

Hof van beroep Brussel

1^e kamer, burgerlijke zaken
28 juni 2016

INZAKE VAN:

Mevrouw A.,

appellante tegen een vonnis uitgesproken door de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 6 november 2012,

TEGEN:

1. De B.V.B.A. B.,
2. De heer J.,
eerste en tweede geïntimeerden,
3. Mevrouw X. [notaris],
derde geïntimeerde.

VOLGT HET ARREST:

I. Procedure

1. Appellante stelt hoger beroep in tegen het bestreden vonnis dat haar oorspronkelijke vordering (toen ingesteld samen met haar toenmalige echtgenoot, de heer M.), ingesteld bij exploit van dagvaarding van 15 april, 22 april en 2 mei 2003, ongegrond verklaart, de tegenvordering van de heer J. eveneens ongegrond verklaart, de vordering van de BVBA B. zonder voorwerp verklaart, de gerechtskosten in hoofde van geïntimeerden ten laste legt van oorspronkelijke eisers en elke partij veroordeelt in haar eigen kosten wat de vordering in vrijwaring betreft.

2. Appellante vordert met de hervorming van het bestreden vonnis, om vast te stellen dat geïntimeerden een inbreuk pleegden op de wettelijke voorschriften inzake stedenbouw en dat zij deze flagrante inbreuk verzwegen hebben, hetgeen een schending vormt van de precontractuele informatieplicht lastens geïntimeerden.

(...)

Zij vraagt te zeggen voor recht dat de onjuistheden die door geïntimeerden geuit werden, die terug te vinden zijn in het verkoopcompromis, de authentieke akte en de basisakte van het litigieuze goed evenals hun opzettelijke verzwijging over welbepaalde punten (tijdens de precontractuele fase) appellante op een dwaalspoor gebracht hebben betreffende het stedenbouwkundige statuut van de parkeerplaatsen, die ze op 25 juli 2002 gekocht hebben.

Zij vorderen ten slotte ten laste van derde geïntimeerde een schadevergoeding van 24.000,00 euro uit hoofde van waardevermindering, 5,00 euro per dag vanaf 25 juli 2002 wegens

genotsderving en 2.500,00 euro wegens morele schade, te verhogen met de gerechtelijke interesten vanaf het uit te spreken arrest.

Appellante vordert de gerechtskosten van beide aanleggen.

3. Tweede geïntimeerde vraagt (bij incidenteel beroep) om de vordering van appellante onontvankelijke te verklaren wegens de *exceptio obscuri libelli* en, ondergeschikt, deze vordering af te wijzen op grond van het beneficium voorrecht van uitwinning, conform artikel 2021 B.W. e.v. en, nog meer ondergeschikt, de vordering ontoelaatbaar, minstens ongegrond te verklaren bij gebrek aan fout en/of bedrog in zijn hoofde.

Eerste geïntimeerde vraagt (bij incidenteel beroep) de vordering tegen haar ontoelaatbaar te verklaren bij gebrek aan fout en/of bedrog in haar hoofde.

Eerste en tweede geïntimeerden hernemen in ondergeschikte orde hun vordering in vrijwaring tegen derde geïntimeerde, waarbij zij vragen notaris X. te veroordelen om hen te vrijwaren voor alle eventuele veroordelingen die tegen hen uitgesproken zou kunnen worden, in hoofdsom, interest en kosten.

Tweede geïntimeerde vraagt verder zijn oorspronkelijke tegenvordering gegrond te verklaren en appellante bijgevolg te veroordelen tot betaling van 10.000,00 euro wegens tergend en roekeloos geding.

Eerste en tweede geïntimeerden vorderen ten slotte hun gerechtskosten.

4. Derde geïntimeerde concludeert tot de afwijzing van het hoger beroep en van de vordering in vrijwaring van eerste en tweede geïntimeerden als ongegrond, met veroordeling van deze partijen tot betaling van alle gerechtskosten.

Zij herneemt in ondergeschikte orde haar vordering in vrijwaring tegen eerste en tweede geïntimeerden waarbij zij vraagt deze partijen te veroordelen om haar te vrijwaren tegen iedere veroordeling in hoofdsom, interest en kosten.

