



Condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire

PAR GABRIEL RASSON*



La présente vente est passée sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt ou d'un crédit hypothécaire d'un montant maximum de francs, dans un délai de semaines à compter des présentes.

Passé ce délai et à défaut par l'acquéreur d'avoir produit au (à un des) notaire(s) instrumentant(s), dans ledit délai, un document attestant que son prêt ou crédit est accepté, la présente vente sera réputée n'avoir jamais existé, à défaut de réalisation de la condition suspensive.

Dans ce cas, le vendeur recouvrera la totale disposition de son bien, qu'il pourra remettre en vente dès qu'il le voudra, sous la réserve suivante: *envoi d'une lettre recommandée à la poste, destinée à l'acquéreur et lui signalant qu'à défaut de production endéans la semaine (le cachet de la poste faisant foi) du document attestant*

que le prêt ou le crédit a été accepté dans le délai repris ci-dessus; au premier paragraphe de la clause, le vendeur retrouvera l'entière liberté quant à son bien.

Le cas échéant, le vendeur se réserve le droit de demander à l'acquéreur une preuve écrite du refus de son prêt ou de son crédit, émanant d'au moins deux organismes de crédit. Le vendeur pourra y subordonner la restitution de l'acompte.

Le vendeur pourra également prétendre soit à des dommages et intérêts, soit à la réalisation de la vente, par exécution forcée s'il le faut, dans le cas où, conformément à l'article 1178 du Code civil, il est avéré que c'est l'acquéreur qui a empêché l'accomplissement de la condition suspensive.

(Éventuellement ajouter une «indemnité de gel»).

Enkele bedenkingen omtrent het gebruik van opschortende voorwaarden in de notariële praktijk

DOOR JAN BYTTEBIER**



INLEIDING

In de notariële praktijk wordt geregeld gebruik gemaakt van één of andere opschortende voorwaarde. Meestal stelt men zich hierbij echter weinig vragen. Toch verdient het aandacht even enkele bedenkingen te maken omtrent het gebruik en vooral de formulering van opschortende voorwaarden.¹ Hierbij moet steeds worden betracht zo nauwkeurig mogelijk te werk te gaan.

DEFINITIE - BEGRIP "POTESTATIEVE" VOORWAARDE

2. De eigenlijke betekenis van het woord "voorwaarde" vindt men in de artikelen 1168 B.W. en volgende. Het

betreft "een toekomstige en onzekere gebeurtenis", of zoals het artikel 1168 B.W. woordelijk luidt: "*Een verbintenis is voorwaardelijk, wanneer men deze doet afhangen van een toekomstige en onzekere gebeurtenis, hetzij door de verbintenis op te schorten totdat de gebeurtenis zal plaatshebben, hetzij door ze teniet te doen, naargelang de gebeurtenis plaatsheeft of niet plaatsheeft.*"

3. Naast de algemene omschrijving handelen de erop volgende artikelen in het Burgerlijk Wetboek over een aantal diverse aspecten van voorwaarden, zoals: "toevallige voorwaarden", "potestatieve voorwaarden²", "gemengde voorwaarden", "onmogelijke en ongeoorloofde voorwaarden". Hierbij aansluitend besteedt de Wetgever twee afzonder-

* Notaire à Liège.

** Kandidaat-Notaris, Juridisch Adviseur Consultatiecentrum K.F.B.N., Assistent K.U.Leuven.

¹ Voor een meer uitgebreide bespreking omtrent deze problematiek verwijzen wij naar onze eerdere bijdrage: BYTTEBIER, J., "De opschortende voorwaarde in de notariële praktijk", *T.Noc.*, 1997, 149-162. In deze tekst werden ook meerdere modelformuleringen opgenomen. Gezien het beperkte bestek van onderhavige publicatie, wordt vooral wat dit betreft verwezen naar onze eerdere publicatie.

² Merk op: alleen de opschortende voorwaarde (niet de ontbindende!) is nietig als ze zuiver potestatief is. (zie o.a. HERBOTS, J., STUNS, S., DEGROOTE, E., LAUWERS, W. en SAMOY, I., "Overzicht van rechtspraak - Bijzondere overeenkomsten 1995-1998", *J.P.R.*, 2002, (1), 105, nr. 22; DE PAGE, H. (MEINERTZHAGEN-LIMPENS, A.), *Traité*, T. IV, vol. I, Bruxelles, Bruylant, 1997, 453, n° 378.