

Geniale onduidelijkheid !

De betekenis van Art. 1589 B.W.

door Herman COUSY

1. Meer dan eens werd de redactie van de code Napoleon geroemd en tegelijkertijd verguisd om zijn geniale onduidelijkheid. Het vooral op de praktijk gerichte of beter uit de problematiek van de praktijk ontstane Code Napoleon bekommert zich weinig om logische samenhang of synthetische opbouw en bevat vaak lapidaire uitspraken waarvan de betekenis thans nog betwist wordt. Een van de (vele) voorbeelden is art. 1589 : « Verkoopbelofte geldt als koop wanneer er wederzijdse toestemming is van partijen omtrent de zaak en omtrent de prijs ». De Page noemt het art. een tautologie, een truïsme, volstrekt nutteloos, ontstellend laconiek en compleet dubbelzinnig. (1)

Men moet toegeven dat zulke sterke taal op zijn minst tot nadenken stemt. Zonder een lans te willen breken voor een of andere van de

(1) DE PAGE T.E., *Traité*, IV (uitgave 1951), nr. 240.

voorgestelde theorieën wil deze bijdrage een statuts quaestionis stellen.

2. Met art. 1589 zitten we op het stuk van de problematiek der **precontractuele verhoudingen**.

Art. 1589 is wellicht samen met art. 1590 het enige waar deze nochtans belangwekkende problematiek wordt bedacht. (2)

Het is daarom noch klaar, noch decisief. Met de verkoopbelofte bebinden we ons inderdaad in de precontractuele fase. In deze fase bekleedt de contractsbelofte een voorname plaats. Zij kan inderdaad als een **voorovereenkomst** (avant-contrat, Vorvertrag) beschouwd worden. (3)

De voorovereenkomst kan vrij algemeen gedefinieerd worden als de overeenkomst die een andere voorbereidt.

Theoretisch kunnen wij de eenzijdige en de wederkerige voorovereenkomst onderscheiden.

Eenzijdig is de voorovereenkomst waarin een der partijen belooft met de andere partij in de toekomst een kontrakt te zullen sluiten zo deze wil.

Dit is de eenzijdige contractbelofte of het zozegde optiecontract. Wederkerig is het voorcontract waarin beide partijen zich ertoe verbinden met mekaar een nieuwe overeenkomst aan te gaan. (4)

3. De vraag die hier behandeld wordt is deze : beoogt art. 1589 B.W. de assimilatie van de wederkerige verkoopbelofte met de koop of heeft het een heel andere betekenis en beoogt het met verkoopbelofte enkel de eenzijdige verkoopbelofte.

Voor de meerderheid van de (oudere) auteurs beoogt art. 1589 B.W. enkel de bilaterale verkoopbelofte en strekt het ertoe erop te wijzen dat in zulk geval alle elementen van het definitieve, door partijen be-

(2) SCHRANS G. schrijft dit vacuum toe aan het minder complex karakter der verhoudingen ten tijde van 1804. Zie « Precontractuele verhoudingen naar Belgisch recht. Preadvies voor de vereniging voor de vergelijkende studie van het recht in België en Nederland », 1968, p. 8.

(3) DE PAGE, T.E., *Traité* II, nr. 507, A.

(4) Men verwarre niet met het samenbestaan van twee eenzijdige voorovereenkomsten. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval wanneer er twee aannemers mekaar beloven hun materiaal te verhuren zo de andere werk aanneemt op de plaats waar het materiaal zich bevindt. Dit analyseert zich in feite in twee autonome eenzijdige contractbeloften.

oogde contract aanwezig zijn en dat dit contract derhalve reeds is tot stand gekomen. (5)

Zij steunen zich daarbij op tekstargumenten : art. 1589 spreekt van « wederzijdse toestemming over zaak en prijs ». Dit is en kan het geval niet zijn in een eenzijdige afspraak. Door zijn tekst zelf kan art. 1589 B.W. slechts de tweezijdige belofte beogen. (6)

Argumenten uit de voorbereidende werken geput komen deze stelling stavn. PORTALIS verklaart inderdaad : « On trouve effectivement en pareil cas tout ce qui est de la substance du contrat de vente ». (7)

4. Op basis van een gans ander argument komt ook LEDUC tot het zelfde besluit. (8)

Ook volgens hem viseert art. 1589 B.W. de bilaterale contractsbelofte. Hiertoe komt hij op basis van een systematische interpretatie. Art. 1589 mag inderdaad volgens hem niet los gezien worden van art. 1590 B.W. De redacteurs hebben onderscheid willen maken tussen het geval waar een overeenkomst die door de partijen als koopovereenkomst werd bestempeld werkelijk een afzonderlijk contract vormt (art. 1590) en het geval waar het om een gewoon koopcontract gaat dat door partijen arbitrair als verkoopbelofte werd betiteld (art. 1589) zoals de vele andere auteurs aanvaardt LEDUC dus dat art. 1589 de bilaterale contractsbelofte in hoger aangewezen zin beoogt.