II. Relevante feitelijke gegevens

5. Het hof verwijst naar de uiteenzetting van de feiten en van het voorwerp van de vordering in het bestreden vonnis.

6. Op 23 maart 2002 hebben de heer M. en zijn toenmalige echtgenote, appellante, een aankoopbelofte (*promesse d'achat*) ondertekend waarbij zij beloofden tot aankoop over te gaan van een onroerend goed gelegen te S., voor de prijs 4.2000.000 BEF, onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een hypotheek krediet. Zij betaalden op die dag een voorschot van 50.000 BEF.

7. Op 28 maart 2002 heeft de BVBA B., vertegenwoordigd door de heer J., die verklaarde zich sterk te maken en persoonlijke borg te stellen voor de vennootschap, enerzijds, en de echtgenoten M.-A., anderzijds, een onderhandse verkoopovereenkomst (*"compromis de vente"*) ondertekend met het oog op de verkoop van het goed, beschreven als het appartement op de gelijkvloerse verdieping van een appartementsgebouw van drie verdiepingen en het uitsluitend gebruik van de parkings nummers 1 en 2, rechts en links aan de gevel, waarvan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op de kopers rustte (*"vrije vertaling van 'dont autorisation de l'urbanisme à demander incombe aux acquéteurs', welke elk 20 duizendsten in de gemene delen uitmaakten"*).

Deze onderhandse akte werd afgesloten zonder tussenkomst van notaris(sen).

Bij artikel 7 van de overeenkomst verklaarde de BVBA B., die het goed bij akte van 5 december 2000 had gekocht, dat alle nodige vergunningen verkregen werden voor de gebouwen op het betrokken goed.

De prijs werd bepaald op 5.250.000 BEF.

8. De notariële akte werd op 25 juli 2002 verleden voor notarissen X., derde geïntimeerde, en Y.

Het verkochte goed wordt beschreven als het appartement op de gelijkvloerse verdieping, de parkings 1 en 2, omvattende het uitsluitend gebruik van de parkings en 20 duizendsten in de gemene delen.

De koopprijs bedroeg 102.876,00 euro.

De akte verwees naar de basisakte en naar het reglement van mede-eigendom d.d. 5 december 2000.

9. Notaris Y., handelende voor de kopers, schreef op 8 augustus 2002 aan derde geïntimeerde dat het bleek dat op 11 juni 2002 de gemeente S. een p.v. had opgesteld aangaande een stedenbouwkundige inbreuk wegens het creëren van parkings zonder vergunning. De kopers werden in gebreke gesteld om deze parkings opnieuw in tuin om te vormen. Nu een regularisatie uitgesloten zou zijn vorderen de kopers de ontbinding van de verkoop met terugbetaling van alle kosten en betaling van schadevergoeding. Het goed had inderdaad het voorwerp uitgemaakt van een p.v.-105, opgesteld op 11 juni 2002 ten laste van BVBA B. Het goed is gelegen in de beschermde zone van de site S. d.d. 6 oktober 1997.

10. Notaris X., derde geïntimeerde, antwoorde op 19 augustus 2002. In haar brief verwees zij op de vermelding in de onderhandse verkoopovereenkomst en stelde dat de kopers aldus wel degelijk op de hoogte waren van het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning dienaangaande en dat zij daarvoor zelf daarvoor zelf het nodige moesten doen. Derde geïntimeerde stipte nog aan:

"Ik wens ook te benadrukken dat ik bij het verlijden van de akte, waar allerlei bezwaren werden aangehaald betreffende uit te voeren werken, doch er niets werd vermeld betreffende de staanplaatsen, heb voorgesteld om de akte uit te stellen ten behoeve van uw cliënten. U zal zich herinneren dat de vergadering ruim twee uur in beslag heeft genomen.

Ik betreur dan ook ten zeerste dat er thans na het verlijden van de akte bezwaren rijzen betreffende de staanplaatsen."

Notaris Y. wierp bij brief van 20 augustus 2002 op dat noch de basisakte noch de verkoopakte melding maakte van enige te verkrijgen vergunning wat de parkings betreft.

11. De gemeente S. deelde bij brief d.d. 11 september 2002 aan de kopers de stedenbouwkundige vergunning d.d. 25 maart 1959 waaruit bleek dat de zone vooraan het gebouw voorbehouden was als tuintje (*"jardinet"*).

