
ONDERNEMINGSRECHTBANK ANTWERPEN 23 MAART 2020

VERBINTENISSEN BUITEN OVEREENKOMST**Oneigenlijke contracten – Verrijking zonder oorzaak**

Wie uit misgelopen contractonderhandelingen ongerechtvaardigd verarmd is, kan een vordering uit ongerechtvaardigde verrijking instellen. De verarming door kosten gemaakt in het kader van contractonderhandelingen is ongerechtvaardigd voor zover deze kosten het normale ondernemingsrisico te buiten gaan.

OBLIGATIONS HORS CONTRAT**Quasi-contrats – Enrichissement sans cause**

Celui qui est appauvri de manière injustifiée suite à des négociations contractuelles qui ont échoué, peut se prévaloir de l'action fondée sur l'enrichissement sans cause.. L'appauvrissement qui découle d'investissements faits dans le cadre de négociations contractuelles est dépourvu de cause dans la mesure où ces coûts dépassent ceux qui cadrent dans le risque entrepreneurial normal.

X/Y

Zet.: N. Cornelis (rechter, voorzitter), H. Corten en J. Van Aelten (rechters in ondernemingszaken)

Zaak: A/19/00849

(…)

I. Situering van het geschil

Dhr. (...) en dhr. (...) voeren vanaf oktober/november 2017 gesprekken over een project van appartementen en woningen dat de vennootschap van (...), wenst te realiseren in (...).

(...), die via zijn vennootschap (...) reeds eerder adviezen heeft verstrekt aangaande vastgoedprojecten aan (...) en (...) onderzoeken n.a.v. de besprekingen over het project te (...) of er desgevallend tussen hun vennootschappen een duurzame professionele samenwerking kan worden aangegaan.

In dat verband werd in eerste instantie nagegaan of (...) via zijn vennootschap aandelen zou kunnen overnemen van (...) van (...). Het is immers (...) die eigenaar is van het grondperceel waarop het project te (...) wordt gepland.

Voor de uitwerking van de voorwaarden van die participaties doen partijen beroep op hun wederzijdse boekhouders.

Volgens (...) en (...) bereikten partijen einde november 2017 een akkoord om de aandelen van (...) te waarderen op basis van de inkoopwaarde van de grond en de gemaakte kosten en werd dit bindend akkoord geschonden op 21 maart 2018.

(...) en (...) ontkennen dit echter ten stelligste en wijzen er op dat verschillende pistes werden onderzocht, maar dat partijen uiteindelijk in de zomer van 2018 dienden te concluderen dat zij niet tot een akkoord konden komen omtrent de voorwaarden en modaliteiten om duurzaam te gaan samenwerken.

In een e-mailbericht van 14 augustus 2018 meldt (...) dat aan (...) dat hij de samenwerking wenst af te sluiten op een zo

goed mogelijke manier. Hij doelt er op dat zijn geleverde prestaties dienen vergoed te worden. Voor het eerst meldt (...) ook dat er reeds een mondeling akkoord zou zijn gesloten omtrent de samenwerking, wat wordt ontkend door (...).

(...), (...) en (...) worden met een brief van de raadslieden van (...) in gebreke gesteld om op basis van zowel contractuele als precontractuele aansprakelijkheid een vergoeding te betalen die minstens kan worden begroot op de door hun cliënte gederfde winst, welke in het kader van een buitengerechtelijke regeling wordt beperkt tot 20% van de gederfde winst van 250.000, hetzij 50.000.

Deze aanspraken worden betwist met brief van de raadslieden van (...), (...) en (...) van 29 januari 2019, waarna de dagvaarding wordt betekend door (...) op 16 mei 2019.

Inmiddels wordt het vastgoedproject van negen appartementen en drie woningen te (...) te koop gesteld door (...) en waren er in oktober 2019 zes wooneenheden verkocht.

(…)

IV. Beoordeling**IV.2. Ten gronde****IV.2.1. De hoofdeis van (...)****IV.2.1.1. CONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID WEGENS SCHENDING VAN EEN BINDEND AKKOORD?**

(…)

Het bedrag van 200.000 wordt gevorderd bij wijze van schadevergoeding en meer bepaald als de gederfde winst welke een gevolg is van de contractuele wanprestaties van verwerende partijen, die het bereikte bindend akkoord niet zouden zijn nagekomen.