5. Sinds PLANIOL evenwel werd de tegenovergestelde mening verdedigd. (9) Art. 1589 B.W. zou precies de eenzijdige verkoopbelofte beogen. Dit werd reeds eerder betoogd door MARCADE (10). Volgens hem kan het niet de betekenis zijn van 1589 de bilaterale contracts-

(5) AUBRY et RAU, Cours de droit civil Français, T. V., 349.

BAUDRY-LACANTINERIE, Vente, nrs 58 e.v.

COLLIN et CAPITANT, t. II, nr. 513.

DALLOZ, Encyclopédie, Droit civil, IV, Promesse de vente.

DEMOGUE, Traité, II, nr. 469.

DEMOLOMBE, Cours de droit civil, II, nrs. 325-327.

GAUDEMET, Théorie des obligations, pp. 271 e.v.

LAURENT, Traité, t. XXIV, nrs. 9 en 21.

KLUYSKENS, t. IV, De contracten, nr. 9 e.v.

(6) Aldus uitgesproken LAURENT, loc. cit.

(7) FENET, Recueil Complet (...), t. XIV, p. 115.

LOCRE, Législation civile, t. VII, p. 71.

(8) LEDUC, Des avants-contrats, Thèse, Paris, 1909.

(9) PLANIOL et RIPERT, Traité élémentaire de droit civil, Paris, 1937, II, 1400.

(10) ARCADE, t. VI, 5e édition, p. 168, tevens geciteerd in LEDUC, o.c. p. 164.

belofte met het contract zelf te assimileren, omdat dit niet juist is. Doch, afgezien van de betwistingen rond het begrip zelf wordt er door PLANIOL op gewezen dat de andere auteurs, en men denkt vooral aan POTHIER, de eenzijdige contractsbelofte voor ogen hadden.

Wanneer POTHIER betoogt : « il y a une grande différence entre la promesse de vente et la vente elle-même » (11), beoogde hij de eenzijdige belofte, de enige trouwens door ons oud recht gekend.

DEPAGE die ons op dit punt een enthousiast aanhanger van PLANIOL schijnt te zijn voegt hier een tekstargument aan toe. Het wederzijds akkoord over zaak en prijs waarover sprake in het art. doet verkeerdelijk aan en bilaterale contractsbelofte denken. Ook in de eenzijdige verkoopsbelofte is een wederzijdse toestemming over zaak en prijs vereist. Dit werd trouwens door ons Hof van Cassatie bevestigd. (12) Inderdaad, opdat er koop zou zijn, is er meer nodig dan overeenstemming over zaak en prijs : « (...) il faut encore qu'il existe comme dans tous contrats le consentement des parties contractantes sur la nature même du contrat, c'est-à-dire : dans la vente, la volonté commune de vendre et d'acheter » (13)

Bestaat die wil niet, dan is er slechts een eenzijdige belofte, ook al is er overeenstemming over zaak en prijs. Trouwens, zo zegt DEPAGE, moest dit artikel er enkel toe strekken de wederkerige verkoopsbelofte aan de verkoop te assimileren, dan ware het vrij overbodig. (14) J. LIMPENS vindt dit laatste een zwak argument : er staan inderdaad nog meer nutteloze artikelen in ons B.W. (15)

6. Nemen we voorlopig aan dat het in art. 1589 over de eenzijdige verkoopbelofte gaat, wat wordt er daarover dan gezegd : M.a.w. wat is de betekenis van de rest van het artikel ? RIPERT en BOULANGER menen dat het artikel ertoe strekt te beklemtonen dat deze belofte enkel effekt sorteert, zo er akkoord is over zaak en prijs. (16)

DE PAGE van zijn kant meente dat het art. in verband moet gebracht worden met de sanctionering van de belofte. (17)

(12) Cass., 7-10-1935, Pas., 1935, I, 355.

(13) Ibidem.

(14) Dit is nog lang niet zo zeker. Het probleem van de autonomie van de wederkerige contractsbelofte valt evenwel buiten het bestek van deze bijdrage.

(15) J. LIMPENS, R.P.D.B., Tw. Vente, nr. 82.

(16) RIPERT et BOULANGER, T. III, nr. 1366 ; vgl. MARTY et RAINAUD, op. cit., nr. 113.

(17) DEPAGE II, nr. 513 ; IV nr. 245, h.

Art. 1589 zou er precies toe strekken te beklemtonen dat gedwongen, ja zelfs direkte uitvoering mogelijk is. (18)

De rechter zal er zich toe beperken vast te stellen dat door het lichten van de optie (eenzijdige verkoopbelofte) het contract is tot stand gekomen en dat zijn vonnis « tiendra lieu d'acte de vente ». Aldus ontwijkt men de regel « Nemo cogi ad factum potest ». Precies om dat te bereiken werd art. 1589 ingelast. (19)

7. Tegenover deze wirwar van stellingen staat een eerder vage rechtspraak. Een vonnis van de rechtbank van Mechelen bevestigt uitdrukkelijk dat art. 1589 de eenzijdige verkoopbelofte beoogt. (20) Doch over de betekenis van het art. spreekt het vonnis zich niet uit.

