

RECHTSPRAAK

HOF VAN CASSATIE

24 januari 2011 - 3de Kamer

Voorzitter : R. Boes

Raadsheren : E. Stassijns, B. Deconinck, A. Smetryns en K. Mestdagh

Advocaat-generaal : R. Mortier

Advocaat : H. Geinger

OVEREENKOMST TOT OVERDRACHT VAN AANDELEN - ONTBINDEnde VOORWAARDE - VERWENZELIJKING - TENIETGAAN OVEREENKOMST - VERVAL BESCHIKKINGSDADEN KOPER ONDER ONTBINDEnde VOORWAARDE

Indien een overeenkomst tot overdracht van aandelen werd gesloten onder ontbindende voorwaarde, dan is de koper bij het tenietgaan van de koopovereenkomst wegens de vervulling van de ontbindende voorwaarde, gehouden tot teruggave van de verkochte zaak aan de verkoper, hetzij in natura, hetzij bij equivalent indien de teruggave in natura niet (meer) mogelijk is. De verkoper wordt geacht nog steeds eigenaar te zijn. Onder voorbehoud van de bescherming van derden, vervallen de beschikkingsdaden die de koper onder ontbindende voorwaarde heeft gesteld.

NV Inox Construct en V.M. t./ D.W.

[...]

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

[...]

II. CASSATIEMIDDELEN

De eisers voeren in hun verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, twee middelen aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Eerste middel

1. Krachtens artikel 1183 van het Burgerlijk Wetboek doet de ontbindende voorwaarde, bij haar vervulling,

de verbintenis teniet en herstelt zij de zaken in dezelfde toestand alsof er geen verbintenis had bestaan. Zij verplicht de schuldeiser om, ingeval de door de voorwaarde bedoelde gebeurtenis plaatsheeft, terug te geven hetgeen hij ontvangen heeft.

Hieruit volgt dat de koper bij het tenietgaan van de koopovereenkomst wegens de vervulling van een ontbindende voorwaarde, gehouden is tot teruggave van de verkochte zaak aan de verkoper, hetzij in natura, hetzij bij equivalent indien de teruggave in natura niet of niet meer mogelijk is.

2. Uit de vaststellingen van de appelrechter en uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan, blijkt dat :

- de eiseres op 27 maart 2001 1.425 aandelen in MVD PLASTICS nv verkocht aan de verweerder onder de ontbindende voorwaarde : "In geval van faillissement van MVD PLASTICS nv wordt onderhavige overeenkomst van rechtswege en door het loutere feit van het faillissement volledig ontbonden, met het tenietgaan van alle rechten en plichten van de partijen";
- de rechtbank van koophandel te Veurne bij vonnis van 27 november 2002 TVD PLASTICS nv, voorheen MVD PLASTICS nv, failliet verklaarde;
- de eiseres in ondergeschikte orde de veroordeling van de verweerder vorderde tot teruggave van de waarde van de 1.425 aandelen per 27 maart 2001, en de aanstelling van een deskundige om die waarde te bepalen, die aan haar diende te worden [teruggegeven] indien het hof van beroep zou oordelen dat de overeenkomst van 27 maart 2001 als ontbonden moet worden beschouwd.

3. De appelrechter oordeelt dat, ingevolge het faillissement van TVD PLASTICS nv op 27 november 2002, de ontbindende voorwaarde vervuld werd, zodat de aandelenoverdracht van 27 maart 2001 van rechtswege werd ontbonden.

4. De appelrechter, die de in ondergeschikte orde gevorderde teruggave van de waarde van de aandelen op datum van de overeenkomst, met inbegrip van de gevorderde aanstelling van een deskundige om die waarde te bepalen, als ongegrond afwijst, schendt artikel 1183 van het Burgerlijk Wetboek.

Het middel is gegrond.

Tweede middel

Eerste onderdeel

5. Krachtens de artikelen 1179 en 1183 van het Burgerlijk Wetboek, wordt de verbintenis door de vervulling van de ontbindende voorwaarde geacht nooit te hebben bestaan.

Hieruit volgt dat, indien de koopovereenkomst ingevolge de vervulling van de ontbindende voorwaarde

teniet gaat, de verkoper geacht wordt steeds eigenaar te zijn gebleven. Onder voorbehoud van de regels ter bescherming van derden, vervallen bijgevolg de beschikkingsdaden die de koper onder ontbindende voorwaarde heeft gesteld.

