

In de zaak van:

[REDACTED] met ondernemingsnummer [REDACTED] met zetel gevestigd te [REDACTED]

eisende partij,
zaakvoerder [REDACTED] verschijnt in persoon, bijgestaan door Evy COREMANS, advocaat loco Johan DURNEZ, advocaat te 3050 OUD-HEVERLEE, Waversebaan 134 A/1.

tegen

DIENSTVERLENENDE VERENIGING VOOR DE RUIMTELIJKE ORDENING EN DE ECONOMISCH-SOCIALE EXPANSIE VAN HET ARRONDISSEMENT LEUVEN CVBA, met ondernemingsnummer 0205.774.810, met zetel te 3000 LEUVEN, Brouwersstraat 6,

verwerende partij,
vertegenwoordigd door Jana ALARD, advocaat loco Dany SOCQUET, advocaat te 3080 DUISBURG, Merenstraat 28.

1 Procedure

De rechtbank doet uitspraak in deze zaak die op de openbare zitting van 20 februari 2015 op tegenspraak behandeld en in beraad genomen werd.

De Wet op het gebruik der talen in gerechtszaken van 15 juni 1935 werd toegepast.

De rechtbank heeft kennis genomen van:

- de dagvaarding van 16 september 2013
- de dagvaarding van 14 maart 2014
- de laatste conclusies en de bewijsstukken voor beide partijen

2 Feiten

2.1. Bij notariële akte van 13 mei 2004 heeft eiseres het gebouw met grond, gelegen te Webbekom, Diest, Industriepark 18 gekocht van de heer Ralph Delbaere voor een bedrag van 162.500 euro. Deze had in 1991 de grond (15a 77ca) gekocht van verweerster voor een bedrag van 551.950 BEF of 13.682,48 euro.

Overeenkomstig artikel 32 van de Wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie (Wet Economische Expansie) werden in de verkoopakte van 1991 tussen de heer Delbaere en verweerster voorwaarden opgenomen betreffende de economische expansie van het perceel, m.n. betreffende de oprichting van bedrijfsgebouwen voor de realisatie van

het doel van de vennootschap en een minimum tewerkstelling.

In de verkoopakte tussen de heer Delbaere en verweerster werd ook bedongen

- een vervreemdingsverbod voor de koper (artikel 10)
- een recht van terugkoop voor verweerster ingeval de koper zijn bedrijvigheid staakt of ingeval hij de andere opgelegde voorwaarden niet naleeft, of een machtiging tot wederverkoop voor de koper. (artikel 11)
- dat indien de koper gemachtigd wordt om het goed weder te verkopen, hij verplicht is om in de akte van wederverkoop dezelfde bedingen te doen inlassen als vermeld in de oorspronkelijke verkoopakte. (artikel 13)

Voormelde bepalingen werden, zoals wettelijk voorzien, ook ingelast in de koopovereenkomst tussen de heer Delbaere en eiseres in 2004.

2.2. Eiseres wenst het perceel met kantoorgebouw te verkopen. Hiervoor is, op grond van de bepalingen van de verkoopakte van 13 mei 2004, de voorafgaande toestemming vereist van elk van de begunstigen van het recht van terugkoop of het recht van wederovername, in casu verweerster.

Bij aangetekende brief van 4 februari 2013 vroeg eiseres aan verweerster de toestemming om de grond met het bedrijfsgebouw verder te verkopen. Zij gaf reeds te kennen dat zij de wettelijke en in de verkoopakte voorziene voorwaarden zou naleven. (verkoop aan een bedrijf dat voldoet aan de vestigingsvoorschriften, overname van alle voorwaarden in de verkoopakte)

Eisers zou de grond en het bedrijfsgebouw verkopen aan [REDACTED] en [REDACTED] die er een kinderdagverblijf zouden uitbaten. Op 2 mei 2013 werd een belofte van aankoop voor een bedrag van 300.000 euro ondertekend door de kandidaat-kopers.

Op 30 mei 2013 liet verweerster weten dat haar directiecomité goedkeuring had verleend aan de bestemming kinderdagverblijf op het perceel en dat dit aan de kandidaat-kopers kon gemeld worden.

Op 6 juni 2013 liet verweerster echter aan eiseres weten dat het directiecomité beslist had om over te gaan tot terugkoop van de grond en het bedrijfsgebouw aan een bedrag van 240.000 euro, onder de opschortende voorwaarde van sluitende garantie van mogelijkheid tot aankoop van het vastgoed aan 300.000 euro en de mogelijkheid tot uitbating van een kinderdagverblijf door de kandidaten Heusdent en Bentoutouh.

