# Hof van Cassatie: Arrest van 24 Januari 2003 (België). RG C000305N

* Datum : 24-01-2003
* Taal : Nederlands
* Sectie : Rechtspraak
* Bron : Justel N-20030124-4
* Rolnummer : C000305N

Nr. C.00.0305.N

 MAT LMB, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 1180 Brussel, Messidorlaan 202, ingeschreven in het handelsregister te Brussel, nummer 7.532,

 eiseres,

 vertegenwoordigd door mr. Ludovic De Gryse, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 1060 Sint-Gillis, Henri Wafelaertsstraat 47-51, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan,

 tegen

 FGH BELGIË PROJEKT, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 2140 Borgerhout, Joe Englishstraat 54,

 verweerster,

 vertegenwoordigd door mr. René Bützler, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 1000 Brussel, Quatre Brasstraat 6, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan.

 I. Bestreden beslissing

 Het cassatieberoep is gericht tegen een arrest, op 16 november 1998 gewezen door het Hof van Beroep te Antwerpen.

 II. Rechtspleging voor het Hof

 Raadsheer Eric Dirix heeft verslag uitgebracht.

 Advocaat-generaal Guy Dubrulle heeft geconcludeerd.

 III. Middel

 Eiseres voert in haar verzoekschrift een middel aan.

 Geschonden wettelijke bepalingen

 &§9472; het algemeen rechtsbeginsel dat overeenkomsten te goeder trouw moeten worden uitgevoerd ;

 &§9472; artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet ;

 &§9472; de artikelen 1134, 1135, 1178, 1181 en 1589 van het Burgerlijk Wetboek.

 Aangevochten beslissingen

 Het bestreden arrest verklaart, met bevestiging van het eerste vonnis, de door eiseres tegen verweerster ingestelde vordering ongegrond op grond van volgende motieven van de eerste rechter :

 "(...) dat het voorkeurrecht tot aankoop in hoofde van eiseres, zoals tussen partijen overeengekomen, in tegenstelling tot hetgeen eiseres, minstens impliciet, voorhoudt, geen verplichting in hoofde van verweerster inhoudt tot verkoop ;

 (...) dat dit voorkeurrecht zoals overeengekomen, slechts uitwerking kon hebben nadat verweerster de beslissing tot verkoop van het geheel of een gedeelte van het op te richten complex zou genomen hebben ;

 (...) dat waar verweerster het inmiddels gerealiseerde complex tot op heden verhuurd heeft en, behoudens de achtergelegen appartementen, niet tot verkoop heeft besloten en/of is overgegaan, eiseres uit het voorkeurrecht tot aankoop, zoals bedongen, geen rechten kan putten ;

 (...) dat overigens eiseres, voor wat betreft de verkoop van de achtergelegen appartementen, door verweerster uitgenodigd werd haar voorkeurrecht uit te oefenen quod non ;

 (...) dat aan het hogergestelde geen afbreuk gedaan wordt door het feit dat verweerster niet het complex gerealiseerd heeft, zoals voorzien in de bouwaanvraag terzake in 1978 ingediend ;

 (...) dat immers verweerster zich ten overstaan van eiseres niet verbonden heeft tot het oprichten van een welbepaald complex en dat het verweerster vrij stond aanvankelijke plannen, waarvan zelfs reeds een begin van uitvoering door haar gedaan was, te wijzigen ;

 (...) dat om voormelde redenen :

 - verweerster niet verplicht was tot verkoop aan eiseres van appartementen ten belope van 35.000.000 BEF zodat de vordering van eiseres er op gesteund niet gegrond voorkomt ;

 - verweerster evenmin verplicht was tot verkoop aan derden van een deel of het geheel van het op te richten complex zodat de vordering van eiseres er op gesteund niet gegrond voorkomt ;

 - verweerster niet verplicht was tot het oprichten van een sportcomplex zodat de vordering van eiseres, gesteund op de miskenning van zulke beweerde verbintenis, ongegrond voorkomt ;

 - eiseres wellicht de intentie had tot aankopen in het op te richten complex, doch dat verweerster zich nooit verbonden heeft tot verkoop aan eiseres zodat deze laatste op eigen risico gedurende 18 maanden een bedrag van 30.000.000 BEF geblokkeerd heeft zodat de vordering in schadevergoeding, er op gesteund, ongegrond voorkomt" (vonnis, p.2-3).