6. De appelrechter stelt vast :

- op 27 maart 2001 verkocht de eiseres 1.425 aandelen in MVD PLASTICS nv aan de verweerder, onder ontbindende voorwaarde van het faillissement van MVD PLASTICS nv;
- die overeenkomst werd van rechtswege ontbonden als gevolg van de vervulling van de voorwaarde door het faillissement op 27 november 2002;
- op 22 augustus 2001 verkocht de verweerder de 1.425 aandelen aan de eiser;
- de verweerder dagvaardde op 13 maart 2002 de eiser tot betaling van een deel van de koopsom.

7. De appelrechter oordeelt dat de ontbinding van de overeenkomst van 27 maart 2001 niet tot gevolg heeft dat ook de overeenkomst van 22 augustus 2001 moet worden ontbonden of nietigverklaard, zodat de verweerder terecht de betaling vorderde op basis van die laatste overeenkomst.

De appelrechter miskent aldus de gevolgen van de verwezenlijking van de ontbindende voorwaarde en schendt de artikelen 1179 en 1183 van het Burgerlijk Wetboek.

Het onderdeel is gegrond.

Overige grieven

8. De overige grieven kunnen niet tot een ruimere cassatie leiden en behoeven bijgevolg geen antwoord.

DICTUM

HET HOF,

Vernietigt het bestreden arrest behalve in zoverre het oordeelt over de hoofdvordering van de eiseres in betaling van de koopprijs der aandelen en over de ontvankelijkheid van het hoger beroep van de eiseres.

[...]

NOOT

DE VERSTREKKENDE GEVOLGEN VAN DE ONTBINDENDE VOORWAARDE OPGENOMEN IN EEN OVEREENKOMST TOT OVERDRACHT VAN AANDELEN - VERIFICATIE VAN EIGENDOM BIJ OVERDRACHT VAN AANDELEN

1. Feitelijke context

Het voorliggend arrest vormt de uitkomst van het cassatieberoep gericht tegen een arrest van het hof van beroep te Gent van 16 februari 2009. De feitelijke context kan als volgt worden samengevat.

Op 27 maart 2001 verkoopt Partij A 1.425 (of 15 % van de) aandelen in de (naamloze) Vennootschap X aan Partij B voor een bedrag van BEF 7.500.000. De verkoop vindt plaats onder eigendomsvoorbehoud en onder volgende modaliteiten :

- Aangezien een overnemer wordt gezocht voor de vennootschap, wordt er een volgplicht bedongen in geval van verkoop aan een derde overnemer van minstens 50 % van het totale aandelenpakket. Hoewel niet uitdrukkelijk vermeld in het geannoteerde arrest, noch in het verbroken arrest van het hof van beroep, begrijpen wij dat de volgplicht erin bestond de betrokken aandelen over te dragen aan Partij C;
- De verkoopprijs dient slechts te worden voldaan bij verkoop aan een derde overnemer en dit met (een gedeelte van) de door Partij B ontvangen (weder-)verkoopprijs;
- Een ontbindende voorwaarde (zonder tijdsbepaling) wordt opgenomen die bepaalt dat de overeenkomst van rechtswege en door het loutere feit van het faillissement van Vennootschap X wordt ontbonden.

Op 22 augustus 2001 draagt Partij B ingevolge het vinden van een derde overnemer (Partij D) zijn (onder eigendomsvoorbehoud aangekochte) 1.425 aandelen over aan Partij C. Hoewel niet letterlijk vermeld in het geannoteerde arrest, noch in het verbroken arrest van het hof van beroep, menen wij uit het beschreven feitenrelaas en uit de door het hof van beroep gemaakte analyse te kunnen afleiden dat Partij A en Partij C behoorden tot eenzelfde groep en dat de voordelen toekomende aan Partij C (rechtstreeks dan wel onrechtstreeks) ook ten goede kwamen aan Partij A.

Op 24 augustus 2001 verkoopt Partij C alle aandelen in Vennootschap X aan de derde overnemer, Partij D.

Op 19 december 2001 vordert Partij B de uitvoering van de overeenkomst van 22 augustus 2001 en betaling van de overeengekomen koopprijs door Partij C.

Bij vonnis van 27 november 2002 wordt Vennootschap X failliet verklaard.

Op 17 juni 2004 vordert Partij A jegens Partij B de betaling van de koopprijs verschuldigd op basis van de overeenkomst van 27 maart 2001.

