# Hof van Cassatie: Arrest van 4 Februari 2013 (België). RG C.12.0321.F

* Date : 04-02-2013
* Language : Dutch
* Section : Case law
* Source : Justel N-20130204-2
* Role number : C.12.0321.F

Nr. C.12.0321.F

F. R.,

Mr. Jacqueline Oosterbosch, advocaat bij het Hof van Cassatie,

tegen

ATHOME GROUP nv ,

Mr. Paul Alain Foriers, advocaat bij het Hof van Cassatie.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Luik van 26 januari 2012.

De zaak is bij beschikking van 14 januari 2013 door de eerste voorzitter verwezen naar de derde kamer.

Raadsheer Michel Lemal heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal met opdracht Michel Palumbo heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eiser voert twee middelen aan die luiden als volgt:

Eerste middel

Geschonden wettelijke bepalingen

- de artikelen 1382 en 1383 van het Burgerlijk Wetboek;

- artikel 149 van de Grondwet.

Aangevochten beslissingen

Het arrest verwerpt de vordering tot schadevergoeding en interesten van de eiser die steunt op het tussengekomen bedrog of de precontractuele fout van de verweerster bij de onderhandelingen over de overeenkomst van aandelenoverdracht die op 4 december 2006 werd gesloten en veroordeelt hem in de kosten van beide instanties die voor de verweerster zijn vastgesteld op 20.000 euro, op grond van alle redenen die geacht worden hier integraal te zijn weer-gegeven en in het bijzonder op grond dat:

"1. De precontractuele fout of culpa in contrahendo

(De eiser) verwijt (de verweerster) dat zij hem niet ingelicht heeft over de nakende terugkoop van haar eigen aandelen; hij betoogt dat de overeenkomst intuitu persona was en dat hij niet zou hebben aanvaard dat de betaling van een aanzienlijk deel van de prijs zou afhangen van een aandeelhouderschap waarvan hij de projecten niet kende.

(De verweerster) antwoordt dat:

‘(i) de aandeelhouders (van de verweerster) op het tijdstip van de onderhandelingen met (de eiser) nog niet met de Groupe Rea aan het onderhandelen waren;

(ii) zelfs als er onderhandelingen waren geweest (quod non), zulks niet (aan de eiser) moest worden meegedeeld;

(iii) zelfs als (de verweerster) de onderhandelingen over de overname van haar aandelen door een derde had vermeld, quod non, de contractuele voorwaarden van de overeenkomst niet anders zouden zijn geweest'.

Het intuitu personae karakter van de overeenkomst is niet aangetoond. Men mag niet uit het oog verliezen dat de partijen het binnendringen van (de verweerster) in de Belgische markt beoogden en de aandeelhouders van Alto Win, de verdere ontplooiing van haar activiteiten en voor ontwikkeling waarvoor investeringen nodig waren die zij niet zelf wensten of konden doen. Daarom hebben de stichters van de vennootschap het verwerven van een aanzienlijk deel van de aandelen door een externe partner die in dezelfde sector actief was, gunstig onthaald. De persoonlijkheid van die partner blijkt niet van doorslaggevend belang te zijn geweest aangezien (de eiser), die een ervaren zakenman is, niet zou hebben nagelaten in de overeenkomst een beding in te voeren tot verbod om de controle te wijzigen in hoofde van de overnemer, hetgeen hij niet heeft gedaan.

De partijen zijn het oneens over het chronologisch verloop van de onderhandelingen tussen (de verweerster) en de Groupe Rea.

Maar dat doet niet ter zake. (De verweerster) zou immers enkel een fout hebben begaan als zij een spreekplicht had.

'Selon la doctrine et la jurisprudence dominantes, il n'existe, rappelons-le, aucune obligation générale de renseignement qui imposerait à toute personne de révéler toute information en sa possession et dont elle estimerait qu'elle pourrait être utile à l'autre partie au moment de la conclusion de la convention. La reconnaissance d'une obligation aussi largement définie risquerait, en effet, de saper l'indispensable sécurité juridique' (P. Wéry, Précis de droit des obligations, volume I, Théorie générale du contrat, 2e uitgave, Larcier, 2011, nr. 244, p. 244).

‘Cette obligation de parler peut résulter de diverses circonstances:

elle peut résulter de la loi;

elle peut s'induire de la situation professionnelle ou de la position particulière de l'une des parties;

elle peut se déduire des circonstances dans lesquelles se déroulent les pourparlers préliminaires à la conclusion d'une convention et de la bonne foi qui doit y présider;

elle peut consister en une obligation de répondre correctement à des questions posées dans la phase précontractuelle (obligation de loyauté).