De kandidaat-kopers hebben uiteindelijk afgehaakt.

2.3. Eiseres ging over tot dagvaarding van verweerster in betaling van een schadevergoeding van 60.000 euro omdat de verkoop van 300.000 euro niet doorging door de fout van verweerster. (procedure gekend onder AR. 13/1838/A)

2.4. In februari 2014 heeft eiseres aan verweerster verzocht om haar de toestemming te verlenen met de wederverkoop van het goed aan de bvba ICT Invest.

Verweerster heeft hierop laten weten dat zij haar recht van terugkoop uitoefent overeenkomstig de bepalingen in de verkoopakte.

Eiseres is opnieuw overgegaan tot dagvaarding van verweerster waarbij zij vroeg verweerster te veroordelen tot het verlenen van haar instemming met de wederverkoop aan de bvba [REDACTED] (procedure gekend onder AR. 14/602/A)

Intussen is er zichtbaar een andere kandidaat-koper, de bvba Microscope Settings.

3 Vordering

Eiseres vraagt verweerster, in een voorlopig uitvoerbaar vonnis, te veroordelen om haar instemming te verlenen met de wederverkoop van het perceel/bedrijfspannend gelegen te [REDACTED], gekadastraerd te Diets, 2^e afd. Webbekom, sectie B nr. 199 Z, groot 15,77 are aan de bvba Microscope Setting House, met zetel te 2600 Berchem, Uitbreidingsstraat 84, KBO n° 0809.397.692, op straffe van een dwangsom van 10.000 euro per dag vanaf de betekening van de dagvaarding, minstens vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis.

Ondergeschikt vraagt eiseres, in geval verweerster in mei/juni 2013 haar recht tot terugkoop op onrechtmatige wijze heeft uitgeoefend maar de voorwaarden voor de uitoefening van het recht op terugkoop thans wel zouden vervuld zijn, verweerster te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van 60.000 euro, meer interesten.

4 Beoordeling

Vooraf

Eiseres heeft verweerster tweemaal gedagvaard, een eerste maal op 16 september 2013 (AR. 13/1838/A) en een tweede maal op 14 maart 2014 (14/602/A)

Gelet op de onderlinge nauwe verbondenheid van de zaken en voor een goede rechtsbedeling is het wenselijk ze samen te behandelen. De zaken gekend onder deze rolnummers worden samengevoegd.

Grond van de zaak

4.1. Volgens eiseres kan verweerster geen gebruik meer maken van haar recht op terugkoop. Zij heeft op 4 februari 2013 machtiging tot verkoop gevraagd en verweerster deelde op 30

mei 2013 aan eiseres mee dat er goedkeuring werd verleend voor de bestemming kinderdagverblijf op het kwestieuse perceel.

Eiseres verwijt verweerster rechtsmisbruik en een onwettig motief bij haar weigering tot wederverkoop

4.2. Volgens verweerster is eiseres gebonden door de bijzondere voorwaarden en bedingen uit de verkoopovereenkomst en voorzien artikelen 10 en 11 uit de verkoopovereenkomst een vervreemdingsverbod voor eiseres en een recht op terugkoop voor haar.

4.3. In artikel 10 van de koopovereenkomst van eiseres van 2004 wordt een vervreemdingsverbod voor de koper voorzien.

In artikel 11 wordt voorzien dat wanneer de koper zijn bedrijvigheden staakt of andere voorwaarden niet naleeft, Interleuven kan kiezen om ofwel de koper te machtigen het goed weder te verkopen, ofwel het goed terug te kopen.

Artikel 13 luidt als volgt:

'Ingeval de koper gemachtigd wordt het bij deze gekochte goed weder te verkopen, verplicht hij zich, ...in de akte van wederverkoop dezelfde bedingen te doen inlassen als deze vermeld in de artikelen 9 tot en met 12 hiervoor.'

Het beding dat het goed niet mag worden wederverkocht dan met machtiging van de verkoper, is te beschouwen als een vervreemdingsverbod of een beding van niet-overdraagbaarheid. De koper is volledig afhankelijk van de toestemming van de verkoper die naar goeddunken beslist of er kan worden verkocht of niet.

