

VRIJGESTELD VAN HET GRIFFIERECHT  
Afschrift ter kennisgebracht in  
uitvoering van art. .... 792 l.u. .....



|                                          |
|------------------------------------------|
| Repertoriumnummer<br><b>2015 / 12582</b> |
| Datum van uitspraak<br><b>24.11.2015</b> |
| Rolnummer                                |

#### Uitgifte

| Uitgereikt aan | Uitgereikt aan | Uitgereikt aan |
|----------------|----------------|----------------|
| op<br>€        | op<br>€        | op<br>€        |

☐ Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

**Rechtbank van eerste aanleg  
West-Vlaanderen,  
afdeling Brugge,  
sectie burgerlijke rechtbank**

**Vonnis**

Eerste kamer

|                     |
|---------------------|
| Aangeboden op       |
| Niet te registreren |

De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank , eerste kamer, heeft het hiernavolgend vonnis verleend:

In de zaak

---

**1.**

Met maatschappelijke zetel te  
Ingeschreven in de KBO onder het nummer

**2.**

Met maatschappelijke zetel te  
Ingeschreven in de KBO onder het nummer

**eiseressen,**

hebbende als raadsman Meester Alexander Van Brabant, advocaat te 8200 Sint Andries  
Brugge, Doornstraat 326 (ref.: 1618/w219),

tegen

Bediende, geboren te  
Wonende te

**verweester,**

hebbende als raadsman

---

**A. RECHTSPLEGING**

De dagvaarding werd regelmatig betekend op 7 april 2015.

Partijen werden gehoord op de openbare terechtzitting van 27 oktober 2015 waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

Op voormelde openbare terechtzitting verklaarden partijen dat alle conclusies in de debatten mochten behouden blijven.

De rechtbank nam kennis van het dossier van de rechtspleging en van de stukken door eisers en door verweerster neergelegd.

De artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden in acht genomen.

## **B. RELEVANTE FEITEN**

Partijen sloten op 1 juni 2014 een onderhandse overeenkomst af met betrekking tot het appartement met nummer \_\_\_\_\_ in de garagebox nummer \_\_\_\_\_, inclusief kelderberging nr. \_\_\_\_\_ te Residentie genaamd \_\_\_\_\_, gelegen te \_\_\_\_\_ voor de prijs van 287.000,00 euro voor het appartement en 41.000,00 euro voor de garagebox, exclusief BTW, registratierechten, taksen, lasten en kosten.

Eerste eiseres kwam tussen als grondeigenaar terwijl tweede eiseres tussenkwam als verkoper van de constructies.

De overeenkomst werd gekwalificeerd als een verkoop van sleutel op de deur.

Er was voorzien in de verplichting tot betaling van een voorschot van 16.400,00 euro.

Ook was bepaald dat de overeenkomst onder toepassing van de Wet van 9 juli 1971 viel.

Op 11 juni 2014 betaalde verweerster de som van 2.500,00 euro en op 13 juni 2014 de som van 13.900,00 euro; aldus bleek het verschuldigde voorschot integraal te zijn betaald.

Eisers stellen dat de notariële akte diende te worden verleden op 2 augustus 2014 door tussenkomst van \_\_\_\_\_ doch dat op het schrijven van deze notaris van 17 september 2014 waarin werd aangedrongen op dagstelling op 29 september 2014, geen reactie kwam.

Op 16 december 2014 stelden eisers verweerster in gebreke wegens het verhinderen van het verlijden van de authentieke akte.

Op 13 januari 2015 ontving de raadsman van eisers een schrijven van de raadsman van verweerster waarin onder meer wordt gesteld dat verweerster afzag van de verkoop.

Verweerster stelt van haar kant dat artikel 13 van de overeenkomst een resem bijlagen vermeldt die geacht werden bij de compromis te zijn gevoegd, doch dat deze bijlagen haar niet werden overhandigd op het moment van de ondertekening behoudens de inhoud van de artikelen 7 en 12 van de Woningbouwwet.

Ook wijst verweerster erop dat noch het goedgekeurd plan met vergunning van 23 mei 2011 noch het bodemattest werden overhandigd bij het sluiten van de compromis.

Verder stelt verweerster dat ze bij een later plaatsbezoek vaststelde dat het appartement dat haar werd verkocht niet lijkt overeen te stemmen met het lot zoals vermeld in de compromis.

