

RECHT IN DE ONDERNEMING

Als ondernemer krijgt u met heel wat juridische aspecten te maken. Om een helder inzicht te krijgen in deze soms moeilijke materie wijst Crivits & Persyn u graag de weg. In onze nieuwsbrief belichten we elke maand een recent juridisch topic dat relevant kan zijn voor u en uw onderneming. Voor meer specifiek advies of een antwoord op concrete vragen staan we u graag persoonlijk te woord.

In Recht in de Onderneming nr. 21 - 24 december 2013:

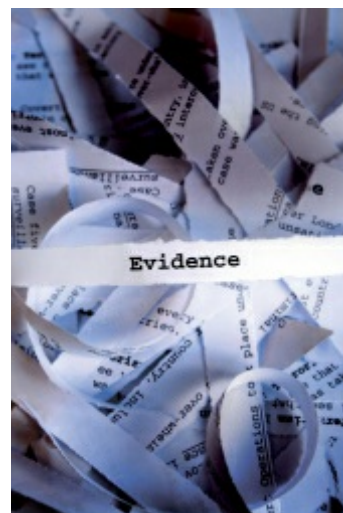
Het eenheidsstatuut: nog vlug enkele tips

Het ontkurken van de champagne op oudejaarsavond luidt meteen een nieuw hoofdstuk in het arbeidsrecht in. Vanaf 1 januari 2014 treedt het eenheidsstatuut onherroepelijk in werking. In onze vorige nieuwsbrief belichtten wij de meest in het oog springende nieuwigheden, zoals de eengemaakte opzeggingstermijnen voor overeenkomsten van onbepaalde duur, de afschaffing van de 'carendag', het verbreden van het outplacementaanbod en een algemene motiveringsplicht bij ontslag (zie nieuwsflits: "Raad van State formuleert ernstige bezwaren bij bepaalde punten uit het wetsontwerp voor een eenheidsstatuut"). In deze editie geven we u nog enkele tips mee die van belang zijn in het licht van deze nieuwe reglementering.

[Lees meer...](#)

Verkoop van onroerend goed: tegenstrijdige regels? Informatieverplichting vs. vormvrije koop

De aloude regel uit het Burgerlijk Wetboek die stelt dat de 'koop' voltrokken is zodra er een overeenkomst is over de zaak en de prijs, lijkt achterhaald door de hedendaagse informatieverplichting van de verkoper. Volgens de Codex Ruimtelijke Ordening en het Bodemdecreet moeten immers in de onderhandse akte (het 'compromis') een aantal stedenbouwkundige vermeldingen en de inhoud van het bodemattest opgenomen zijn, zo niet kan de koper de nietigheid van de overeenkomst inroepen. Nochtans bracht de rechtbank van eerste aanleg in Gent onlangs nog eens haarscherp in herinnering dat een akkoord over het goed en de prijs voldoende is om van een afdwingbare koop te spreken, ook bij onroerende goederen. Hoe zijn deze regels met elkaar te verzoenen?



Onregelmatig verkregen bewijs in strafzaken: wettelijke verankering "Antigoonrechtspraak"

De wet van 24 oktober 2013 tot wijziging van de voorafgaande titel van het Wetboek van strafvordering wat betreft de nietigheden, verankert de zogenaamde. "Antigoonrechtspraak" van het Hof van Cassatie (°2003) die handelt over de bruikbaarheid in strafzaken van onregelmatig verkregen bewijs. De nieuwe wet bevestigt dat de nietigheid van onregelmatig verkregen bewijs zich slechts in drie gevallen opdringt, meer bepaald wanneer (1) de naleving van de betrokken

[Lees meer...](#)

Komende seminars bij Crivits & Persyn Advocaten

In onze nieuwsbrief houden we u voortaan graag op de hoogte van de seminars en events waaraan onze advocaten deelnemen. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of event bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail advocaten@crivits-persyn.be.

[Lees meer...](#)

vormvoorwaarden wordt voorgeschreven op straffe van nietigheid (het betreft bijvoorbeeld de schending van de procedurele voorwaarden rond telefoontap, briefgeheim, etc.), of (2) de begane onregelmatigheid de betrouwbaarheid van het bewijs heeft aangetast (wat bijvoorbeeld het geval is bij verklaringen die middels foltering werden afgedwongen), of (3) het gebruik van het bewijs in strijd is met het recht op een eerlijk proces. De regelgeving trad in werking op 22 november 2013.