12. De echtgenoten M.-A. hebben bij exploiten van 15 april, 22 april en 2 mei 2003 een vordering ingesteld tegen geïntimeerden teneinde de ontbinding te horen uitspreken van de verkoopovereenkomst en betaling van schadevergoeding provisioneel begroot op 250.000,00 euro.

Bij conclusie hebben de echtgenoten M.-A. afstand gedaan van hun vordering strekkende tot het horen uitspreken van de ontbinding van de verkoop en vorderen zij schadevergoeding tot beloop van 24.000,00 euro wegens waardevermindering, de genotsderving vanaf 25 juli 2002 en de vergoeding van hun morele schade tot beloop van 2.500,00 euro.

III. Bespreking

1° Het bestreden vonnis

13. De eerste rechter heeft de vordering in zover gericht tegen de heer J. ongegrond verklaard nu zijn verbintenis tot sterkmaking op het ogenblik van de verkoopakte is uitgedoofd, dit is vanaf de datum waarbij BVBA B. de verbintenis waarvoor de heer J. zich sterk gemaakt heeft, bekrachtigd heeft.

T.a.v. BVBA B. aanvaardt de eerste rechter dat zij de voortuin omgevormd heeft tot twee parkeerplaatsen en wel degelijk wist dat een vergunning hiervoor nodig was. Zij heeft echter voldoende informatie verschaft bij het afsluiten van het verkoopcompromis en zij heeft niet beloofd dat een dergelijke vergunning (makkelijk) zou worden verkregen. Bedrog in hoofde van de verkoper wordt bijgevolg niet aangetoond, noch enig verborgen gebrek maar de kopers hebben zelf het risico van niet-vergunning op zich genomen.

Derde geïntimeerde heeft als notaris haar informatieverplichting correct nageleefd. Nu de kopers op de hoogte waren van het feit dat de parkeerplaatsen niet vergund waren en zij, bij het verlijden van de akte, bijgestaan waren door hun notaris, diende derde geïntimeerde geen melding te maken van feitelijke stedenbouwkundige overtredingen, voor zover bekend.

Alle vorderingen van de kopers werden bijgevolg ongegrond verklaard en de vorderingen in vrijwaring tussen geïntimeerden zonder voorwerp verklaard.

2° Ontvankelijkheid van de oorspronkelijke vordering

14. Zoals hierboven uiteengezet, blijven eerste en tweede geïntimeerden de ontvankelijkheid van de oorspronkelijke vordering betwisten *"wegens exceptio obscuri libelli"*. Zij stellen op dit punt een impliciet incidenteel beroep in, wat uit het beschikkend gedeelte van hun conclusie blijkt doch niet uit het motiverend gedeelte ervan.

Bij het geding inleidend exploit van dagvaarding d.d. 15 april, 22 april en 2 mei 2003 hebben oorspronkelijke eisers uitvoerig

uiteengezet in welke omstandigheden zij het onroerend goed hadden aangekocht en dat hun notaris hen later op de hoogte bracht van het opstellen van een p.v. wegens stedenbouwkundige inbreuk m.b.t. de twee parkeerplaatsen, hetgeen de verkopers verzwegen hadden. Zij stelden een vordering in tegen de verkopers en de instrumenterende notaris en vorderden de ontbinding van de koopovereenkomst en betaling van schadevergoeding.

15. De inleidende dagvaarding dient, met toepassing van artikel 702, 3° van het Gerechtelijk Wetboek, “het onderwerp en een korte samenvatting van de middelen van de vordering” te bevatten.

De woorden “middelen van de vordering” bedoelen niet de rechtsregels, maar wel de feitelijke gegevens die aan de vordering tot grondslag liggen; het staat aan de rechter, onder eerbieding van de rechten van de verdediging, op de regelmatig aan zijn beoordeling voorgedragen feiten, de rechtsregels toe te passen op grond waarvan hij de vordering zal ingaan of deze zal afwijzen, en dit zonder het voorwerp noch de oorzaak ervan te wijzigen¹.

De eerste rechter heeft terecht geoordeeld dat de inleidende dagvaarding op afdoende wijze geïntimeerden in staat stelde om hun verweermiddelen te ontwikkelen zodat hun recht van verdediging niet geschonden werd. De betwisting tussen partijen over de gevolgen van de verkoop betreffen de grond van de zaak.