Eiseres stelt dat een bindend akkoord tot stand is gekomen tussen haar en verweerders dat er in bestond dat partijen waren overeengekomen om:

1. een partnership aan te gaan met het oog op de realisatie van het project in (...);
 2. dit partnership vorm te geven door een overname door eiseres van 50% van de aandelen van de grondvennootschap (...) en de oprichting van een promotievennootschap waarbij beide partijen 50% van de aandelen zouden bezitten;
 3. een uitvoerig overlegd en nauwkeurig bepaald programma van 9 appartementen en 3 grondgebonden woningen te realiseren op de projectgrond, welk programma via architectuurplannen een concrete vorm en voorakkoord van de gemeente gekregen had (en uiteindelijk ook geleid heeft tot een goedgekeurde omgevingsvergunning);
 4. de waardering van de grondvennootschap te laten gebeuren op basis van de inkoop waarde van de grond en reeds gemaakte kosten;
 5. de waardering te laten gebeuren door de boekhouder die verweerders zouden aanwijzen.
- (...)

De rechtbank vindt geen bewijs in het nochtans zeer omvangrijke bundel van eiseres terug waaruit zou blijken dat partijen omtrent de hierboven aangehaalde 5 punten, laat staan over alle essentiële punten, einde november 2017 een akkoord zouden hebben bereikt.

Eiseres stelt dat dit akkoord wordt bewezen door de uitvoering ervan en verwijst in eerste instantie naar de e-mail van (...) aan zijn boekhouder en (...) van 16 maart 2018.

Uit die e-mail blijkt echter dat de cijfers nog niet duidelijk waren en bijvoorbeeld nog werd teruggevonden dat een gemeentelijke waarborg en de oprichtingskosten van de vennootschap (...) moesten verrekend worden en dat alles nog door de boekhouder van (...) moest worden nagekeken. De toevoeging dat de aandelen dan wat (...) betreft kunnen worden overgedragen, wordt vooraf gegaan door de woorden “eens dit gebeurd is”. Dat duidt er minstens op dat de cijfers nog niet definitief vast lagen, wat ook wordt bevestigd door het latere e-mailverkeer tussen partijen.

Uit de e-mail van (...) aan (...) en aan de boekhouders van beide partijen blijkt zelfs dat er onenigheid is over de overname van de aandelen en dat (...) meent dat de boekhoudkundige waardering van de aandelen voordelig is voor (...), maar dat bij twijfel (...) het voordeel van de twijfel krijgt. (...) vraagt “Geraken jullie er zo uit?”

Dat wijst er op dat er geen akkoord was tussen partijen over essentiële bestanddelen van de vooropgestelde samenwerking nu zelfs de prijsbepaling van de aandelen van (...) nog niet duidelijk is.

(...)

Uit de e-mails van 8, 9 en 22 maart 2018 blijkt dat niet alleen de “puur boekhoudkundige waarde” nog niet duidelijk is (o.a. verrekening laatste verkoop, r/c, ...) maar er daarnaast nog discussies zijn aangaande de meerwaarde.

Eiseres stelt dat er een akkoord zou bestaan hebben tussen partijen om de waardering te laten gebeuren door de boekhouder die verweerders zouden aanwijzen (5de aspect: zie *supra*). Dat zou dan betekenen dat de overnameprijs zou worden bepaald bij wijze van een bindende derdenbeslissing door de boekhouder van verweerders? Dat blijkt nergens uit.

De aangehaalde e-mails van maart 2018 gaan trouwens alleen over de waardering van de aandelen van (...) en de overname van de helft van de vorderingen van (...) op (...) en niet over andere essentiële punten van de vooropgestelde samenwerking bijvoorbeeld over de concrete uitwerking, oprichting en het bestuur van de project- of promotievennootschap (verder dan dat ieders managementvennootschap daarin voor 50% zou participeren komen de uitgewerkte pistes blijkbaar niet), de (pre)financiering van de projectkosten, de zakenrechtelijke structuur van het project, enz., enz.