 Het neemt die beslissing ook op grond van volgende eigen motieven :

 "(...) dat (eiseres) in gebreke gebleven is te bewijzen dat tussen haar en de rechtsvoorganger van (verweerster) een verkoopbelofte werd overeengekomen wat betreft de privatieve delen van het op te richten gebouw en van het sportcomplex ;

 Dat de door partijen gebruikte terminologie helder en ondubbelzinnig is en de aangegane verbintenissen op juiste wijze, dit is conform de gemeenschappelijke bedoeling van de contractpartijen, heeft uitgedrukt ; dat slechts een voorkeurbeding werd overeengekomen ;

 (...) dat (eiseres) niet afdoende heeft bewezen dat de rechtsvoorganger van (verweerster) het voorkeurbeding niet is nagekomen ; dat dit beding de rechtsvoorganger van (verweerster) immers slechts gedurende de overeengekomen termijn bond in het geval van verkoop ; dat de rechtsvoorganger van (verweerster) klaarblijkelijk niet heeft verkocht zodat het geval waarin (eiseres) haar voorkeurrecht kon uitoefenen zich niet heeft voorgedaan ;

 Dat het voorkeurbeding de vrijheid van de belover om eventueel niet te verkopen niet in de weg staat ;

 dat de uitoefening van dit recht om niet te verkopen, zoals te dezen, geen aanleiding geeft tot toepassing van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek ; dat (eiseres) bij het sluiten van de overeenkomst van 31 mei 1979 wist, minstens redelijkerwijze moest weten dat zij door in te stemmen met het voorkeurbeding het risico liep van dit recht geen gebruik te kunnen maken wanneer haar wederpartij niet zou verkopen, weze het omwille van een wijziging van het aanvankelijk beoogde project, weze het om een andere reden haar eigen ; dat de rechtsvoorganger van (verweerster) de overeenkomst van partijen door de bestemmingswijziging van het aangekochte goed en de aanpassing van haar aanvankelijke bouwplannen niet in strijd met de goede trouw uitvoerde noch enig rechtsmisbruik heeft gepleegd ; dat geen tekortkoming van de rechtsvoorganger van (verweerster) aan haar desbetreffende contractuele verbintenis met betrekking tot het voorkeurbeding bewezen is ;

 (...) dat de door (eiseres) aangevoerde tekortkoming van de rechtsvoorganger van (verweerster) ten aanzien van de contractuele verbintenis haar te gelasten met de verkoop van de privatieve delen van het op te richten gebouw steunt op de bewering dat de rechtsvoorganger van (verweerster) een exclusieve verkoopopdracht zou gegeven hebben aan een zekere dame P. V. L. ; dat deze handelwijze, volgens (eiseres) een contractuele fout was ;

 dat (eiseres) evenwel in gebreke blijft te bewijzen dat de rechtsvoorganger van (verweerster) een exclusieve opdracht tot verkoop of tot verhuur gaf aan voormelde makelaar of aan enige andere makelaar of tussenpersoon ; dat een eventuele opdracht aan (eiseres) dan ook door niets in de weg werd gestaan ; dat zij evenwel niet aantoont dat zij aan de rechtsvoorganger van (verweerster) een verzoek richtte om dergelijke opdracht te krijgen, wat zij nochtans blijkens het contract van 31 mei 1979 diende te doen ; dat de brief van notaris A. S. d'A. van 19 maart 1981 niet als een dergelijk verzoek kan gelden ; dat hierin immers expliciet noch impliciet een verzoek werd uitgedrukt om de verkoopopdracht effectief toegewezen te krijgen ; dat enkel werd geprotesteerd tegen het feit dat de makelaars Kok Group en Healy & Baker op de werf borden hadden aangebracht waarop een verkoop of verhuur van kantoorruimte werd aangekondigd ;

 dat (eiseres) in gebreke is gebleven aan te tonen dat de rechtsvoorganger van (verweerster) haar contractuele verplichtingen met betrekking tot de verkoopopdracht niet nakwam" (arrest p.4 t/m 7).

 Grieven

 1. Eerste onderdeel

 Eiseres had in haar in hoger beroep regelmatig voorgedragen conclusies, en in het bijzonder in haar derde appèlconclusie van 19 juni 1997, aan verweerster verweten de twee in de koopovereenkomst ten aanzien van eiseres opgenomen verbintenissen te hebben miskend, te weten het verlenen aan eiseres van het recht op aankoop van de privatieve delen van het op te richten residentieel en sportcomplex, enerzijds, en het opdragen aan eiseres van de verkoop van de privatieve delen van het op te richten complex, anderzijds.