2. Eerste aanleg en hoger beroep

Zowel in eerste aanleg als (samengevoegd) in hoger beroep wordt de vordering van Partij A jegens Partij B op basis van de overeenkomst van 27 maart 2001 ontvankelijk doch ongegrond verklaard. Partij C wordt echter wel veroordeeld tot betaling aan Partij B van de verkoopprijs verschuldigd op basis van de overeenkomst van 22 augustus 2001.

In concreto bevestigt het hof van beroep te Gent in een vonnis van 16 februari 2009 dat de overeenkomst van 27 maart 2001, ingevolge het faillissement van Vennootschap X, van rechtswege en met terugwerkende kracht werd ontbonden en dat hierdoor de betalingsverplichting van Partij B kwam te vervallen. Het hof van beroep gaat echter niet in op het verzoek van Partij A tot teruggave van de waarde van de 1.425 aandelen en de aanstelling van een deskundige om die waarde te bepalen. Het hof van beroep beschouwt een dergelijke verplichting tot teruggave immers als "*niet opportuun*" aangezien, zo argumenteert het hof van beroep, Partij A⁽¹⁾ in tussentijd reeds betaling had ontvangen van de volledige koopprijs voor 100 % van de aandelen in Vennootschap X (vanwege Partij D).

Inzake de afwikkeling van de overeenkomst van 22 augustus 2001 bevestigt het hof van beroep evenwel de opeisbaarheid van de koopprijs door Partij B. Het hof van beroep stelt hierbij dat de ontbinding van de overeenkomst van 27 maart 2001 niet tot gevolg heeft dat ook de overeenkomst van 22 augustus 2001 moet worden ontbonden of nietig verklaard, vermits deze laatste overeenkomst "*nauw samenhangt*" met de overeenkomst van 24 augustus 2001 die wel rechtsgeldig is en reeds werd afgehandeld ruim vóór het faillissement van Vennootschap X. Aangezien Partij C bij deze laatste transactie vanwege Partij D betaling ontving voor alle aandelen van Vennootschap X, kent het hof van beroep aan Partij B het recht toe tot uitvoering van, en overeenkomstige betaling krachtens, de overeenkomst van 22 augustus 2001.

3. Hof van Cassatie

In het voorliggend arrest verbreekt het Hof van Cassatie het arrest van het hof van beroep zowel inzake de gevolgen van de ontbinding van de overeenkomst van 27 maart 2001 als inzake de geldigheid van de overeenkomst van 22 augustus 2001.

Het Hof van Cassatie bevestigt ten eerste dat artikel 1183 BW impliceert dat de koper bij het tenietgaan

van de koopovereenkomst wegens de vervulling van een ontbindende voorwaarde gehouden is tot teruggave van de verkochte zaak aan de verkoper, hetzij in natura, hetzij bij equivalent indien de teruggave in natura niet of niet meer mogelijk is.

De vaststelling door de appelrechter dat de ontbindende voorwaarde was vervuld zodat de aandelenoverdracht van 27 maart 2001 van rechtswege was ontbonden, diende dan ook logischerwijze te worden gevolgd door de verplichte teruggave door de koper van (de waarde op datum van de overeenkomst van) de aandelen.

Tevens bevestigt het Hof van Cassatie dat uit de artikelen 1179 en 1183 BW volgt dat indien de koopovereenkomst, ingevolge de verwezenlijking van de ontbindende voorwaarde, teniet gaat, de verkoper geacht wordt steeds eigenaar te zijn gebleven en, onder voorbehoud van de regels ter bescherming van derden te goeder trouw, de beschikkingsdaden die de koper onder ontbindende voorwaarde heeft gesteld, komen te vervallen.

De vaststelling dat de overeenkomst van 27 maart 2001 van rechtswege was ontbonden, diende volgens het Hof van Cassatie dan ook te worden gevolgd door de ontbinding of nietigverklaring van de overeenkomst van 22 augustus 2001 tussen Partij B en Partij C en de afwijzing van het verzoek van Partij B tot betaling van de koopprijs op basis van deze laatste overeenkomst.

4. Analyse

Het voorliggend arrest van het Hof van Cassatie bevestigt de (principieel logische) gevolgen van de verwezenlijking van een ontbindende voorwaarde opgenomen in een overeenkomst tot overdracht van aandelen, en dit zowel met betrekking tot (i) de initiële aandelenoverdracht als (ii), onder voorbehoud van de regels ter bescherming van derden te goeder trouw, met betrekking tot enige verdere overdracht van de betrokken aandelen.