Verweerster houdt vervolgens voor dat zij op 17 september 2014 een uitnodiging ontving van met de op 29 september 2014 te verlijden notariële akte, doch dat dit ontwerp bepaalde dat de koper niet op de hoogte werd gesteld van de inhoud van het bodemattest voor het afsluiten van de initiële overeenkomst, dat de inhoud van het bodemattest ook niet in de onderhandse akte werd opgenomen en dat de koper bevestigde dat hij ervan op de hoogte is dat hij de nietigheid kan vorderen van een overdracht die plaatsvond zonder dat alle bepalingen uit het artikel 101 van het Bodemdecreet werden nageleefd.

Volgens verweerster besliste zij om die redenen de akte niet te laten verlijden op 29 september 2014.

Een minnelijke regeling tussen partijen bleek evenwel niet mogelijk.

### **C. DE ACTUEEL GESTELDE VORDERINGEN**

Eisers hebben in hun op 1 september 2015 ter griffie van deze rechtbank neergelegde conclusie gevorderd:

- wat betreft de hoofdeis:
  - o de vordering van eisers ontvankelijk en gegrond te zien en horen verklaren;
  - o te horen zeggen voor recht dat de overeenkomst tussen eiser en tegenpartij van 1 juni 2014 met betrekking tot het appartement met nummer en de garagebox nummer , inclusief kelderberging nr. n de genaamd , gelegen te ontbonden is en dit lastens tegenpartij;
  - o verder tegenpartij te zien en horen veroordelen tot het betalen aan eisers van de som van 32.800,00 euro meer de gerechtelijke intresten aan de conventionele

- intrestvoet van 10 % vanaf de dag van de dagvaarding tot de dag van de integrale betaling, meer het schadebeding van 10 %, zijnde 3.280,00 euro;
- o te zeggen voor recht dat het reeds betaalde bedrag als voorschot van 16.400,00 euro kan toegerekend worden op het bedrag van 32.800,00 euro;
  - o tegenpartij te zien en horen veroordelen tot het betalen aan eisers van alle gedingkosten, in hoofde van eisers begroot op de kosten van dagvaarding van 319,40 euro en de geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding van 1.210,00 euro;
  - o het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te zien en te horen verklaren niettegenstaande enig rechtsmiddel en met uitsluiting van de mogelijkheid tot borgstelling of kantonnement, gezien het onbetwist en onbetwistbaar karakter van de vordering;
- wat betreft de tegenvordering: de tegenvordering van tegenpartij ontoelaatbaar, minstens onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren.

Verweerster heeft in haar op 30 september 2015 ter griffie van deze rechtbank neergelegde syntheseconclusie gevorderd:

- rechtdoende op de hoofdvordering: de hoofdvordering van eisers af te wijzen als ontvankelijk maar ongegrond, waarna te zeggen voor recht dat de onderhandse verkoopsovereenkomst gesloten tussen partijen van 1 juni 2014 nietig dient te worden verklaard en dientengevolge,
- rechtdoende op de tegenvordering: lastens eisers, eisers te veroordelen tot terugbetaling aan verweerster van de som van 16.400,00 euro en meer de moratoire intresten vanaf heden aan de wettelijke intrestvoet waarna de gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet en meer de kosten, thans begroot in haar hoofde op de geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding van 1.210,00 euro;
- in ondergeschikte orde: in het onmogelijke geval Uedele zou oordelen tot de ontbinding van de verkoopsovereenkomst van 1 juni 2014 met schadevergoeding lastens verweerster, aan haar gelet haar goede trouw en gelet haar precaire financiële situatie het gemak van betaling te willen toestaan aan 75,00 euro per maand en toe te kennen rechtsplegingsvergoeding lastens haar te beperken tot het minimumbedrag van 687,50 euro;
- in elk geval: te zeggen voor recht dat eisers voorkomend verweerster dienen te vrijwaren voor alle verschuldigde registratierechten, kosten en aanhorigheden van de lastens haar ontbonden verkoopsovereenkomst van 1 juni 2014.

Voor zoveel nodig merkt de rechtbank op dat zij voormelde conclusies in de zin van artikel 748bis Ger.W. beschouwt.