(...) L'appréciation des circonstances constitutives de réticences dolosives doit tenir compte également du comportement de la partie qui s'en prétend victime, de ses compétences, des mesures de précaution et d'information que les normes de bon comportement lui imposent' (P. Ommeslaghe, Droit des obligations, deel 1, 'Introduction, Sources des obligations (première partie)', Bruylant, 201, nr. 153, p. 251 en 252).

‘Il serait, selon nous, excessif de reconnaître a priori, sans nuance, l'existence, en droit civil, d'une obligation générale de renseignement, fût-elle fondée sur un principe de négociation et de conclusion de bonne foi inspiré - en amont - de l'obligation d'exécution de bonne foi (artikel 1134).

(...) Le but de lucre, la spéculation, la marge bénéficiaire sont des signes particuliers de la commercialité. Il serait donc injustifié de mettre à charge du commerçant qui acquiert un bien en vue de le revendre l'obligation d'informer le vendeur initial du prix de revente que ce commerçant sait pouvoir obtenir d'un cessionnaire définitif d'un client' (Y. De Cordt, 'La réticence dolosive et le devoir de loyauté dans le cadre des cessions des actions', nota onder Liège, 14 november 2006, R.D.C., 2008, nrs. 6 en 7, p. 167 en 168).

Zelfs als we ervan uitgaan dat vaststaat dat (de verweerster) en de Groupe Rea te dezen gelijktijdig parallelle onderhandelingen voerden over de overname van de aandelen en activiteiten van eerstgenoemde door de tweede die actief was in hetzelfde domein als Alto Win, verplichtte geen enkele wettelijke bepaling, noch het beginsel van het onderhandelen en het sluiten van een overeenkomst te goeder trouw (de verweerster) ertoe (de eiser) in te lichten over het feit dat Alto Win binnen afzienbare tijd kon worden opgenomen in een groep van wereldformaat, hetgeen, volgens J-M D. een jaar daarna, overigens enkel een gunstige invloed kon hebben op haar ontwikkeling.

[De verweerster] is dus niet precontractueel aansprakelijk en de grond die (de eiser) aanvoert met toepassing van de artikelen 1382 en volgende van het Burgerlijk Wetboek kan niet in aanmerking komen."

Grieven

Eerste onderdeel

Bij het onderhandelen van een overeenkomst moet elke partij, zowel ingevolge haar verplichting tot goede trouw, meer bepaald voorgeschreven in artikel 1134, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek als ingevolge de artikelen 1382 en 1383 van hetzelfde wetboek, haar medecontractant loyaal inlichten over de elementen waarvan zij weet of dient te weten dat ze van doorslaggevend belang zijn voor de instemming van laatstgenoemde.

In de overeenkomst waarbij de partijen bepalen dat (i) de koper het volledig pakket vennootschapsaandelen van de verkoper in één enkele keer verwerft, (ii) tegen een deels vaste en onmiddellijk betaalde prijs en eensdeels later betaald bedrag dat afhangt van de omzet van de vennootschap over een bepaalde periode, is het de bedoeling van de verkoper om de waarde van de vennootschap juist te bepalen rekening houdend met het potentieel ervan en van de koper om een overwaardering van de aandelen te beletten en te zorgen dat hij alleen de risico's van toekomstige activiteiten draagt.

Aangezien de resultaten van de bedoelde vennootschap afhangen van de strategische keuzes van het beleid, zijn de inlichtingen over de koper, diens bestuur en strategie van doorslaggevend belang opdat de verkoper, wanneer de partijen niet zinnens zijn laatstgenoemde een bestuursbevoegdheid in de vennootschap te laten behouden, akkoord gaat met het beding betreffende de prijs waarvan een gedeelte afhankelijk is van de omzet van die vennootschap in de bepaalde toekomstige periode.

Daaruit volgt dat de loyaliteit en de goede trouw bij het onderhandelen van een dergelijke overeenkomst de koper verplichten om de verkoper ervan op de hoogte te stellen dat een groep van wereldformaat zijn aandelen mogelijk zal overkopen, hetgeen een ander beleid en andere strategische keuzes in het belang van die groep kan opleveren, en louter het feit dat de verkoper geen beding in de overeenkomst heeft ingevoegd dat een dergelijke controlewijziging verbiedt, ontslaat de koper niet van die verplichting.