4.1. De gevolgen met betrekking tot de initiële aandelenoverdracht

Overeenkomstig artikel 1183 BW is een ontbindende voorwaarde een voorwaarde die "*bij haar vervulling, de verbintenis teniet doet, en de zaken herstelt in dezelfde toestand alsof er geen verbintenis had bestaan. Zij schort de uitvoering van de verbintenis niet op; alleen verplicht zij de schuldeiser om, ingeval de door de voorwaarde bedoelde gebeurtenis plaats heeft, terug te geven hetgeen hij ontvangen heeft.*"

Wanneer in wederkerige rechtsverhoudingen, de schuldeiser door de ontbinding van zijn verbintenissen wordt bevrijd, kan hij evenmin nog een beroep doen op de verbintenissen van de schuldenaar. De onderlinge afhankelijkheid van de respectievelijke

1. Dan wel de groep waartoe Partij A tezamen met Partij C behoort (zie, onderdeel 1, derde paragraaf).

verbintenissen belet dat de ene zijn verbintenissen zou moeten nakomen, terwijl de andere zich op een bevrijding zou kunnen beroepen⁽²⁾.

Het Hof van Cassatie heeft ter zake reeds herhaaldelijk bevestigd dat de ontbinding van een wederkerige overeenkomst tot gevolg heeft dat de partijen in dezelfde toestand teruggeplaatst dienen te worden als die waarin zij zich zouden hebben bevonden indien zij geen overeenkomst hadden gesloten⁽³⁾. De ontbonden overeenkomst kan voor de partijen geen bron van rechten of verplichtingen zijn.

De gevolgen van de verwezenlijking van de ontbindende voorwaarde zijn inderdaad verstrekkend: alles wat in tussentijd en in uitvoering van de verbintenis werd betaald of gepresteerd, dient te worden teruggegeven⁽⁴⁾. In natura, voor zover als mogelijk; indien niet, bijvoorbeeld bij doorverkoop of tenietgaan van het betrokken goed, bij equivalent.

4.2. De gevolgen met betrekking tot enige verdere overdracht van de betrokken aandelen

Het Hof van Cassatie bevestigde reeds in haar arresten van 25 april 2003⁽⁵⁾ en 4 oktober 2010⁽⁶⁾ dat de relativiteit van overeenkomsten ingevolge artikel 1165 BW niet belet dat derden, vanaf het moment dat de uit de overeenkomst voortvloeiende rechtstoestand tot stand is gekomen, de gevolgen die deze overeenkomst tussen de contracterende partijen teweegbrengt, moeten erkennen en ondergaan, zonder dat deze derden zelf kunnen worden gehouden tot enige verplichtingen.

De ontbinding van een overeenkomst is als een dergelijk rechtsfeit dan ook tegenstelbaar aan derden⁽⁷⁾, onder voorbehoud van de regels ter bescherming van derden te goeder trouw zoals opgenomen in artikel 2279 BW⁽⁸⁾.

Bij ontbinding van een koopovereenkomst ingevolge de verwezenlijking van een ontbindende voorwaarde, met als gevolg dat de verkoper steeds wordt geacht eigenaar van het betrokken goed te zijn gebleven⁽⁹⁾, komen alle zakelijke rechten die de koper aan enige derde toestond dan ook te vervallen, onder

voorbehoud van de eventuele toepassing van de regels ter bescherming van derden te goeder trouw. De koper kon aan derden enkel voor ontbinding vatbare rechten toestaan, die zelf vervallen na de vervulling van de voorwaarde. Deze derden hebben immers geen sterker recht dan hun rechtsvoorganger. *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*⁽¹⁰⁾.

Hieruit besluit het Hof van Cassatie dat de ontbinding van de overeenkomst van 27 maart 2001 door de verwezenlijking van de ontbindende voorwaarde noodzakelijkerwijze ook het verval van de overeenkomst van 22 augustus 2001 tot gevolg had. Partij C kon dan ook na het faillissement niet meer veroordeeld worden in uitvoering van zijn (vervallen) verbintenis, namelijk het betalen van de koopprijs.