 Eiseres had met betrekking tot de eerste verbintenis in hoofdorde aangevoerd dat deze een verkoopbelofte vanwege verweerster inhield en had in ondergeschikte orde de kwalificatie van een voorkeurrecht ten voordele van eiseres ingeroepen. Eiseres had in het kader van beide kwalificaties de toepassing van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek en de beginselen van de uitvoering te goeder trouw van overeenkomsten en het verbod van rechtsmisbruik ingeroepen en de redenen ter verantwoording van de toepassing van deze wetsbepaling en beginselen besproken. Eiseres had aldus uitdrukkelijk gesteld dat de wijziging door verweerster van het oorspronkelijke project, waaraan precies het voorkeurrecht was verbonden, de uitvoering van het voorkeurrecht had verhinderd waardoor de sanctie van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek toepassing diende te vinden en in elk geval tot schadevergoeding aanleiding moest geven nu deze verhindering van uitoefening van het voorkeurrecht strijdig was met de beginselen van de goede trouw en het verbod van rechtsmisbruik.

 Het bovenvermeld middel van eiseres-in de hypothese van kwalificatie van het kwestieuze beding als voorkeurbeding-in de derde beroepsconclusie van 19 juni 1997 was als volgt gesteld :

 "Zelfs in de mate het slechts een voorkeurrecht zou betreffen, quod certe non, dan nog dient de belover ervoor te zorgen dat de begunstigde het voorkeurrecht zal kunnen uitoefenen. Men kan bezwaarlijk stellen dat een andere zaak oprichten dan degene waarvoor een voorkeurrecht werd toegekend en waardoor derhalve elke mogelijke uitoefening van het voorkeurrecht onmogelijk wordt gemaakt, dan ook niet zou ingaan tegen de uitvoering van overeenkomsten ter goeder trouw (p. 32, lid 6).

 Het toekennen van een optie of zelfs van een voorkeurrecht, quod certe non, op die welbepaalde goederen zou trouwens geen enkele zin hebben gehad indien hieraan niet de verbintenis verbonden was die goederen ook op te richten" (derde beroepsconclusie, p. 34, lid 7).

 C. In subsidiaire orde

 In de mate het hof, per impossibile, zou oordelen dat de NV Gemeenschappelijk Eigendom (eiseres) geen optie heeft verleend doch wel een voorkeurrecht, wenst (eiseres) op te merken wat volgt :

 C.1. Art. 1178 B.W.

 Het verlenen van een voorkeurrecht geschiedt onder de opschortende voorwaarde dat het voorkeurrecht aan de tegenpartij zal worden toegekend indien beslist wordt tot verkoop over te gaan (De Page H., o.c., t.

 II, p. 495, nr. 505) :

 Welnu, de opschortende voorwaarde wordt niet alleen geacht te zijn vervuld indien de toekomstige en onzekere gebeurtenis zich voordoet (art. 1176 en 1177 B.W.), doch eveneens indien de schuldenaar die zich onder die voorwaarde heeft verbonden, zelf de vervulling ervan heeft verhinderd (art. 1178 B.W.).

 Terzake heeft de NV Gemeenschappelijk Eigendom zelf de bestemming van het gebouw gewijzigd waardoor de voorwaarde (beslissing tot verkoop van privatieve delen en een sportcomplex) door haar eigen fout niet meer kon vervuld worden.

 De voorwaarde moet derhalve geacht worden te zijn vervuld.

 De sanctie van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek staat dan gelijk met de gedwongen uitvoering in natura van de verbintenis. Een gedwongen uitvoering is op heden evenwel niet meer mogelijk zodat (verweerster) een vervangende schadevergoeding verschuldigd is.

 C.2. De uitvoering te goeder trouw van de overeenkomsten

 De belofte te zullen contracteren is een overeenkomst en kan verschillende vormen aannemen : ofwel is zij een optie waardoor een partij de verbintenis aangaat een ander contract te zullen afsluiten, zo de tegenpartij dit wil. Ofwel bestaat ze uit een voorkeur, hetgeen betekent dat, zo een partij een contract afsluit, zij het eerder met de tegenpartij zal aangaan dan met iemand anders (Vandeputte, R., o.c., p.