Een zelfs allereerste ruw ontwerp van een schriftelijke overeenkomst bestaat ook niet, wat enkel maar bevestigt dat de samenwerkingsafspraken nog ver van kant waren.

Ook wat betreft de precieze taakverdeling tussen partijen, bestaan er blijkbaar geen duidelijke afspraken. Zo blijkt uit de e-mail van (...) van 21 augustus 2018 dat voor hem de coördinatie van het project door (...) blijkbaar van belang was, terwijl deze laatste aandrong op de aanstelling van een algemene aannemer met wie dan een “sleutel-op-de-deur-contract” zou worden gesloten.

Dat (...) naar derden toe heeft aangegeven dat er reeds een samenwerkingsverband werd gesloten tussen partijen, of dat hij (...) “good partner” noemt, houdt uiteraard geen buitengerechtigde bekentenis in van een daadwerkelijke wils-overeenstemming over alle essentiële bestanddelen van de onderlinge samenwerking, laat staan dat deze uitlatingen zouden toelaten om de inhoud van het beweerde akkoord te bewijzen.

(...)

Uit de mail van (...) aan (...) van 25 mei 2018 blijkt dat partijen ook nog andere mogelijke financiële pistes onderzochten.

In die periode heeft (...) nooit te kennen gegeven aan (...) dat het verkennen van die andere pistes over de waardering van het grondaandeel een schending zou inhouden van een eerder bereikt akkoord.

Noch eiseres, noch diens zaakvoerder (...) hebben (...), of één van zijn vennootschappen ooit in gebreke gesteld met het oog op de uitvoering van het beweerde bereikte akkoord.

Naar oordeel van de rechtbank ligt dan ook geen bewijs voor dat partijen een bindend akkoord bereikten omtrent hoger

genoemde 5 aspecten. Er ligt zelfs geen bewijs voor van een bindend akkoord tussen partijen omtrent het deelaspect van de prijsbepaling van de participatie in (...).

IV.2.1.2. PRECONTRACTUELE FOUT VAN DE VERWEERDERS?

(...)

In ondergeschikte orde vordert (...) de betaling van een bedrag van 200.000 uit hoofde van gedeelde winst, of 104.000 uit hoofde van een vergoeding voor het positief contractbelang, of 86.000 als vergoeding voor het negatief contractbelang, op grond van de beweerde aansprakelijkheid van verwerende partijen voor de fout die zij zouden hebben begaan tijdens de fase van de onderhandelingen.

De rechtbank overwoog hoger reeds dat de onderhandelingen tussen partijen over hun mogelijke samenwerking voor het realiseren van het bouwproject te (...) niet geleid hebben tot een volwaardig akkoord.

De rechtbank heeft reeds uiteengezet dat zelfs over het deelaspect van de prijs voor de nog participatie van eiseres in (...) nog al te veel vraagtekens waren bij partijen aangaande de meerwaarde van de grond, de waarde van de vooreringen van (...) op (...) de participatie 50/50%, of 30/70%, ...

Uit die overwegingen op basis van de voorliggende stukken blijkt dat die onderhandelingen zich niet reeds in een verregaand stadium bevonden en dat er over de andere deelaspecten van de samenwerking zelfs nauwelijks onderhandelingen gevoerd werden tussen partijen.

In die omstandigheden en in die fase van de onderhandelingen is het dan ook geoorloofd om zich uit de onderhandelingen terug te trekken.

Eiseres situeert het verbreken van de onderhandelingen door verweerders op 21 maart 2018, doch dit is naar het oordeel van de rechtbank niet correct, gelet op de pistes die nadien nog werden onderzocht zoals blijkt uit de reeds aangehaalde e-mails van 22 maart 2018 en 25 mei 2018.

Uit het voorliggend e-mailverkeer tussen partijen blijkt dat partijen nog in mei en juni 2018 samenwerkten, plannen en kostenramingen onderzochten en algemene aannemers bezochten (stukken B.7.8. t.e.m. 8.9. en stukken B.9.4. en 10 eiseres).

(...)