Bovenstaande zienswijze van het Hof van Cassatie en de hieruit volgende afwijzing van de vordering van Partij B tot betaling van de koopprijs volgt uit een letterlijke lezing van artikel 1599 BW dat stelt dat “de verkoop van eens anders zaak nietig (is); hij kan grond tot schadevergoeding opleveren, wanneer de koper niet geweten heeft dat de zaak aan een ander toebehoorde”. Deze stellingname van het Hof van Cassatie dient dan ook als correct te worden beschouwd⁽¹¹⁾.

Bij arrest van 15 september 2011 heeft het Hof van Cassatie de redenering zoals impliciet toegepast in het arrest van 24 januari 2011 nogmaals, en in zeer uitdrukkelijke bewoordingen, bevestigd. Volgens het Hof volgt de nietigheid van de verkoop van andermans goed uit de omstandigheid dat de eigendoms-overdracht zich in beginsel niet kan verwezenlijken. Deze nietigheid is een relatieve nietigheid die enkel door de koper en niet door de verkoper kan worden ingeroepen en die voor bevestiging vatbaar is. Dit houdt volgens het Hof evenwel niet in dat de koper die zich op het gebrek aan eigendomsoverdracht beroept, de mogelijkheid heeft om de ontbinding van de overeenkomst te vorderen op grond van art. 1184 BW. Een koper kan in een dergelijk geval alleen de nietigheid van de verkoop vorderen op grond van art. 1599 BW en, zo hij niet heeft geweten dat de zaak aan een ander toebehoorde, eventueel schadevergoeding vorderen⁽¹²⁾.

2. Cass. 15 mei 2009, AR C.08.0531.N; L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 771.
3. Bv. Cass. 9 maart 2000, C.98.0338.N; Cass. 8 februari 2010, AR C.09.0244.F.
4. J. DE CONINCK, “De terugwerkende kracht van de vervulde ontbindende voorwaarde”, *TPR* 2005, 14.
5. Cass. 25 april 2003, AR C.01.0607.N.
6. Cass. 4 oktober 2010, AR C.09.0632.N.
7. P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, Brussel, Bruylant, 2010, 1011, nr. 679.
8. J. BAECK, “Ontbinding en derden: niet storen a.u.b.”, *TPR* 2009, 689-763.
9. Cass. 6 december 2007, *RW* 2008-2009, 20, noot J. DE CONINCK.
10. M. VAN QUICKENBORNE, *Voorwaardelijke verbintenissen*, Mechelen, Kluwer, 2006, 153, 168-169; T. STAROSSELETS, “Restitution

des arrérages en cas de résolution d'une Vente en viager ou “mesure dix fois mais ne coupe qu'une””, *TBBR* 2005, 456, nr. 4.
11. Al argumenteren sommige auteurs dat de door het Hof van Cassatie gehanteerde juridische kwalificatie (in het geannoteerde arrest dan wel in arresten met een gelijkaardig voorwerp) dient te worden betwist. Volgens deze auteurs bestaat een juridisch meer accurate analyse erin een dergelijke situatie te kwalificeren als “wanprestatie” waarbij, onder voorbehoud van nietigverklaring op verzoek van de koper, alle sancties voorzien in geval van wanprestatie kunnen worden ingeroepen (M.E. STORME, *Schematisch overzicht van belangrijke recente rechtspraak verbintenissenrecht*, 2001-2011, <http://www.storme.be/recyclageverbintenissenrecht.pdf>; N. VAN HIMME, noot onder Cass. 15 september 2011, *RW* 2011-2012, 1515).
12. Cass. 15 september 2011, *RW* 2011-2012, 1515, noot N. VAN HIMME.

4.3. Een gewaarschuwd aandelen(ver)koper... is zijn voorgangers waard

Doorgaans zal de verkoper van aandelen, ingevolge verkrijgende verjaring, op het ogenblik van de overdracht aan de nieuwe koper reeds de volwaardige eigenaar van de betrokken aandelen zijn geworden en vindt de redenering van het Hof van Cassatie geen toepassing⁽¹³⁾. Dit is meer in het bijzonder het geval indien de verkoper zelf te goeder trouw was op het ogenblik van de verwerving van de aandelen en hij gedurende een periode van minimaal 3 jaar (of, in geval van kwade trouw, gedurende een periode van minimaal 30 jaar (op basis van art. 2262 BW)) voortdurend, ongestoord, openbaar en niet dubbelzinnig in het bezit is gebleven van de aandelen⁽¹⁴⁾. In een dergelijk geval is immers niet langer sprake van de verkoop van "andermans" zaak.