 43-44).

 Zelfs in de mate de NV Gemeenschappelijk Eigendom aan (eiseres) dus slechts een voorkeurrecht heeft verleend, is dit een overeenkomst onder opschortende voorwaarde en moet die overeenkomst derhalve uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 1135 en 1134 van het Burgerlijk Wetboek.

 Dit impliceert ondermeer dat belover niet mag verhinderen dat de voorwaarde zou kunnen worden vervuld.

 Terzake heeft de rechtsvoorgangster van (verweerster) met de hulp van de burgemeester het bijzonder plan van aanleg doen wijzigen om aldus een wijzigende bouwvergunning te bekomen, zonder (eiseres) hiervan op de hoogte te stellen, en zodoende de bestemming van het op te richten gebouw gewijzigd zodanig dat zij elke uitoefening van het voorkeurrecht van (eiseres) totaal onmogelijk heeft gemaakt.

 (Verweerster) kan dan ook bezwaarlijk stellen dat zij de overeenkomst te goeder trouw zou hebben uitgevoerd.

 Zij heeft (eiseres) zelfs niet de kans gegeven om het recht dat haar zou zijn verleend uit te oefenen.

 Hetgeen hierboven is gesteld met betrekking tot de uitvoering te goeder trouw van de verkoopbelofte is dus eveneens toepasselijk op het verlenen van een voorkeurrecht.

 Teneinde nutteloze herhaling te vermijden, verwijst (eiseres) met betrekking tot deze problematiek uitdrukkelijk naar hetgeen hieromtrent hierboven is gesteld" (derde appèlconclusie p. 36-37, sub C).

 Het bestreden arrest maakt weliswaar melding van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek, van de goede trouw en van het rechtsmisbruik, doch stelt zonder nadere motivering dat "de uitoefening van dit recht om niet te verkopen", dat volgens het arrest niet door het voorkeurbeding in de weg wordt gestaan, "geen aanleiding geeft tot toepassing van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek" (p. 6, eerste alinea, eerste twee overwegingen) en dat "de rechtsvoorganger van (verweerster) de overeenkomst van partijen door de bestemmingswijziging van het aangekochte goed en de aanpassing van haar aanvankelijke bouwplannen niet in strijd met de goede trouw uitvoerde noch enig rechtsmisbruik heeft gepleegd" (p. 6, eerste alinea, voorlaatste overweging). Het arrest geeft met deze algemene overwegingen geen antwoord op hogervermeld uitvoerig middel van eiseres.

 Hieruit volgt dat het bestreden arrest derhalve, bij gebrek aan antwoord op de vermelde derde beroepsconclusie van eiseres met betrekking tot de eerste bijzondere verkoopvoorwaarde, niet regelmatig is gemotiveerd en dus artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet schendt.

 2. Tweede onderdeel

 Een beding van voorkeur of voorkoop maakt een vorm van eenzijdige verkoopbelofte uit die onderworpen is aan de opschortende potestatieve voorwaarde dat de schuldenaar van het voorkeurrecht het goed, voorwerp van dat voorkeurrecht, verkoopt. Hieruit volgt dat, hoewel de schuldenaar van het voorkeurrecht geen verplichting heeft tot verkoop van het goed en de schuldeiser van het voorkeurrecht geen aanspraak heeft op het goed, de onder de opschortende voorwaarde aangegane overeenkomst bindend is en te goeder trouw moet worden uitgevoerd (artikelen 1134, 1135 en 1589 Burgerlijk Wetboek). Hieruit volgt verder dat de schuldenaar van het voorkeurrecht hangende de voorwaarde de verplichting heeft om zich te onthouden van handelingen die de realisatie van de voorwaarde en dus de uitoefening van het voorkeurrecht zouden verhinderen, bemoeilijken of onmogelijk maken.

 Bij verhindering of bemoeilijking van de realisatie van de opschortende voorwaarde door de schuldenaar van het beding van voorkeur, wordt de voorwaarde, krachtens artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek, geacht te zijn vervuld. De rechter kan in dat geval de ontbinding van de overeenkomst uitspreken ten laste van de schuldenaar van het voorkeurbeding en kan deze veroordelen tot vergoeding van de schade tengevolge van de door haar hangende voorwaarde begane fout.