Het eenheidsstatuut: nog vlug enkele tips



Charline Bulteel

Advocaat

charline.bulteel@crivits-persyn.be

Het ontkurken van de champagne op oudejaarsavond luidt meteen een nieuw hoofdstuk in het arbeidsrecht in. Vanaf 1 januari 2014 treedt het eenheidsstatuut onherroepelijk in werking. In onze vorige nieuwsbrief belichtten wij de meest in het oog springende nieuwigheden, zoals de eengemaakte opzeggingstermijnen voor overeenkomsten van onbepaalde duur, de afschaffing van de 'carenzdag', het verbreden van het outplacementaanbod en een algemene motiveringsplicht bij ontslag (zie nieuwsflits: "Raad van State formuleert ernstige bezwaren bij bepaalde punten uit het wetsontwerp voor een eenheidsstatuut"). In deze editie geven we u nog enkele tips mee die van belang zijn in het licht van deze nieuwe reglementering.

Tip 1: Ga het loonpakket van elke bediende in uw bedrijf na

Voor arbeidsovereenkomsten van bedienden die begonnen zijn vóór 1 januari 2014 maar pas eindigen na deze datum, moeten de opzeggingstermijnen in twee fasen berekend worden. In de eerste fase wordt de opzeggingstermijn 'vastgeklik' op basis van de anciënniteit tot en met 31 december 2013, rekening houdend met de wettelijke, reglementaire en conventionele regels die gelden voor opzeggingen gegeven op 31 december 2013. In een tweede fase worden de nieuwe (kortere) opzeggingstermijnen toegepast; deze worden berekend op basis van de anciënniteit vanaf 1 januari 2014.

Voor de eerste fase dient u een onderscheid te maken tussen de bedienden met een loon hoger dan wel lager dan € 32.254 op 31



Forum van de auteur bevoegd voor online inbreuken op zijn auteursrecht

Op 3 oktober 2013 sprak het Europees Hof van Justitie zich uit in de zaak Pinckney/ Mediatech over de rechterlijke bevoegdheid in geval van online inbreuken op het auteursrecht. Voor grensoverschrijdende geschillen bepaalt de Europese Brussel I-verordening dat in principe het forum van de verweerder bevoegd is. Voor wat betreft verbintenissen uit onrechtmatige daad voorziet de verordening echter eveneens in de bevoegdheid van de rechter van de lidstaat waar het schadeverwekkend feit zich voordoet of kan voordoen. Inbreuken op intellectuele rechten (waaronder het auteursrecht) worden gekwalificeerd als onrechtmatige daden. Het Hof borduurt verder op dit alternatief forum en bevestigt dat online inbreuken op auteursrechten

december 2013. In dit loon zit niet alleen het gewone maandloon vevat, maar ook alle andere voordelen die verworven zijn krachtens de arbeidsovereenkomst.

Voor bedienden van wie het jaarlijkse loon dit grensbedrag van € 32.254 overschrijdt, wordt de opzeggingstermijn berekend op één maand per begonnen jaar anciënniteit bij de werkgever, met een minimum van drie maanden. Voor de zogenaamde lagere bedienden (jaarloon < € 32.254) geldt echter nog de regeling van voordien, met name drie maanden per begonnen schijf van vijf jaar anciënniteit.

Om alle eventuele latere discussies omtrent het loonpakket geldend op datum van 31 december 2013 te vermijden, is het aangeraden om nu nog als het ware een 'foto' te nemen van het volledige loonpakket van elke bediende binnen uw bedrijf. Idealiter maakt u een print van het loonpakket op 31 december 2013 en laat u dit door de werknemer ondertekenen voor akkoord.

Tip 2: Evalueer contracten die (langdurig) geschorst zijn wegens arbeidsongeschiktheid

Vanaf 1 januari 2014 is het niet langer mogelijk werknemers die wegens ziekte meer dan zes maanden 'out' zijn om die reden te ontslaan. Ontslag moet voortaan worden gemotiveerd en arbeidsongeschiktheid of ziekte tellen niet langer als argument.

De wetgever staat wel enkele uitzonderingen toe. Zo is het mogelijk de werknemer die zich ziek meldt nadat de opzeg werd betekend direct van de payroll te doen verdwijnen. In dat geval moet u echter een opzeggingsvergoeding betalen, waarop u het reeds uitgekeerde gewaarborgde loon in mindering mag brengen. Ook voor arbeidsovereenkomsten van bepaalde duur gelden uitzonderingen.

Het kan dus de moeite lonen uw huidige contracten die – al dan niet langdurig – wegens arbeidsongeschiktheid zijn geschorst te evalueren.