In alle andere gevallen illustreert het voorliggend arrest echter het potentieel precair karakter van de eigendomstitel van vennootschapsaandelen (op naam) en de mogelijk verstrekende gevolgen voor de verkoper van aandelen die op onvolkomen of voorwaardelijke wijze werden overgedragen.

Op basis van de logica ontwikkeld door het Hof van Cassatie, kan de koper/contractspartij van deze verkoper in een dergelijk geval immers steeds de nietigheid van de verkoopovereenkomst inroepen en de hieruit volgende verplichte teruggave van de volledige verkoopprijs, en dit ongeacht of de partijen te goeder trouw zijn of niet⁽¹⁵⁾. Bovendien riskeert de betrokken (en bij hypothese zelf te goeder trouw handelende⁽¹⁶⁾) verkoper een veroordeling tot schadevergoeding indien en voor zover hij niet kan aantonen dat de koper op de hoogte was van het precair karakter van de eigendomstitel.

Voorliggend arrest herbevestigt eerst en vooral het belang van een correct en volledig gevoerd bedrijfs-onderzoek door een koper (en dus potentieel toekomstig verkoper) van aandelen, niet in het minst inzake de verificatie van de eigendomstitel van de over te dragen vennootschapsaandelen.

De vanzelfsprekendheid van deze premisse botst in vele gevallen echter met de Belgische overnamepraktijk, waarbij het onderzoek naar de eigendomstitel vaak (en dikwijls ook noodgedwongen) beperkt blijft tot een analyse van het aandelenregister van de doelvennootschap.

Naar Belgisch recht vindt een overdracht van aandelen op naam plaats door de enkele wilsovereenstemming tussen partijen. De inschrijving van de overdracht in het aandelenregister heeft enkel tot doel om de overdracht tegenstelbaar te maken aan de vennootschap en aan derden. Indien een overdracht van aandelen niet wordt gevolgd door een inschrijving in het register, blijft de eigenlijke overdrachts-overeenkomst tussen koper en verkoper onverkort geldig⁽¹⁷⁾. De conclusies die uitsluitend worden getrokken op basis van een analyse van de inschrijvingen in een aandelenregister blijven per definitie dan ook precair.

Volledige zekerheid over de eigendom van de aandelen kan dan ook enkel worden bekomen door een exhaustieve analyse van de volledige keten aan aandelenoverdrachten sinds de oprichting van de vennootschap⁽¹⁸⁾. Een dergelijk onderzoek is doorgaans echter praktisch niet realiseerbaar, bijvoorbeeld omdat de verkoper zelf eenvoudigweg niet over alle vorige overdrachtsovereenkomsten beschikt.

Gezien de potentieel verstrekende gevolgen van een onderbreking in de keten van overdrachten zou men een alternatieve wettelijke overdrachtsregeling kunnen overwegen. Mogelijke oplossingen bestaan erin om aan de inschrijving van de overdracht in het aandelenregister een constitutief karakter te verlenen, dan wel de overdracht te laten verlopen via⁽¹⁹⁾, dan wel te laten bekrachtigen door⁽²⁰⁾, een notaris. Bovendien kan worden overwogen om de volledige eigendomshistoriek in de overdrachtsakte op te nemen, zoals reeds gebruikelijk is bij de overdracht van onroerende goederen.

Bart Bellen en Reinout Vleugels⁽²¹⁾

13. R. JANSSEN, "Soms geldt bezit als vermoeden van titel, soms als termijn", *RW* 2008-09, 827.

14. Art. 2279 BW; Cass. 20 december 1974, *RW*, 1974-75, 1835.

15. Cass. 5 juli 1878, *Pas.* 1878, I, 304.

16. In voorkomend geval dient de koper wel het bestaan van een precontractuele fout aan te tonen in hoofde van de betrokken verkoper (H. DE PAGE, *Traité*, IV, nr. 32).

17. Cass. 12 juli 1923, *Pas.* 1923, I, 424; Brussel 24 juni 1981, *BRH* 1984, 113.

18. Hierbij dient, zo illustreert het voorliggend arrest, niet alleen de eigenlijke overdrachtsclausule te worden bekeken, maar tevens enige andere clausule die de overdracht als voorwaardelijk dan wel anderszins precair zou kunnen kwalificeren.

19. Zoals bijvoorbeeld in Nederland.

20. Zoals bijvoorbeeld in Duitsland.

21. Advocaten te Brussel, contrast.