze heeft om het goed terug te kopen. Artikel 12 van het contract bepaalt tegen welke prijs een eventuele terugkoop zal geschieden.

4. In de loop van het jaar 2008 waren er gesprekken tussen verweerster en spoorwegbeheerder Infrabel in verband met een eventuele onteigening van hoger vermelde grond. Infrabel zou de intentie hebben om de stationsbuurt in Aarschot te herschikken en op te waarderen. Volgens verweerster was er de facto zelfs een akkoord tussen verweerster en Infrabel over de onteigeningsvergoeding.

5. Op 6 juli 2010 werd verweerster op verzoek van eiseres gedaagd voor deze rechtbank. Eiseres stelt dat verweerster zich niet houdt aan de opgelegde voorwaarden en dat eiseres dienvolgens het recht heeft om de grond in kwestie terug te kopen tegen de prijs van 24.913,30 euro, geïndexeerd 41.017,11 euro.

6. Verweerster betwist dat de voorwaarden niet zouden nageleefd zijn en weigert de grond terug aan eiseres te verkopen.

II. VOORWERP VAN DE VORDERINGEN

Eiseres vordert de veroordeling van verweerster tot het verlenen van haar medewerking aan het verlijden, door het ambt van notaris Luc Talloen, van de authentieke akte betreffende de verkoop aan eiseres van 4 percelen grond, gelegen in het industriepark "Nieuwland" te Aarschot, gekadastriseerd sectie F nrs 72h, 73b, 77c en 78^e (opp. 1,25 ha), thans nr 73/c, en dit binnen de 40 dagen na betekening van het vonnis, tegen een prijs van 41.017,11 euro (geïndexeerd).

Eiseres vordert tevens dat een tweede notaris zou worden aangesteld om verweerster te vertegenwoordigen in geval deze niet zou meewerken.

Tevens vordert eiseres dat dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad zou worden verklaard en dat verweerster tot de gedingkosten zou veroordeeld worden.

III. BEOORDELING

1. Eiseres voert aan dat verweerster hoger geciteerd artikel 9 van de verkoopovereenkomst niet naleeft. Ze verwijst naar een PV van vaststelling van gerechtsdeurwaarder Alain Ide van 12 maart 2010, waaruit, volgens eiseres, zou blijken dat de grond door verweerster niet gebruikt wordt.

2. Het PV in kwestie van gerechtsdeurwaarder Ide toont aan dat het perceel grond wel degelijk gebruikt wordt voor de opslag van goederen, onder meer 16 betonconsolen, verschillende groene containers, een grote lange caravan en circa 4 niet ingegraven zwembaden. Opslag van goederen kan kaderen in de realisatie van het maatschappelijk doel van verweerster.

3. In haar conclusies stelt eiseres dat verweerster ook de plicht had om binnen de 5 jaar na de aankoop te bouwen op het perceel. Deze stelling mist feitelijke grondslag. Er was geen bouwverplichting opgenomen in de verkoopakte van 8 oktober 1986. Verweerster diende het goed enkel *"aan te wenden voor de realisatie van het maatschappelijk doel"* en ervoor te zorgen dat er minstens 15 personeelsleden per ha aangekocht grond werden tewerkgesteld *"en dit binnen een periode van 5 jaar na vestiging"*.

4. Als eisende partij dient eiseres aan te tonen dat zij in de voorwaarden verkeert om het recht op terugkoop te kunnen uitoefenen. (zie art. 1315 B.W.) Eiseres levert dit bewijs niet.

5. Ten onrechte meent eiseres dat verweerster een eeuwigdurende verplichting heeft om 15 personeelsleden per aangekochte ha te werk te stellen. Artikel 9 van de verkoopakte legde aan verweerster geen altijddurende verbintenis op; haar verbintenis kwam ten einde na vijf jaar, dus in de loop van het jaar 1991.

6. Overeenkomsten moeten te goeder trouw worden uitgevoerd. (art. 1134 lid 3 B.W.) Eiseres heeft zich blijkbaar gedurende tientallen jaren niet bekommerd omtrent de vraag of artikel 9 van de overeenkomst werd nageleefd door verweerster. Nu Infrabel belangstelling heeft voor de grond en er een meerwaarde kan gerealiseerd worden, gaat eiseres plots inroepen dat verweerster artikel 9 niet naleeft. Als verweerster effectief een inbreuk op artikel 9 zou begaan, wat niet bewezen is, dan had verweerster dit al lang geleden kunnen inroepen, wat ze niet heeft gedaan.

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK VAN KOOPHANDEL,
beslissend op tegenspraak, in eerste aanleg,**

verklaart de vorderingen ontvankelijk maar ongegrond;

veroordeelt eiseres tot de gedingkosten;

bepaalt de gedingkosten als volgt:

* in hoofde van eiseres:

- dagvaardingskosten: 264,69 euro;

- rechtsplegingsvergoeding: 1.200 euro;

* in hoofde van verweerster:

- rechtsplegingsvergoeding: 1.200 euro;

Aldus gevonnist en uitgesproken in de gewone openbare terechtzitting van de tweede kamer van de Rechtbank van Koophandel te Leuven van dinsdag 01 maart 2011, alwaar aanwezig waren en zitting hielden:

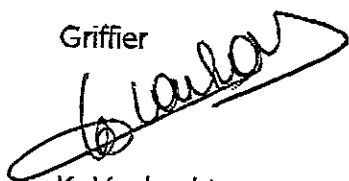
Dhr. J. Kips, rechter, voorzitter van de kamer;

Dhr. B. Leeman, rechter in handelszaken;

Dhr. A. Dumon, rechter in handelszaken;

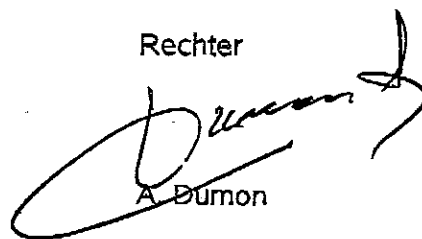
Mevr. K. Vanhacht, griffier;

Griffier



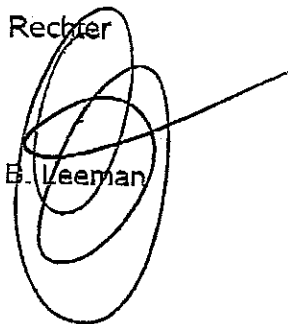
K. Vanhacht

Rechter



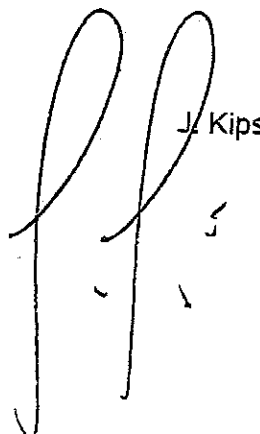
A. Dumon

Rechter



B. Leeman

Voorzitter



J. Kips

AANGEBODE 10 MAART 2011
NIET TE REGISTREREN
DE ASSISTENT
A. DELSAER