Tip 3: Aanvangsdatum van de uitvoering van de arbeidsovereenkomst wordt bepalend voor het proefbeding

Het wetsontwerp inzake het eenheidsstatuut voorziet in de afschaffing van het proefbeding voor alle arbeidsovereenkomsten waarvan de uitvoering is begonnen vanaf 1 januari 2014. Er wordt wel een overgangsregeling opgenomen. Zo blijft het proefbeding in een arbeidsovereenkomst die van start ging vóór 1 januari 2014 zijn gevolgen behouden tot het verstrijken van deze bedingen. Als bijvoorbeeld een bediende nog vóór 1 januari 2014 zou beginnen werken, dan gelden nog de 'oude' regels tot het verstrijken van dit beding. In dat geval is na de eerste vaste maand van de proeftijd een beëindiging met een opzeggingstermijn van zeven dagen mogelijk.

[top](#)

Verkoop van onroerend goed: tegenstrijdige regels? Informatieverplichting vs. vormvrije koop

beslecht kunnen worden door de rechterlijke instanties van de lidstaat waar de auteur zijn woonplaats heeft, mits de website toegankelijk is in die lidstaat en de auteur daar tevens bescherming van zijn werk geniet. Niet onbelangrijke beperking hierbij is dat de gevatte rechter slechts uitspraak kan doen over de schade die op het grondgebied van zijn lidstaat werd veroorzaakt.



Nu ook subsidies via kmo-portefeuille voor energieprojecten

Sinds 27 november 2013 kunnen ondernemingen en vrije beroepers bij de Vlaamse overheid ook subsidies aanvragen voor het verkrijgen van opleiding en/of advies bij het verrichten van energieprojecten.

Deze pijler wordt toegevoegd aan de reeds bestaande subsidies in het kader van advisering bij een bedrijfsoverdracht. Hierbij wordt de onderneming door de dienstverlener begeleid om fundamentele keuzes te maken met betrekking tot de voorbereiding van een bedrijfsoverdracht, opvolging of overname.

Vanaf heden is het nu dus eveneens mogelijk om een financiële tegemoetkoming van de Vlaamse overheid te bekommen indien de onderneming begeleid wordt bij het verrichten van energie(besparende)maatregelen, zoals besparingen inzake water en de optimalisatie van koelsystemen. Deze subsidie bedraagt 75% van



Frede Van In
Advocaat
frede.van.in@crivits-persyn.be

De aloude regel uit het Burgerlijk Wetboek die stelt dat de 'koop' voltrokken is zodra er een overeenkomst is over de zaak en de prijs, lijkt achterhaald door de hedendaagse informatieverplichting van de verkoper. Volgens de Codex Ruimtelijke Ordening en het Bodemdecreet moeten immers in de onderhandse akte (het 'compromis') een aantal stedenbouwkundige vermeldingen en de inhoud van het bodemattest opgenomen zijn, zo niet kan de koper de nietigheid van de overeenkomst inroepen. Nochtans bracht de rechtbank van eerste aanleg in Gent onlangs nog eens haarscherp in herinnering dat een akkoord over het goed en de prijs voldoende is om van een afdwingbare koop te spreken, ook bij onroerende goederen. Hoe zijn deze regels met elkaar te verzoenen?

de verleende diensten met een maximale subsidie per kalenderjaar van 10.000 euro.

Deze maatregel is bijzonder interessant voor ondernemingen die energiematregelen wensen te ondernemen, nu de ondersteuning hierbij grotendeels wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid.



Actieplan tegen sociale dumping

De ministerraad heeft op 28 november 2013 een actieplan aangenomen in de strijd tegen de frauduleuze detachering van EU-werknemers in België, de zogenaamde sociale dumping. Het actieplan bevat zowel actiepunten op operationeel niveau als op het vlak van de sociale reglementering. Wat het operationele luik betreft, wordt onder meer voorzien in doelgerichte controles door gespecialiseerde teams (o.a. de oprichting van een cel "sociale dumping"). In elk rechtsgebied zal bovendien minstens één magistraat voltijds belast zijn met sociaal strafrecht die ook als referentiemagistraat zal gelden voor sociale dumping. Wat de aanpassing van de regelgeving betreft, zullen de (financiële) sancties verzaamd worden met een factor tien. Voor de transportsector wil staatssecretaris Crombez zelfs bepaalde financiële sancties 40 maal zwaarder maken. Ook op Europees niveau wordt er momenteel gewerkt aan een

Informatieverplichting

De informatieverplichting van de verkoper geldt op twee tijdstippen. Eerst en vooral moet hij **vóór het sluiten van de overeenkomst** de nodige informatie bekendmaken. Voor de stedenbouwkundige informatie is voorzien dat al bij de publiciteit voor de verkoop vermeld moet zijn welke vergunning voor het goed werd uitgereikt, welke bestemming het goed heeft, of er voorkeurechten bestaan, enzovoort (art. 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Voor het bodemattest is enkel vermeld dat dit 'vóór de overeenkomst' moet gebeuren (art. 101, § 1 Bodemdecreet). Deze informatie kan dus in principe ook nog na de publiciteit gegeven worden, bijvoorbeeld bij een eerste contactname door een potentiële koper. Maar veiligheids- en gemakshalve is het natuurlijk aangewezen ook deze informatie alvast in de publiciteit op te nemen.