De eerste rechter heeft bijgevolg terecht de *exceptio obscuri libelli* van appellanten afgewezen als ongegrond.

16. Er is evenmin enige reden om de vordering ten laste van eerste appellante ontoelaatbaar te verklaren bij gebreke aan fout of bedrog in haar hoofde. De discussie over het bestaan van fout of bedrog raakt de grond van de vordering en niet de toelaatbaarheid ervan.

3° Ten gronde

17. Appellante stelt thans geen vordering tot nietigverklaring of ontbinding van de verkoop in zodat de discussie over de toepassing van artikel 3 Hypotheekwet geen voorwerp meer heeft.

18. De eerste rechter heeft terecht geoordeeld dat het afdoende bewezen was dat BVBA B. het aanvankelijke tuintje aan straatkant omgevormd heeft in twee parkeerplaatsen.

Appellante houdt voor dat de stedenbouwkundige toestand haar verzwegen werd, hetgeen zou blijken uit de bepalingen in de authentieke akte, waarin het verkochte goed beschreven wordt als “het appartement nummer 1, (...) de autostaanplaats nummer 1, rechts, bevattende het exclusief privaat gebruik van de autostaanplaats en de autostaanplaats nummer 2, links, bevattende het exclusief privaat gebruik van de autostaanplaats”. De notariële akte verwijst bovendien naar de basisakte die 20 duizenden in de gemene delen toekent aan de autostaanplaatsen.

19. De hele stelling van appellante maakt volledig abstractie van de vermeldingen in de onderhandse akte. Bij de korte

tekst van de “*compromis de vente*” werden de kopers in duidelijke en volkomen begrijpelijke woorden op de hoogte gesteld dat zij een stedenbouwkundige vergunning voor de autostaanplaatsen zelf moesten aanvragen.

Zij hebben noch bij de ondertekening van deze onderhandse overeenkomst op 28 maart 2002, noch onmiddellijk daarna of althans voor het verlijden van de notariële akte, praktisch vier maanden later, enige opmerking gedaan of enig voorbehoud uitgedrukt m.b.t. dit gegeven betreffende de autostaanplaatsen. De kopers moesten echter alleen maar afleiden uit de inhoud van de onderhandse overeenkomst dat de autostaanplaatsen niet vergund waren en dat zij dus hiervoor zelf moesten zorgen. Appellante blijft in gebreke enige uitleg te geven over de inlichtingen die zij desbetreffend bij de dienst stedenbouw zou hebben ingewonnen of hebben trachten in te winnen. De eerste rechter heeft dan ook terecht besloten dat zij zich niet kan beroepen op haar eigen onwetendheid bij het ondertekenen van de authentieke akte.

Bij artikel 7 van de onderhandse overeenkomst heeft de BVBA B. wel verklaard dat alle nodige vergunningen verkregen werden voor de gebouwen op het betrokken goed maar dit betreft kennelijk niet de parkeerplaatsen die het voorwerp uitmaakten van een specifieke verklaring dat de kopers zelf de stedenbouwkundige vergunning moesten aanvragen.

De eerste rechter heeft bijgevolg terecht het beweerd incidenteel bedrog in hoofde van de verkopers verworpen.

20. Ten overvloede laat appellante na om haar schade, 14 jaar na de aankoop, concreet te bewijzen.

Het blijkt niet dat de litigieuze autostaanplaatsen ooit terug in de oorspronkelijke toestand werden hersteld en opnieuw omgevormd in tuintjes. Appellante legt een verslag d.d. 20 februari 2012 van expert L. die de staanplaatsen toen nog in dezelfde toestand beschrijft². De situatie blijkt na zoveel jaren ongewijzigd en appellante haalt geen enkele initiatief van de dienst stedenbouw aan om op enigerlei wijze nieuwe stappen te zetten teneinde verder gevolg aan het dossier te geven. Er wordt inz. Geen melding gemaakt van enige strafrechtelijke klacht noch van enige burgerlijke herstellenvordering die inmiddels blijkbaar verjaard zou zijn.

In deze omstandigheden leidt het hof af dat appellante nog steeds ongestoord gebruik blijft maken van haar parkeerplaatsen en dat zij geen nadeel ondervindt uit de in juni 2002 vastgestelde bouwinbreuk.