De rechtbank gaat ervan uit dat verweerster zich niet beroept op een beding van onvervreemdbaarheid dat niet beperkt is in de tijd, dat volgens vaststaande rechtspraak en rechtsleer nietig is (zie VAN DEN BERGH, B., 'Het recht van terugkoop van de overheid op grond van de economische expansiewetgeving: veel antwoorden, maar nog meer vragen' RW 2010-11, 1242)

De rechtbank gaat ervan uit dat artikel 10 (vervreemdingsverbod) gelezen moet worden in combinatie met het artikel 13 (machtiging tot wederverkoop).

4.4. Verweerster, publiekrechtelijk rechtspersoon, heeft op basis van de wet betreffende de Economische Expansie van 30 december 1970, artikel 32 §1 (hierna Wet Economische Expansie, opgeheven maar nog geldend voor dit contract) en op basis van de opeenvolgende verkoopovereenkomsten, een terugkooprecht.

Artikel 32 Wet Economische Expansie luidt als volgt:

Wanneer een openbare rechtspersoon een tegenoetkoming van de Staat heeft genoten voor de verwerving, de aanleg, of de uitrusting van gronden voor de nijverheid, het

ambachtswezen of de diensten, worden die gronden ter beschikking gesteld van de gebruikers door verhuring of door verkoop.

In geval van verkoop, moet de authentieke akte clausules bevatten die preciseren:

- 1. de economische bedrijvigheid die op de grond zal dienen te worden uitgeoefend alsmede de andere voorwaarden van zijn gebruik;*
- 2. dat de openbare rechtspersoon of de Staat, vertegenwoordigd door de Ministers die Economische Zaken of Streekeconomie en Openbare werken in hun bevoegdheid hebben, de grond zal kunnen terugkopen in het geval dat de gebruiker de in 1° genoemde bedrijvigheid staakt, of in het geval dat hij de andere voorwaarden tot gebruik niet naleeft.*

Nochtans, op voorwaarde dat de openbare rechtspersoon hiermede instemt, zal de gebruiker het goed weer kunnen verkopen, in welk geval de akte van wederverkoop de hierboven vermelde clausules moet bevatten. (...)

4.5. De uitoefening van het recht van terugkoop is een middel voor de overheid om de doelstelling van de Wet Economische Expansie, m.n. de bestendiging van de economische bedrijvigheid op bepaalde terreinen, te bereiken. Bedrijfsterreinen die niet meer worden aangewend voor de bedoelde bedrijvigheid, kunnen worden teruggekocht.

Verweerster dient oog te hebben voor de economische doelstellingen van de oorspronkelijke verkoop en beschikt niet over een discretionaire bevoegdheid. De rechtbank kan de uitoefening van het recht van terugkoop toetsen aan de doelstelling van de wetgever (zie o.a. GwH. 3 december 2008, B.S. 9 febr. 2009)

'De voorwaarde gesteld in art. 32, §1, derde lid Wet Economische Expansie, is ingegeven door de zorg de economische doelstelling van de oorspronkelijke verkoop verder te waarborgen, reden waarom ook de instemming van de oorspronkelijke verkoper is vereist. Het toestaan of het weigeren van de verkoop door de openbare rechtspersoon moet geschieden met inachtneming van de hiervoor aangehaalde doelstelling van de maatregelen. Aan deze doelstelling werd voldaan door aan de koper van het bedoelde onroerend goed dezelfde verplichtingen op te leggen, als die welke aan de oorspronkelijke koper werden opgelegd in art.4 van de bijzondere verkoopvoorwaarden van de verkoopakte, conform artikel 32 Wet Economische Expansie. De instemming met de verkoop van het onroerend goed onder de bijkomende voorwaarde van de betaling van een vergoeding aan verweerster, houdt geen verband met de bestendigheid van de economische bedrijvigheid die op het onroerend goed wordt uitgeoefend.' (Cass. 18 maart 2011, www.cass.be)

Uit de Wet Economische Expansie blijkt niet dat de overheid haar instemming met de wederverkoop van het betrokken goed afhankelijk mag maken van het afstaan door de wederverkoper van de gerealiseerde meerwaarde. (Vgl. Cass. 26 november 2010, *Arr.Cass.* 2010,2838)

4.6. Bij brief van 4 februari 2013 heeft eiseres aan verweerster de toestemming gevraagd om

de grond met bedrijfsgebouw te mogen verkopen, onder de wettelijke en in de verkoopakte voorziene voorwaarden

Eiseres had een akkoord met mevrouw Bentoutouh en mevrouw Heusdent voor de aankoop voor het grond met bedrijfsgebouw voor een bedrag van 300.000 euro (zie belofte van aankoop dd. 2 mei 2013). Zij zouden er een kinderdagverblijf uitbaten.