 Het bestreden arrest stelt ten deze weliswaar terecht dat het voorkeurbeding de vrijheid van de belover om eventueel te verkopen niet in de weg staat en stelt vast dat eiseres bij het sluiten van de overeenkomst wist of moest weten dat zij het risico liep van dit recht geen gebruik te kunnen maken wanneer haar wederpartij niet zou verkopen. Deze enkele omstandigheden sloten echter niet de verplichting door verweerster uit om geen handelingen te stellen die de realisatie van de voorwaarde en dus de uitoefening van het voorkooprecht zouden verhinderen.

 Het bestreden arrest kon derhalve niet, op grond van de omstandigheden dat verweerster vrij bleef om al dan niet te verkopen en eiseres het risico had genomen haar voorkeurrecht bij niet-verkoop niet te kunnen uitoefenen, besluiten dat er geen aanleiding bestond tot toepassing van artikel 1178 van het Burgerlijk Wetboek en dat de wijziging van het oorspronkelijk project geen inbreuk uitmaakte op de goede trouw noch rechtsmisbruik inhield, na te hebben vastgesteld dat verweerster "pendente conditione"- het oorspronkelijk project had gewijzigd. Het bestreden arrest houdt, door aldus te oordelen, schending in van de artikelen 1134, 1135, 1178, 1181 en 1589 van het Burgerlijk Wetboek en van het in artikel 1134, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek vervatte algemeen rechtsbeginsel dat overeenkomsten te goeder trouw moeten worden uitgevoerd.

 Het bestreden arrest stelt minstens, door niet te onderzoeken of de wijziging van het oorspronkelijk project door verweerster in de concrete omstandigheden de realisatie van de opschortende voorwaarde, in het bijzonder de verkoop, en daaraan verbonden uitoefening van het voorkeurrecht van eiseres, daadwerkelijk in de weg stond, het Hof is niet in de mogelijkheid de wettigheid van de beslissing te onderzoeken en is derhalve noch regelmatig gemotiveerd (schending van artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet) noch wettig verantwoord (schending van de artikelen 1134, 1135, 1178, 1181 en 1589 van het Burgerlijk Wetboek en van het algemeen rechtsbeginsel dat overeenkomsten te goeder trouw moeten worden uitgevoerd).

 3. Derde onderdeel

 Eiseres had in haar in hoger beroep regelmatig voorgedragen conclusies, en in het bijzonder in haar derde appèlconclusie van 19 juni 1997, aan verweerster verweten de twee in de koopovereenkomst ten aanzien van eiseres opgenomen verbintenissen te hebben miskend, te weten het verlenen aan eiseres van het recht tot aankoop van de privatieve delen van het op te richten residentieel en sportcomplex, enerzijds, en het opdragen aan eiseres van de verkoop van de privatieve delen van het op te richten residentieel complex, anderzijds.

 Eiseres had met betrekking tot de tweede verbintenis aangevoerd dat verweerster deze niet was nagekomen om de reden dat zij de opdracht tot verkoop van het gehele opgerichte gebouw in exclusiviteit had gegeven aan een zekere mevrouw V. L. en later aan derden, zonder dat eiseres zich ook maar op enige wijze nog kon inlaten met de verkoop en verhuring van het gebouw. Eiseres had ter ondersteuning van de stelling van de exclusieve aard van de aan mevrouw V. L. en aan derden opgedragen opdracht en de hieruit voor haar voortvloeiende onmogelijkheid om nog enig initiatief met betrekking tot de verkoop en verhuring te nemen, verschillende stavingsstukken ingeroepen en besproken, in het bijzonder de overeenkomst van 2 juni 1980 tussen Eurohome België, lasthebber van de rechtsvoorgangster van verweerster en mevrouw V. L., de brief van 13 april 1981 van verweersters rechtsvoorgangster gericht aan de notaris van eiseres houdende antwoord op diens schrijven van 19 maart 1981 en waarin verweersters rechtsvoorgangster ontkende ten aanzien van eiseres een verbintenis te hebben opgenomen tot het bieden aan eiseres van de mogelijkheid tot verkoop van de gebouwen, en tenslotte ook een proces-verbaal van vaststelling van gerechtsdeurwaarder C. van 3 oktober 1983 waaruit volgens eiseres bleek dat verweersters rechtsvoorgangster de verkoop en verhuring van de gebouwen heeft toevertrouwd aan derden die zich voordoen alsof zij een exclusiviteit zouden hebben.