Appellante blijkt evenmin aanvraag tot regularisatievergunning te hebben ingediend.

Appellante levert bijgevolg geen bewijs van enige waardevermindering van het goed wegens het niet-bestaan van de twee parkeerplaatsen, noch van gebruiksderiving noch van eruit voortvloeiende morele schade.

21. De vordering van appellante strekkende tot betaling van vergoeding van schade in oorzakelijk verband met fouten gepleegd door geïntimeerden werd dan ook terecht ongegrond verklaard.

¹ Vgl. Cass. 24 november 1978, Arr. Cass. 1978-1979, 341, met concl. E. KRINGS.

² Dossier appellante, stuk 18. Zie ook foto's van de ongewijzigde toestand in bijlage van het verslag.

Het hoger beroep in ongegrond. De incidentele beroepen strekkende tot de vrijwaring van appellanten op incidenteel beroep zijn zonder voorwerp.

22. (...)

23. De gerechtskosten: (...)

OM DEZE REDENEN, HET HOF,

Rechtsprekende na tegenspraak,

Gelet op artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk doch ongegrond.

Verklaart de incidentele beroepen ontvankelijk doch ongegrond of zonder voorwerp.

Veroordeelt appellante in de gerechtskosten van het hoger beroep, begroot...

Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare terechtzitting van de burgerlijke eerste kamer van het hof van beroep te Brussel op 28/06/2016.

NOTE

Par Jean VAN ZUYLEN³

La décision, ci-avant reproduite, soulève la question suivante : le notaire engage-t-il sa responsabilité lorsqu'il omet de repro-

duire dans l'acte authentique une clause déjà présente dans le compromis? En l'espèce, il s'agissait de la disposition selon laquelle il incombe aux acquéreurs de solliciter les permis idoines afin de régulariser la situation d'un espace de jardin qui avait été transformé, sans autorisation, en deux emplacements de parking, vendus avec un appartement.

Les acquéreurs – appelants *in casu* – ont introduit un recours en responsabilité, notamment contre le notaire des vendeurs, en alléguant que ce dernier ne les avait pas correctement informés de la situation infractionnelle. La cour d'appel de Bruxelles, à l'instar du premier juge, débouta les acheteurs de leurs prétentions. Les magistrats ont ainsi estimé que les désagréments subis par les acquéreurs étaient imputables à leur propre ignorance, dans la mesure où l'acte sous seing privé était suffisamment explicite sur l'état infractionnel d'une partie du bien vendu.

Si l'on peut se réjouir du dénouement heureux du litige pour le notaire mis en cause, il ne faut cependant pas exclure que d'autres juridictions confrontées à un cas similaire accueillent l'action en responsabilité. Nous n'avons pas trouvé d'autre décision pertinente sur la responsabilité professionnelle du notaire en cas de discordance entre le compromis et l'acte authentique de vente⁴. Notons toutefois, même si le cas visé à présent n'est pas vraiment comparable à l'arrêt annoté, que certaines juridictions ont sanctionné le notaire qui n'avait pas fourni certaines informations *dès la confection du compromis* alors même que celles-ci figuraient dans l'acte authentique⁵.

4 Voy. toutefois Anvers, 19 juin 1984, *Rec. gén. enr. not.*, 1985, p. 354; C. VANHALEWYN, *La responsabilité civile professionnelle du notaire*, Bruxelles, éd. Altiora, 1991, p. 184, n° 311. En cas de contradiction entre le compromis et l'acte authentique quant au prix du bien vendu, il convient de rechercher la commune intention des parties. L'acte authentique n'a, à cet égard, aucune priorité sur le compromis.

5 Mons (17^e ch.), 22 mai 2006, *Rev. not. b.*, 2006, p. 546: le notaire aurait dû communiquer, dès le compromis, les prescriptions urbanistiques spécifiques du lotissement, dans lequel se trouvaient les terrains à bâtir convoités par l'acquéreur, d'autant qu'il était averti des projets de construction de ce dernier. Voy. égal. Gand, 11 février 1997, *R.G.D.C.*, 1999, p. 352 (à propos d'une clause de subrogation, insérée par le notaire lors de l'acte authentique, imposant aux acquéreurs d'exécuter – en lieu et place du vendeur – les charges liées au permis de lotir).

3 Conseiller juridique Fednot.