Bij brief van 30 mei 2013 liet verweerster weten dat de bestemming kinderdagverblijf op voormeld perceel werd goedgekeurd en dat dit kon worden meegedeeld aan de kandidaat-kopers.

Bij brief van 6 juni 2013 liet verweerster dan weten dat zij haar recht van terugkoop wilde uitoefenen, voor een bedrag van 240.000 euro en onder de opschortende voorwaarde van sluitende garantie van mogelijkheid tot aankoop van het vastgoed aan 300.000 euro door de kandidaten Bentoutouh en Heusdent.

De rechtbank is van oordeel dat verweerster haar rechten hierdoor niet conform de doelstellingen van de Wet Economische Expansie uitoefent. De ratio legis is immers de blijvende economische bestemming van het perceel in kwestie waarborgen, die gewaarborgd was bij de wederverkoop door eiseres.

4.7. De weigering van verweerster met de wederverkoop is niet aanvaardbaar nu zij enkel gesteund is op winstmotieven en zichzelf de grond en het gebouw wilde verkopen aan de kandidaat-kopers van eiseres, wiens bestemming voor het perceel reeds werd goedgekeurd.

Het strookt niet met de bedoeling van de wetgever, noch met de bepalingen van de verkoopovereenkomst, dat wanneer eiseres haar grond en gebouw onder de vereiste voorwaarden kan verkopen, aan een nieuwe koper die er een economische bestemming aan wil geven die door verweerster is goedgekeurd, verweerster deze overdracht onmogelijk maakt door machtiging te weigeren of door het recht van terugkoop uit te oefenen.

Het recht van verweerster om de doorverkoop afhankelijk te maken van haar goedkeuring is een doelgebonden bevoegdheid in het algemeen belang en deze doelgebonden bevoegdheid mag niet voor oneigenlijke doeleinden (zoals eigen financiering) worden misbruikt. (vgl. VAN DEN BERGH, B., noot bij Cass. 26 november 2010, RW 2011-12, 829)

Verweerster heeft onrechtmatig haar instemming met de verkoop geweigerd. Deze weigering maakt rechtsmisbruik en machtsafwending uit.

4.8. In tegenstelling tot wat verweerster voorhoudt, toont zij niet aan dat de voorwaarden om haar recht tot terugkoop uit te oefenen, vervuld zijn.

Verweerster toont niet aan dat eiseres haar bedrijvigheid heeft gestaakt en (al) verhuisd is. De vraag tot machtiging tot verkoop toont niet aan dat eiseres haar bedrijvigheid op het terrein (al) heeft gestaakt.

Eiseres geeft aan dat zij wel de bedoeling heeft om te verhuizen (dichter bij de woonplaats van de zaakvoerder) en intussen al een tweede zetel op het thuisadres van de zaakvoerder heeft laten registreren, maar dat zij nog geen andere vestiging heeft durven kopen of huren.

De enkele vaststellingen van gerechtsdeurwaarder Ide van maart en april 2014 (d.i. ruim na de dagvaarding) waaruit bleek dat de inkomdeur op slot was, tonen niet aan dat eiseres haar bedrijvigheid heeft gestaakt. Eiseres wijst erop dat zij een beveiligingsfirma is die veel op pad is en niet altijd iemand op kantoor heeft.

Verweerster toont ook niet aan dat eiseres geen 15 personeelsleden per aangekochte hectare tewerk stelt: eiseres wijst erop dat zij amper 15 are aankocht en dus slechts twee personeelsleden moet hebben, waaraan zij voldoet.

Dat eiseres het goed niet te koop mag stellen, blijkt evenmin uit de verkoopovereenkomst die zij sloot: zij kan alleen verkopen met machtiging van verweerster, zonder dat dit een eeuwigdurend vervreemdingsverbod kan uitmaken. Eiseres verkocht onder opschortende voorwaarde van machtiging van verweerster.

Dat er enkel verkocht kan worden door verweerster en niet door eiseres, zoals verweerster voorhoudt, wordt tegengesproken door de feiten: in 2004 machtigde verweerster de heer Delbaere om rechtstreeks te verkopen aan eiseres, zonder dat verweerster terugkocht en zelf verkocht aan eiseres.

4.9. Verweerster kan haar recht van terugkoop slechts uitoefenen, indien de voorwaarden met betrekking tot de economische activiteit voorzien in overeenkomst (staking bedrijvigheid, personeel) niet nageleefd worden. Daarvan wordt geen bewijs bijgebracht zodat verweerster haar recht van terugkoop niet kan uitoefenen.