De verkoper moet daarnaast dezelfde informatie ook opnemen in de **onderhandse akte** (art. 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening resp. art. 101, § 2 Bodemdecreet).

Bij uitbreiding dienen ook in de authentieke akte allerlei vermeldingen te zijn opgenomen, maar dit valt onder de bevoegdheid en de verantwoordelijkheid van de notaris.

'Overeenkomst': een ruim begrip

De overeenkomst waarvan sprake betekent niet noodzakelijk de onderhandse akte: ook briefwisseling, e-mailverkeer, de lichte van een koopoptie of zelfs mondelinge afspraken (al moeten die dan wel bewezen kunnen worden) waaruit de wilsovereenstemming tussen koper en verkoper over het goed en de prijs blijkt, kunnen als 'overeenkomst'

worden gekwalificeerd.

En precies hierin ligt nog steeds de relevantie van de klassieke vormvrije koop: de informatieverplichtingen gelden enerzijds in de voorafgaande onderhandelingsfase, anderzijds in het schriftelijke compromis, maar niets belet dat *tussenin* een 'koop' tot stand komt volgens de vormvrije wijze die voorzien is in het Burgerlijk Wetboek.

Informatieverplichting voldaan, geldige koop gesloten

In het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg in Gent van 10 januari 2012 (*TBBR* 2013, p. 390, noot J. Callebout) was dit aan de orde: een koper had per brief een bod uitgebracht, dat de verkoper vervolgens per brief aanvaardde. Pas nadien gaf de koper aan dat hij nog wat wilde nuanceren en een aantal voorbehouden en voorwaarden inlassen. De koper wilde vervolgens afzien van de koop omdat het goed in de inventaris van bouwkundig erfgoed bleek te zijn opgenomen ('geklasseerd' was), en riep hiertoe in dat de verkoop nog niet volledig tot stand gekomen was. Dit werd door de rechtbank niet aanvaard, aangezien er een voorbehoudloos akkoord over prijs en goed bereikt was.

Inbreuken op de informatieverplichting werden hier door de koper niet opgeworpen. Voor zover in de gevoerde publiciteit melding gemaakt is van alle verplichte vermeldingen (een opname in de lijst van bouwkundig erfgoed valt hier *niet* onder) en nadien in het compromis ook alle vermeldingen opnieuw voorkomen, is dit immers niet aan de orde.

Zo blijkt bij een nauwkeurige analyse van de regelingen dat de wettelijke informatieverplichting strikt genomen nog steeds verzoenbaar is met het klassieke vormvrije principe: de overeenkomst komt inderdaad tot stand door aanvaarding van een bod over goed en prijs, maar nadien, in een later stadium, kan ze alsnog nietig verklaard worden in geval van tekortkomingen bij de onderhandse overeenkomst. Er kan weliswaar niet ontkend worden dat het geheel wat gekunsteld aanvoelt.

Belangenschade

Een vraag die hierbij ook aan de orde is, is of de koper belangenschade moet kunnen aantonen om de nietigheid van de verkoop te verkrijgen. Het is immers niet ondenkbaar dat een koper de strikte wettelijke regels oneigenlijk aanwendt om onder een verkoop uit te komen, terwijl de nodige informatie nadien alsnog verstrekt wordt en overeenstemt met de verwachtingen van de koper.

Het befaamde Cassatiearrest van 24 juni 2010 over een laattijdig maar wel blanco bodemattest (*RW* 2010-2011, 1520) heeft alvast verduidelijkt dat er niet noodzakelijk sprake moet zijn van een vervuilde grond opdat de koper de vernietiging zou kunnen bekomen. De verkoper argumenteerde dat het uitsluitende doel van de bodeminformatieverplichting erin bestond de koper te beschermen tegen het aankopen van vervuilde grond, en nu de grond achteraf niet vervuild bleek te zijn, zou de koper de vernietiging niet kunnen bekomen. Het Hof van Cassatie oordeelde echter dat dit een

gezamenlijk aanpak van de sociale dumping. Op 9 december II. bereikten de Europese ministers van werk een politiek compromis hierover. Zo zullen de inspectiediensten van de EU-lidstaten voortaan veel ruimere bevoegdheden krijgen om sociale dumping grensoverschrijdend aan te pakken.

onjuiste stelling was, aangezien de wetgever de koper ook heeft willen beschermen tegen iedere schade als gevolg van laattijdige mededeling van het bodemattest, en om die reden voorzien heeft dat al in de onderhandelingsfase en bij het sluiten van de overeenkomst de nodige informatie over de bodem moet zijn gegeven.