Het arrest heeft vastgesteld dat:

"- de naamloze vennootschap Alto Win bijzonder actief is gebleken in de Franstalige sector van on-line vastgoedaankondigingen en verschillende pro-gramma's heeft ontwikkeld, met name 'Immowin', 'I-Pub', 'Syndic' en 'Régisseur' die succesvol waren en zij een eigen portaalsite heeft aangemaakt met als naam 'Le marché de l'immobilier';

- de (verweerster) in de loop van het eerste semester 2006 verklaart belangstelling te hebben voor een grote participatie in Alto Win;

- (de verweerster) die actief is op het vlak van het on-line zoeken van vastgoed in het Groothertogdom Luxemburg, in het zuiden van Duitsland en in Lotheringen en zowel een gegevensbank als verschillende websteks bezit waardoor de bezoekers vastgoed on-line kunnen raadplegen, haar aanwezigheid op de Belgische markt inderdaad wil versterken;

(de verweerster) na een diepgaande doorlichting van de vennootschap op 4 december 2006 de 313 aandelen (van de eiser) verwerft tegen de prijs van 400.000 euro; dat meer bepaald werd overeengekomen 150.000 euro meteen betaalbaar te stellen en het saldo in drie jaarlijkse schijven waarvan het bedrag van 100.000 euro, 100.000 euro en 50.000 euro betaald zal worden in functie van het verwezenlijken van een omzet van 325.000 euro in 2007, 425.000 euro in 2008, 550.000 euro in 2009 of een gecumuleerde omzet die gelijk of hoger is dan 1.250.000 euro voor die drie jaren; dat als die omzet niet bereikt wordt, slechts een deel van de jaarlijkse schijf betaalbaar is volgens een in de overeenkomst bepaalde coëfficiënt".

Het arrest oordeelt vervolgens dat de beslissing dat de verweerster niet precontractueel aansprakelijk is, dat "de persoonlijkheid van de koper niet van doorslaggevend belang blijkt te zijn geweest aangezien (de eiser), die een ervaren zakenman is, niet zou hebben nagelaten in de overeenkomst een beding in te voeren tot verbod tot wijziging van de controle in hoofde van de overnemer, hetgeen hij niet heeft gedaan" en "geen enkele wettelijke bepaling, noch het beginsel van het onderhandelen en het sluiten van een overeenkomst te goeder trouw (de verweerster) ertoe verplichtte (de eiser) in te lichten over het feit dat Alto Win binnen afzienbare tijd kon worden opgenomen in een groep van wereldformaat", niet naar recht verantwoord is (schending van de artikelen 1382 en 1383 van het Burgerlijk Wetboek).

(...)

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Eerste middel

Eerste onderdeel

Over het door de verweerster tegen het onderdeel opgeworpen middel van niet-ontvankelijkheid: het onderdeel bekritiseert een feitelijke beoordeling van het hof van beroep:

De rechter oordeelt in feite of een overeenkomst, die op zich geen "intuiti perso-nae" karakter heeft, gesloten werd met inachtneming van de persoon van één van de medecontractanten en of, in dat geval, het niet-uitwisselen van gegevens over die persoon tijdens de onderhandelingen als een fout kan worden aangemerkt.

Het arrest oordeelt met alle door het middel uiteengezette en bekritiseerde redenen dat de persoonlijkheid van de verweerster niet doorslaggevend was om de instemming van de eiser te bekomen en zij bijgevolg niet verplicht was hem in te lichten over het feit dat de vennootschap waarvan de eiser haar de aandelen verkocht, binnen afzienbare tijd kon worden opgenomen in een groep van wereld-formaat.

Het onderdeel bekritiseert deze feitelijke beoordeling.

De grond van niet-ontvankelijkheid is gegrond.

(...)

Dictum

Het Hof

Verwerpt het cassatieberoep.

Veroordeelt de eiser in de kosten.

Aldus geoordeeld door het Hof van Cassatie, derde kamer, te Brussel, door voor-zitter Christian Storck, de raadsheren Alain Simon, Mireille Delange, Michel Lemal en Sabine Geubel, en in openbare terechtzitting van 4 februari 2013 uitge-sproken door voorzitter Christian Storck, in aanwezigheid van advocaat-generaal met opdracht Michel Palumbo, met bijstand van griffier Lutgarde Body.

Vertaling opgemaakt onder toezicht van raadsheer Antoine Lievens en over-geschreven met assistentie van griffier Johan Pafenols.

De griffier, De raadsheer,