#### D. BEOORDELING

a) Wat betreft de beweerde nietigheid van de overeenkomst wegens strijdigheid met het Bodemdecreet

1. Verweerster vordert in eerste instantie de nietigheid van de verkoopovereenkomst van 1 juni 2014 wegens schending van het Bodemdecreet.

Zij stelt dat het bodemattest haar nooit werd meegedeeld en dat zulks ook blijkt uit het ontwerp tot het verlijden van de akte van 29 september 2014.

2. In zoverre eisers erop wijzen dat uit hun stuk A.1 blijkt dat verweerster erkende de bijlagen (waaronder het Bodemattest) te hebben ontvangen (zie artikel 13 van de overeenkomst van 1 juni 2014) ligt het bewijs niet voor dat verweerster dit attest niet zou hebben ontvangen.

In die zin kan er om die reden al geen aanleiding zijn om de nietigheid van de overeenkomst uit te spreken.

3. De verwijzing door verweerster naar het ontwerp van notariële akte van laat ook niet toe om tot het tegendeel te besluiten nu dit ontwerp door geen van de partijen werd ondertekend; aldus daaruit bezwaarlijk worden afgeleid dat eisers zouden hebben erkend dat het bodemattest niet was afgeleverd.

4. Er is echter meer.

Zelfs indien wordt aangenomen dat het bodemattest op het moment van het ondertekenen van de overeenkomst van 1 juni 2014 niet was overhandigd aan verweerster, wijzen eisers terecht op het feit dat het thans invoeren van de nietigheid van de overeenkomst wegens schending van het Bodemdecreet een vorm van rechtsmisbruik uitmaakt en niet kan worden gehonoreerd.

Waar overeenkomstig artikel 116, § 1, Bodemdecreet de verwerver (van het onroerend goed) de nietigheid van de overdracht kan vorderen die plaats vond in strijd met de informatieverplichtingen bedoeld in artikel 101 van dat decreet, volgt uit het cassatiearrest van 24 juni 2010 (*Arr. Cass.* 2010, nr. 454) dat de koper in beginsel gerechtigd is de nietigheid van de overeenkomst te vorderen indien deze is tot stand gekomen met miskennen van de informatieverplichtingen en dat het gegeven dat de verwerver afstand kan doen van de nietigheidssanctie, inhoudt dat hij daartoe in beginsel niet verplicht kan worden en de verwerver aldus in beginsel de nietigheid kan vorderen zonder dat dit rechtsmisbruik inhoudt (vgl. F. HAENTJENS, "Precontractuele informatieverplichtingen in het Bodemdecreet 2006 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: duiding bij enkele recente arresten van het Hof van Cassatie", *RW* 2012-13, (202) 203).

Het Hof van Cassatie oordeelde aldus: *“De decreetgever bepaalde hierbij uitdrukkelijk dat de verwerver de verzaking aan de nietigheidsvordering in de authentieke akte zou kunnen laten vaststellen, wat impliceert dat de verwerver hiertoe niet kan verplicht worden en in beginsel de nietigheid van de onderhandse akte kan vorderen zonder dat dit daarom een misbruik zou uitmaken. De omstandigheid dat de verkoper het door het decreet vereiste attest aflevert na het ondertekenen van de onderhandse akte en vóór dat de authentieke akte wordt verleden, heeft aldus niet noodzakelijk tot gevolg dat de verwerver misbruik maakt van zijn recht de nietigheid te vorderen van de onderhandse overeenkomst, ook al wijst het afgeleverd attest op een afwezigheid van verontreiniging.”*

Voormeld arrest kan niet in die zin worden gelezen als zou het hoe dan ook uitsluiten dat het inroepen van de nietigheidssanctie (in de omstandigheden van onderhavig geding) een vorm van rechtsmisbruik kan uitmaken; anders gezegd, voormeld arrest kan niet worden gelezen in die zin dat de enkele omstandigheid dat de verkoper het bodemattest aflevert na ondertekening van de onderhandse akte, maar voor het verlijden van de authentieke akte, niet tot gevolg kan hebben dat de verwerver misbruik zou maken van zijn recht de nietigheid te vorderen, zelfs indien het bodemattest op een afwezigheid van verontreiniging wijst.

Er is immers in voormeld arrest sprake van het feit dat dit *“niet noodzakelijk tot gevolg”* heeft dat het inroepen van de nietigheid een vorm van rechtsmisbruik zou uitmaken zodat het niet uitgesloten is dat dit in bepaalde feitelijke omstandigheden wel degelijk het geval is.