 Dit middel met bespreking van de drie stavingsstukken in de derde beroepsconclusie van eiseres was als volgt gesteld :

 "B. Opzichtens het verleende recht om de verkoop te behartigen

 De NV Gemeenschappelijk Eigendom heeft zich ertoe verbonden (eiseres) te gelasten met de verkoop van de privatieve delen van het op te richten gebouw.

 Een contractpartij die haar verplichtingen niet nakomt, maakt zich schuldig aan wanprestaties en moet dienovereenkomstig de schade vergoeden, tenzij de niet-nakoming niet aan haar te wijten is (cf. supra).

 In flagrante tegenspraak tot de in de verkoopovereenkomst en in de authentieke verkoopakte aangegane verbintenis, verleende de NV Gemeenschappelijk Eigendom, handelend door haar lasthebber Eurohome België, op 2 juni 1980 de exclusiviteit voor de verkoop en verhuring van het gehele gebouw aan Mevr. P. V. L. (Housing Service) en overtrad hierdoor de bijzondere voorwaarden van de verkoop, waarvan zij wist dat deze hierdoor niet nageleefd konden worden (stuk 16). (Verweerster) verwijst in dat verband naar het arrest van het Hof van Beroep te Brussel dat oordeelt dat geen exclusiviteit werd toegekend. Dit arrest werd evenwel uitgesproken in 1994 zodat het evident is dat 14 jaar eerder (eiseres) er terecht mocht van uitgaan dat er inderdaad een exclusiviteit was toegekend.

 (Eiseres) vestigde bij aangetekend schrijven van haar notaris van 19 maart 1981 aan de NV Gemeenschappelijk Eigendom diens aandacht op het recht van (eiseres) om zich met de verkoop van de privatieve delen te gelasten, waarop de NV Gemeenschappelijk Eigendom antwoordde dat zij nooit dergelijke verbintenissen had onderschreven, en dit ondanks de uitdrukkelijke clausule in de verkoopovereenkomst. De NV Gemeenschappelijk Eigendom ontkende dus niet dat de verkoop en de verhuring exclusief aan derden waren toevertrouwd (stukken 11bis en 14).

 Het is dan ook ten onrechte dat (verweerster) stelt dat (eiseres) geen initiatief zou hebben genomen om de verkoop effectief waar te nemen. Dit was gelet op de toegekende exclusiviteit immers niet meer mogelijk.

 Nadien vertrouwde de NV Gemeenschappelijk Eigendom de verkoop en de verhuring van de opgerichte burelen toe aan derden die zich voorstelden alsof zij exclusiviteit hadden (zie brief van de notaris van concluante van 19 maart 1981 op dat punt niet betwist in het antwoord van de NV Gemeenschappelijk Eigendom van 13 april 1981 ; zie p.v. van vaststelling van gerechtsdeurwaarder C. van 3 oktober 1983) (stuk 16).

 In haar brief van 13 april 1981 aan de notaris van (eiseres) stelde zij zelfs dat zij enkel burelen wou verhuren.

 Het is dan ook niet ernstig vanwege (verweerster) om te stellen dat concluante had kunnen bemiddelen bij de verkoop wanneer blijkt dat derden waren aangesteld met een exclusiviteit en (verweerster) zelf zegt dat de lokalen burelen waren die werden verhuurd.

 Het is evenmin ernstig te stellen dat (eiseres) geen belangstelling meer had voor de verkoop wanneer hierbij verwezen wordt naar gebouwen die de NV Gemeenschappelijk Eigendom in 85-86 heeft opgericht, dit wil zeggen meer dan zeven jaar na de verkoopovereenkomst en vier à vijf jaar na de dagvaarding, en de toen voorgestelde appartementen zeer kleine appartementen waren, gelegen aan de François Gaystraat, in plaats van de oorspronkelijk voorziene residentiële appartementen op de Tervurenlaan" (derde appèlconclusie, p. 35-36).