Hiermee heeft het Hof zich strikt genomen niet uitgesproken over de plicht van de koper om belangenschade aan te tonen; het heeft enkel verduidelijkt dat de bepalingen uit het Bodemdecreet meerdere belangen nastreven, zonder daarbij te zeggen dat de koper ook een daadwerkelijke schending van die belangen moet bewijzen (waarvoor bijvoorbeeld ook een *vermoeden* van bestaan zou kunnen worden aangenomen) om de vernietiging te kunnen bekomen.

Hoewel in de rechtspraak en rechtsleer stemmen opgaan die zeggen dat belangenschade door de koper moet worden aangetoond, werd dit dus nog niet met zoveel woorden bevestigd door het hoogste rechtscollege.

Schade kan onder meer bestaan doordat de koper gedurende langere periode in onzekerheid blijft, doordat de akte niet tijdig bij de registratie kan worden aangeboden waardoor er risico bestaat op fiscale boetes, doordat de koper het genot niet langer heeft over het betaalde voorschot, enzovoort.

Geef de wettelijk vereiste informatie vanaf het begin

Voor de verkoper en de professionele tussenpersoon is dan ook uiterste waakzaamheid geboden. Om alle discussie te vermijden is het aangewezen volstrekt volgens de wettelijke bepalingen te handelen. Dat betekent dat men vanaf het begin, namelijk vanaf de publiciteit (of wat het bodemattest betreft minstens bij de eerste contactname door een potentiële koper en in ieder geval alvorens enig bod te aanvaarden), melding moet maken van de stedenbouwkundige informatie en de inhoud van het bodemattest, en vervolgens ook bij de onderhandse akte de wettelijke informatieplicht strikt en zorgvuldig dient na te leven.

[top](#)

Komende seminars bij Crivits & Persyn Advocaten



Crivits & Persyn Advocaten

advocaten@crivits-persyn.be

In onze nieuwsbrief houden we u voortaan graag op de hoogte van de seminars en events waaraan onze advocaten deelnemen. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of event bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail

advocaten@crivits-persyn.be.

Hieronder vindt u een overzicht van de seminaries die binnenkort plaatsvinden.

Praktijkdag voor vereffenaars van vennootschappen (13 februari 2014)

Naar aanleiding van het verschijnen van het boek '*Praktische gids voor vereffenaars van vennootschappen*' organiseert M&D Seminars op 13 februari 2014 in Sint-Niklaas een studiedag over de taken en verplichtingen van de vereffenaar bij het begin, tijdens en bij het einde van de vereffening. De studiedag wordt voorgezeten door mr. Rik Crivits en de sprekers zijn mr. Annick Alders, mr. Dave Pardo, mr. Chris Persyn, mr. Mariël Van Vynckt en de heer Nicolas Vandelanotte.

Locatie: Sint-Niklaas, Hotel Serwir

Meer info: www.mdseminars.be

Wet Continuïteit Ondernemingen (18 maart 2014)

Op 18 maart 2014 organiseert Studipolis (Die Keure) samen met Crivits & Persyn een seminarie rond de recent gewijzigde Wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen. Het seminarie is opgebouwd rond drie praktisch georiënteerde thema's, meer bepaald de procedure van de gerechtelijke reorganisatie na de wetwijziging van 2013 (met als spreker mr. Dave Pardo), de gerechtelijke reorganisatie en de positie van de schuldeisers (met als spreker mr. Rik Crivits) en de gerechtelijke reorganisatie en personeel (met als spreker mr. Alain Uyttenhove).

Locatie: Oostkamp, Van der Valk Hotel Brugge

Meer info: www.studipolis.be

[top](#)

www.crivits-persyn.be

Ezelstraat 25 B-8000 BRUGGE | T +32(0)50 33 82 91 | F +32(0)50 47 16 59 | advocaten@crivits-persyn.be

CVBA CRIVITS & PERSYN ADVOCATENKANTOOR | ONDERNEMINGSNR. 0446.760.521