Merkwaardig is dat de vele vonnissen die handelen over de eenzijdige verkoopbelofte bij het uitstippelen van het statuut ervan zelden of nooit beroep doen op het art.

Wel spreekt een cassatiearrest van 1962 over een « onherroepelijke » verbondenheid van de belover. (21) Er wordt daarbij evenwel niet naar art. 1589 verwezen.

8. We staan met dit alles voor een waarachtig interpretatieprobleem. Het « tout le monde en convient » van de eerste stelling kan geen bevrediging schenken. Voor de stelling van DEPAGE dienen steviger argumenten gezocht.

Waarom is het artikel in ons wetboek opgenomen ?

Wat hebben zijn auteurs ermee bedoeld ?

Een exegitische en wetshistorische interpretatie dringt zich op. (22)

9. Sedert de ordonnatie van Moulins (1566) waarin een geschreven bewijs wordt opgelegd voor verkopen boven de honderd pond, werd meer en meer de verkoop in notariële vorm gevestigd. Voorafgaand werd door partijen een onderhandse akte opgemaakt waarin beloofd werd notariële akte te verlijden. Deze belofte was de praesenti wanneer de partijen de akte slechts als bewijs beschouwden en dan was de belofte niets anders dan een verkeerd benoemde koop. Was zij

(18) Voor het onderscheid tussen gedwongen en direkte uitvoering zie DE PAGE, T. E., *Traité III*, nr. 67.

(19) PLANIOL, o.c. nr. 1406.

(20) Rb. Mechelen, 14 jan. 1960, R.W. 59-60, 1617.

(21) Cass., 1 juni 1962, I, 1113.

(22) Onderhavige gegevens werden in hoofdzaak ontleend aan L. BOYER, *Des promesses synallagmatiques de vente, contribution à la théorie des avants-contracts*, Rev. trim. droit civil, 1949, pp. 1 e.v.

evenwel de futuro, d.w.z. dat het tot standkomen van de koop afhankelijk werd gemaakt van het bestaan van een notariële akte, dan ontstonden wel moeilijkheden m.b.t. de uitvoering van de belofte. (23)

In tegenstelling tot de auteurs betoogden de rechtbanken en onder hen vooral de Parijse parlementen dat bij weigering tot verlijden van de notariële akte, de in gebreke blijvende partij tot gedwongen uitvoering kon veroordeeld worden « faute de quoi, le silence tiendrait lieu de l'acte » en dit — en dit is belangrijk — onafhankelijk of het om een belofte de praesenti dan wel de futuro ging.

10. Nu is het deze controverse geweest die aanleiding gaf tot het ontstaan van art. 1589 B.W.

Een decisief bewijs daarvan wordt gevonden in een uitdrukking van MALLEVILLE : « Cet article, zegt hij, termine une discussion entre les auteurs, les uns tenant que la promesse de vente vaut vente et oblige à passer contrat, les autres qu'elle se resout en dommages-intérêts. (24) De voorbereidende werken geven trouwens nog andere argumenten tot staving van deze stelling. (25)

Onze wetgever opteerde voor de oplossing van de Parijse parlementen. Art. 1589 zou dus volgens deze stelling, welke door L. BOYER wordt verdedigd niets anders beoogd hebben dan de sanktionering van de verkoopbelofte in het algemeen. (26)

Dit alles schijnt aanneemlijk. De min of meer verloren staande plaats van dit artikel in het wetboek alleen al wijst erop hoe de wetgever hier niet een prinicpe heeft willen duidelijk stellen maar terloops een twistvraag beslechten in een helaas nogal lapidaire vorm.

Wat art. 1589 B.W. zegt is dat verkoopbelofte zekerheid geeft dat de koop zal gesloten worden en niet dat verkoopbelofte verkoop zou zijn. Art. 1589 zou dus eenvoudig een antwoord geven op een door de praktijk gestelde vraag.

12. Meteen laat art. 1589 B.W. echter die ander problematiek, nl. deze van de autonomie van de bilaterale contractsbelofte onaangeroerd. De rechtsleer heeft zich over dit probleem te buigen.

(23) Het onderscheid tussen de beloften de praesenti en de futuro werd geformuleerd door DUMOULIN in Coutumes de Paris, Des Censures, § 78, glosse I, nr. 82, Vgl. BOYER, o.c. cit. p. 8.

(24) MALLEVILLE, Analyse raisonnée de la discussion du code civil au conseil d'Etat, t. III, p. 359 ; ook geciteerd door LEDUC, loc. c.

(25) FENET, t. XIV, p. 115 : Portalis verwijst naar Cochin die zegt : « la promesse de vente n'équivaut à la vente qu'en ce qui concerne sa force obligatoire ».

(26) BOYER, loc. cit. met verwijzingen.