Daarnaast heeft het Hof van Cassatie in het arrest van 25 maart 2011 (Arr. Cass. 2011, nr. 224) geoordeeld dat de kwestieuze nietigheidsvordering van relatieve aard is en derhalve voor bevestiging vatbaar is en dat een afstand van de nietigheidsvordering buiten het geval en de vorm bepaald in artikel 36, § 4 Bodemsaneringsdecreet 1995 – thans artikel 116, § 1, tweede lid Bodemdecreet 2006) – niet uitgesloten is.

Nog los van het feit dat ook dit laatste cassatiearrest niet uitsluit dat het inroepen van de nietigheidssanctie in bepaalde omstandigheden een vorm van rechtsmisbruik kan uitmaken, volgt daaruit dat ook een stilzwijgende afstand van de vordering buiten de vormen van voormeld artikel 116 mogelijk is.

Naar het oordeel van deze rechtbank is *in casu*, met name in omstandigheden waarin nooit eerder werd opgeworpen dat het bodemattest niet zou zijn meegedeeld en niet blijkt dat er sprake zou zijn bodemverontreiniging nu er geen sprake was/is van een risico-grond of verontreinigde grond en er pas werd gewacht tot de procedure voor deze rechtbank om de nietigheid wegens schending van het Bodemdecreet aan te voeren (ook in het schrijven van de toenmalige raadsman van verweester van 13 januari 2015 wordt daar niet naar gerefereerd), het inroepen van de nietigheidssanctie gesteund op het Bodemdecreet als een vorm van rechtsmisbruik te aanzien.

Waar de rechtbank van eerste aanleg te Gent in het vonnis van 26 juni 2012 ( ) heeft geoordeeld: *“Hoewel het cassatiearrest van 24 juni 2010 leert dat het in beginsel niet uit den boze is om zich bij gebrek aan een (tijdig) bodemattest op een miskenning van het Bodemdecreet te beroepen, sluit het niet uit dat wie zich in een concrete casus, zoals deze, zonder enig belang op deze miskenning beroept, van rechtsmisbruik kan getuigen (...)”* (vergelijk ook met o.a.: F. HAENTJENS, “Kritische kanttekeningen bij de informatieverplichtingen voor de instrumenterende ambtenaar in het Decreet ruimtelijke ordening 1999” (noot onder Rb. Turnhout 11 februari 2008), TMR 2009, (282) 291), treedt deze rechtbank zulks bij.

Naar het oordeel van deze rechtbank getuigen de hierboven aangehaalde omstandigheden waarin op een miskenning van het Bodemdecreet wordt beroep gedaan, van manifest rechtsmisbruik, hetgeen – zoals hierboven reeds aangetoond – door de aangehaalde cassatiearresten niet wordt uitgesloten.

In zoverre derhalve verweerster de nietigheid van de overeenkomst wegens schending van het Bodemdecreet inroept, is dit als een vorm van rechtsmisbruik te kwalificeren en kan dit niet worden gehonoreerd.

5. Waar hierboven werd gewezen op het feit dat uit het cassatiearrest van 25 maart 2011 volgt dat de nietigheidsvordering van relatieve aard is en derhalve voor bevestiging vatbaar is en dat een afstand van de nietigheidsvordering buiten het geval en de vorm bepaald in artikel 36, § 4 Bodemsaneringsdecreet 1995 – thans artikel 116, § 1, tweede lid Bodemdecreet 2006) – niet uitgesloten is en derhalve ook stilzwijgend kan gebeuren, kan er ook worden op gewezen dat het voorbehoudloos betalen van het voorschot in hoofde van verweerster een dergelijke bevestiging kan uitmaken.

Ook om die reden kan de nietigheidsvordering op grond van het Bodemdecreet *in casu* niet slagen.

Verweerster kan derhalve niet worden bijgetreden waar zij blijkt te stellen dat het cassatiearrest van 25 maart 2011 zou impliceren dat hoe dan ook de nietigheid zou moeten worden uitgesproken vermits dit erop zou neerkomen dat een bestaansformalisme zou worden ingevoerd dat de geldige totstandkoming van de overeenkomst onderwerpt aan de naleving van bepaalde vormvoorwaarden zoals gelden bij plechtige contracten (vgl. D. RYCKBOST, “De weerslag van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet op het contractenrecht”, in *Overeenkomstenrecht. XXVste Postuniversitaire Cyclus Willy Delva 1999-2000*, Antwerpen, Kluwer, p. 63).