Verweerster heeft zich pas op haar recht van terugkoop (onder opschortende voorwaarde) beroepen op het ogenblik dat eiseres machtiging vroeg om te verkopen aan een interessante prijs, zonder dat er op dat ogenblik sprake was van het niet-naleven van voorwaarden. Er is dus geen recht tot terugkoop ontstaan.

4.10. Eiseres heeft haar oorspronkelijke vordering in schadevergoeding gewijzigd en vraagt verweerster te veroordelen tot het verlenen van instemming met de wederverkoop van het bedrijfspand aan haar nieuwe kandidaat-koper, de bvba [REDACTED], die een gelijkaardige economische activiteit zou hebben als de heer [REDACTED] van wie eiseres de grond kocht.

Verweerster stelt hierover enkel dat zij haar recht van terugkoop heeft uitgeoefend en dat zij dus nu eigenaar van is van het perceel en het gebouw.

Uit het hogervermelde blijkt dat verweerster er vanuit gaat dat zij een recht van terugkoop kan uitoefenen, ongeacht of de voorwaarden hiertoe vervuld zijn of niet, zelfs onder

687

opschortende voorwaarden, ...

Uit het voorgaande blijkt ook dat de rechtbank van oordeel is dat verweerster haar recht van terugkoop onrechtmatig heeft uitgeoefend, dat hiermee geen rekening kan gehouden worden en zodoende de gewijzigde vordering van eiseres gegrond kan verklaard worden.

De verkoopovereenkomst tussen eiseres en de bvba [redacted] dient wel te voldoen aan de wettelijke en in de verkoopakte voorziene voorwaarden en de bestemming dient door verweerster te worden goedgekeurd, op grond van de doelstellingen van de Wet Economische Expansie.

De rechtbank neemt aan dat Interleuven spontaan haar verplichtingen in dit vonnis opgenomen, zal nakomen, zodat er op dit ogenblik geen reden is om hierop een dwangsom van 10.000 euro per dag vertraging te stellen.

4.11. Partijen zijn het eens over een rechtsplegingsvergoeding van 3.300 euro, zodat dit bedrag kan worden toegekend, ten laste van de in het ongelijk gestelde partij, verweerster.

5 Uitspraak

De rechtbank beslist op tegenspraak, in openbare zitting en in eerste aanleg.

De zaken gekend onder het AR.nr. 13/1838/A & 14/602/A worden samengevoegd.

De vordering van bvba [redacted] tegen Interleuven is ontvankelijk en gegrond als volgt.

Interleuven wordt veroordeeld haar instemming te verlenen met de wederverkoop

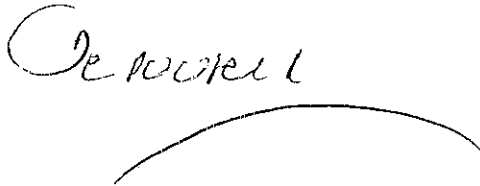
- van het perceel/bedrijfspannd gelegen te [redacted] gekadastraerd te Diest, 2^e afd. Webbekom, sectie B nr. 199 Z, groot 15,77 are aan de bvba [redacted], met zetel te [redacted].

mits de verkoopakte tussen [redacted] en [redacted] voldoet aan de wettelijke en in de verkoopakte van 2004 voorziene voorwaarden en de bestemming door Interleuven werd goedgekeurd.

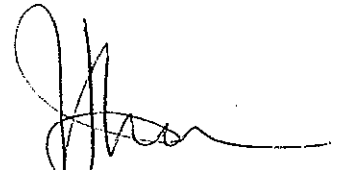
Interleuven wordt veroordeeld tot betaling van de gerechtskosten, voor [redacted] bvba bepaald op 350,06 en 351,66 euro dagvaardingskosten en 3.300 euro rechtsplegingsvergoeding en voor haar zelf op 3.300 euro rechtsplegingsvergoeding.

Dit vonnis werd uitgesproken in de openbare zitting van kamer 11 van de rechtbank van eerste aanleg Leuven op vrijdag 17 april 2015.

Waar zitting namen:
PETRA HEIREMANS, rechter
INNE DE POOTER, griffier

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'De Pooter', with a long horizontal flourish underneath.

INNE DE POOTER

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Petra Heiremans', with a long horizontal flourish underneath.

PETRA HEIREMANS