 Het bestreden arrest verwerpt de door eiseres lastens verweerster ingeroepen tekortkoming aan bovenvermelde tweede contractuele verbintenis van verweerster op grond van de enkele zeer algemene overwegingen dat eiseres niet bewijst dat mevrouw V. L. noch enige andere makelaar of tussenpersoon een exclusieve opdracht tot verkoop of verhuur hadden verkregen die een eventuele opdracht aan verweerster in de weg kon staan, en dat zij niet aantoont dat zij aan verweersters rechtsvoorgangster een verzoek richtte om dergelijke opdracht van verkoop of verhuur te krijgen (p. 6, tweede lid). Deze overwegingen bevatten geenszins een antwoord op de door eiseres aangevoerde erkenning van verweersters rechtsvoorgangster gesteund op haar antwoordbrief aan notaris S. d'A. van 13 april 1981, als op de door eiseres aangevoerde houding van derden met betrekking tot de hen bij exclusiviteit verleende opdracht gesteund op het proces-verbaal van vaststelling van gerechtsdeurwaarder C. van 3 oktober 1983 en aldus evenmin op het uit diezelfde stukken afgeleide middel volgens hetwelk eiseres zich omwille van de exclusiviteit aan anderen toegekend of minstens omwille van de door die derden aangenomen houding geen enkel initiatief kon nemen met betrekking tot enige opdracht van verkoop of verhuur van de opgerichte gebouwen.

 Hieruit volgt dat het bestreden arrest, bij gebrek aan antwoord op de vermelde derde beroepsconclusie van eiseres met betrekking tot de tweede bijzondere verkoopvoorwaarde, niet regelmatig is gemotiveerd en dus artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet schendt.

 IV. Beslissing van het Hof

 1. Eerste onderdeel

 Overwegende dat de appèlrechters door te oordelen dat eiseres "bij het sluiten van de overeenkomst van 31 mei 1979 wist, minstens redelijkerwijze moest weten dat zij (...) het risico liep van dit recht geen gebruik te kunnen maken wanneer haar wederpartij niet zou verkopen, weze het omwille van een wijziging van het aanvankelijk beoogde project, weze het om een andere reden haar eigen", dat "de rechtsvoorganger van (verweerster) de overeenkomst (...) niet in strijd met de goede trouw uitvoerde noch enig rechtsmisbruik heeft gepleegd" en dat "geen tekortkoming (...) aan haar desbetreffende contractuele verbintenis met betrekking tot het voorkeurbeding bewezen is", het bedoelde verweer verwerpen en beantwoorden ;

 Dat het onderdeel feitelijke grondslag mist ;

 2. Tweede onderdeel

 Overwegende dat diegene die een voorkeurrecht verleent geen andere verbintenis opneemt dan om niet te verkopen aan een ander dan aan de begunstigde ; dat de belover aldus het recht behoudt om het goed al dan niet te verkopen ; dat dit recht zijn begrenzing vindt in het verbod op rechtsmisbruik ;

 Dat het onderdeel inzoverre het ervan uitgaat dat een voorkeurrecht een eenzijdige verkoopbelofte doet ontstaan onder een potestatieve opschortende voorwaarde, faalt naar recht ;

 Overwegende dat voor het overige de appèlrechters door te oordelen dat "de rechtsvoorganger (van verweerster) de overeenkomst (...) niet in strijd met de goede trouw uitvoerde noch enig rechtsmisbruik pleegde" hun beslissing naar recht verantwoorden ;

 Dat het onderdeel in zoverre niet kan worden aangenomen ;

 Overwegende voor het overige dat het arrest de feitelijke gegevens inhoudt die aan het Hof toelaten de wettigheid van de beslissing te beoordelen ;

 Dat het onderdeel in zoverre feitelijke grondslag mist ;

 3. Derde onderdeel

 Overwegende dat de appèlrechters met de in het onderdeel weergegeven redenen het bedoelde verweer verwerpen en beantwoorden ;

 Dat het onderdeel feitelijke grondslag mist ;

 OM DIE REDENEN,

 HET HOF,

 Verwerpt het cassatieberoep ;

 Veroordeelt eiseres in de kosten.

 De kosten begroot op de som vijfhonderd zevenentwintig euro negenentachtig cent jegens de eisende partij en op de som van honderd drieënvijftig euro negenenzestig cent jegens de verwerende partij.

 Aldus geoordeeld door het Hof van Cassatie, eerste kamer, te Brussel, door voorzitter Ivan Verougstraete, afdelingsvoorzitter Robert Boes, de raadsheren Greta Bourgeois, Eric Stassijns en Eric Dirix, en in openbare terechtzitting van vierentwintig januari tweeduizend en drie uitgesproken door voorzitter Ivan Verougstraete, in aanwezigheid van advocaat-generaal Guy Dubrulle, met bijstand van afgevaardigd adjunct-griffier Johan Pafenols.