Pas in zijn e-mail van 14 augustus 2018 wenst (...) de samenwerking af te sluiten op een zo goed mogelijke manier, waarmee hij bedoelt dat hij vergoed wenst te worden voor het gepresteerde werk.

Hieruit leidt de rechtbank af dat (...) zelf tot kort voordien nog van mening was dat partijen vooralsnog tot een akkoord zouden kunnen komen en dat de onderhandelingen derhalve nog niet afgebroken waren.

Eiseres stelt ten onrechte dat dit was ingegeven door het feit dat zij ervan overtuigd was dat zij zelf al gebonden was aan het bereikte akkoord. Die stelling strijdt met de inhoud van de alternatieve voorstellen die (...) formuleerde in de e-mails van 22 maart 2018 en 25 mei 2018 en tijdens de bespreking van 22 juni 2018.

Eiseres bewijst niet dat het feit dat uiteindelijk geen akkoord werd bereikt enkel te wijten is aan verweerders. Zelfs mocht dit al het geval zijn, bewijst eiseres niet dat verweerders hierbij een fout hebben begaan, die leidt tot hun aansprakelijkheid.

Indien (...) van oordeel was dat de onderhandelingen te lang aansleepten, had hij kunnen weigeren om verder prestaties te leveren alvorens zekerheid zou worden bekomen over de samenwerking via een participatie in (...) en de oprichting van een promotievennootschap, hetzij de prestaties afhankelijk dienen te stellen van concrete afspraken over de vergoeding ervan ingeval er geen akkoord zou worden bereikt over de gezamenlijke realisatie van het project. Het was immers al sinds 21 maart 2018 duidelijk dat er discussie was over de prijsberekening van de aandelen (...) alleen al.

De lange duur van de onderhandelingen en de hoeveelheid verrichte prestaties en inspanningen kunnen derhalve niet als omstandigheden gelden op grond waarvan het uiteindelijk stopzetten van de onderhandelingen tussen partijen in de zomer van 2018 foutief zijn.

Uit de stukken blijkt dat partijen het eenvoudig niet eens zijn geraakt over de prijs die eiseres zou moeten betalen voor de aandelenparticipatie in (...). Eiseres blijft in besluiten het tegendeel beweren, zonder hiervan het bewijs te leveren.

De rechtbank wijst er andermaal op dat over de andere te maken belangrijke afspraken, zoals vennootschapsstructuur, bestuur promotievennootschap, taakverdeling, enz. er zelfs nog niet uitvoerig en grondig onderhandeld was tussen partijen.

In dat opzicht stonden de gevoerde onderhandelingen tussen partijen zeer ver van het beweerde akkoord tot samenwerking om het project te (...) gezamenlijk op te richten en de winst te verdelen.

Een precontractuele fout in hoofde van verweerders wordt niet bewezen.

IV.2.1.3. ONGERECHTVAARDIGDE VERRIJKING?

Dat partijen uiteindelijk geen akkoord bereikt hebben over de participatie in (...) en de gezamenlijke realisatie van het project via een promotievennootschap, doet uiteraard geen afbreuk aan de verdienstelijke inbreng en inzichten welke ongetwijfeld werden geleverd door (...).

Zo heeft hij het lastenboek nagekeken, contacten genomen met aannemers, een prijsvraag voor de grondsondering georganiseerd, enz.

(...) stelt dat hij 36 volle dagen aan het project zou hebben gewerkt en vordert een consultancyvergoeding van 800 per dag, hetzij een vergoeding van 29.000 wegens presteerde werkuren.

Deze berekening gaat er derhalve van uit dat een consultancyovereenkomst tussen partijen zou zijn gesloten, wat niet het geval is. Verweerders zijn nooit akkoord gegaan om de prestaties van (...) te vergoeden. Over het tarief is evenmin een akkoord gesloten.

Dat de prestaties zouden zijn verricht door (...) bij wijze van vriendendienst wordt door de rechtbank niet aangenomen. Een onderneming zoals eiseres wordt immers vermoed om te presteren vanuit een winst oogmerk.

De prestaties werden verricht door (...) in het kader van en in de hoop en veronderstelling dat deze prestaties zouden lonen indien hij (via zijn vennootschap) zou kunnen participeren in de winst. Dat scenario heeft zich dus niet voltrokken.

De vraag is dan of de verrichte prestaties toch dienen vergoed te worden, dan wel of deze moeten geacht worden te behoren tot het normale ondernemingsrisico. Bedoeld ondernemingsrisico houdt in dat niet alle prestaties die een ondernemer verricht per se moeten vergoed worden bijvoorbeeld in de situatie dat onderhandelingen in het kader waarvan die prestaties werden verricht, niet tot een overeenkomst leiden.

De rechtbank is van oordeel dat (...) wel degelijk een aantal vragen heeft voorgelegd aan (...), die aanleiding gaven tot het verrichten van prestaties die niet volledig onder de noemer van het normale ondernemingsrisico vallen. Niet alle prestaties die werden verricht, kunnen toegeschreven worden aan de speculatieve drijfveer van (...) om vooralsnog een akkoord te bereiken tot gezamenlijke realisatie van het project.

In die mate werd “het vermogen” van verweerders verrijkt, nu zij dat werk anders aan derden hadden moeten uitbesteden en dus vergoeden, of zelf had moeten uitvoeren. In diezelfde mate werd “het vermogen” van eiseres verarmd, nu zij niet aan andere projecten kon werken en derhalve geen inkomsten kon verwerven uit andere opdrachten gedurende de tijd dat (...) aan de samenwerking met (...) besteedde.

Het verband tussen de verarming en de verrijking is duidelijk. Dat dit niet gebaseerd was op een overeenkomst tussen partijen, staat ook vast, evenals het feit dat eiseres over geen andere vorderingsgrond beschikt (zie *supra*).

Aldus is er geen oorzaak voor de verarming/verrijking zodat er een vergoedingsplicht is voor de verrijkte, in dit geval (...) die anders de prestaties aan derden had moeten vergoeden.

De vergoeding van de werkuren waarmee de ene partij zich verarmd en de andere zich verrijkt heeft, wordt door de rechtbank geraamd a.d.h.v. het prestatieoverzicht dat door (...) werd opgemaakt in de zomer van 2018 (stuk 11 verweerders) ter verantwoording van een totaal aantal van 36 gepresteerde werkdagen.

Als prestaties die naar oordeel van de rechtbank moeten beschouwd worden als een verrijking van verweerders en een verarming van eiseres, worden in aanmerking genomen:

- de helft van de 7 werkdagen voor het uitwerken van de haalbaarheidsstudie en het bouwprogramma (posten 1 en 2) = 3,5 dagen;

- de helft van de 8 werkdagen voor post 7 “Gedetailleerd programma studie & aanpassingen ontwerpen architect” = 4 dagen;

- de 5 dagen voor post 8 “Besprekingen algemeen aannemers”

= totaal 12,5 werkdagen aan een *ex aquo et bono* begroot dagtarief van 500 = 6.250.

De andere prestaties werden naar oordeel van de rechtbank door (...) verricht in het kader van de onderhandelingen over een mogelijke onderlinge duurzame samenwerking en vallen derhalve wel onder het ondernemingsrisico van eiseres.

Eiseres vordert tevens een vergoeding van 75.000, minstens 57.000, wegens het beweerdelijk verlies van een kans om deel te nemen aan de winst van het project te (...) en andere vastgoedprojecten. Het verlies van een kans om winst te maken, houdt echter geen verarming in van het vermogen van eiseres, noch een verrijking van het vermogen van verweerders en komt dus niet voor vergoeding in aanmerking. Het verlies van een kans geeft immers geen zekerheid over het bereiken van het verhoopte resultaat en aldus staat de verarming/verrijking niet vast.

Er is wel degelijk een oorzaak voor het niet kunnen deelnemen aan de winst van het project te (...) of andere projecten van (...): er kon geen overeenkomst tussen partijen bereikt worden.

VII. Beslissing

(...)

- zij verklaart de vordering van (...) toelaatbaar en als volgt gegrond t.a.v. (...);

- zij veroordeelt (...) tot betaling aan (...) van het bedrag van 6.250, te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de gewone wettelijke rentevoet vanaf de datum van dagvaarding tot op datum van volledige betaling,

(...)