Er is evenwel hoe dan ook sprake van een consensuele overeenkomst.

b) Wat betreft de beweerde nietigheid van de overeenkomst wegens strijdigheid met de Woningbouwwet

6. Verweerster stelt dat zij niet betwist dat de tekst van de artikelen 7 en 12 van de Woningbouwwet werd opgenomen in de compromis doch dat ook de artikelen 1, § 1, eerste en tweede lid en de artikelen 2, 3 en 4 van het Uitvoeringsbesluit Woningbouwwet dienden te worden opgenomen.

Artikel 7, tweede lid, Woningbouwwet bepaalt: *“De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de koper of opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van en met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen.”*

Nu de tekst van de artikelen 7 en 12 van de Woningbouwwet werden opgenomen in de compromis – hetgeen verweerster niet betwist – blijkt niet dat artikel 7, tweede lid, Woningbouwwet niet zou zijn nageleefd.

De andersluidende visie van verweerster dat ook de op grond van de artikelen 7 en 12 uitgevaardigde artikelen, met name de artikelen 2, 3 en 4 van het KB tot uitvoering van de Woningbouwwet moeten worden opgenomen, treedt de rechtbank niet bij; zulks volgt niet uit de tekst van artikel 7, tweede lid Woningbouwwet.

7. Vervolgens roept verweerster in dat artikel 7, punt d) niet werd nageleefd; aldus zouden niet als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken van de werken zijn gevoegd.

Nochtans blijkt uit artikel 13 van de overeenkomst dat deze plannen en technische omschrijvingen met bestekken als bijlagen werden gevoegd bij de overeenkomst van 1 juni 2014; het bewijs dat dit niet het geval was, ligt niet voor.

In zoverre vervolgens wordt aangevoerd dat deze plannen en bestekken (stukken B3 en B4 van eisers) niet zouden zijn ondertekend door een architect, stelt de rechtbank inderdaad vast dat deze plannen en bestekken (zoals door eisers overgelegd) niet de handtekening van een architect omvatten; er blijkt in alle geval niet dat deze stukken de handtekening bevatten van als eisers stellen.

Nochtans wordt in stuk B4 van eisers wél gerefereerd naar een architect, met name

8. Vervolgens wijst verweerster erop dat de datum van uitgifte en de voorwaarden van de bouwvergunning dienen te worden opgenomen in de onderhandse akte.

Ze stelt dat er wel gewag gemaakt wordt van de vergunning van 23 mei 2011 doch niet van de voorwaarden waaronder de vergunning werd verleend terwijl uit stuk B.7 van eisers blijkt dat de vergunning werd verleend onder voorbehoud van strikte toepassing van de opgelegde voorwaarden.

Uit artikel 13 van de overeenkomst blijkt evenwel dat als bijlage de stedenbouwkundige vergunning werd gevoegd zodat alsdan kan aangenomen worden dat de daarin vermelde voorwaarden ook werden meegedeeld als zijnde deel uitmakend van de overeenkomst.

Het andersluidende standpunt van verweerster is niet bij te treden.

9. Tenslotte verwijst verweerster naar het feit dat artikel 7, eerste lid, *ebis*) van de Woningbouwwet niet zou zijn nageleefd nu het bestaan van gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en de basisvoorwaarden ervan niet zouden zijn meegedeeld.

Aan deze voorwaarde is nochtans voldaan doordat werd bepaald dat de kopers werden ingelicht dat zij betreffende eventuele premies inlichtingen kunnen verkrijgen op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be).

Aldus werd voldaan aan de kennisgeving dat er gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting bestaan (vgl. K. VAN HOVE, "Artikel 7 Woningbouwwet", in *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2006, p. 4).

10. Aldus zou enkel kunnen worden weerhouden dat niet met zekerheid blijkt – althans niet uit de aan de rechtbank overgelegde kopies – dat de plannen en bestekken de handtekening van een architect zouden bevatten.

Vraag is of dit gegeven alleen de gevorderde nietigheid van de overeenkomst met zich kan meebrengen.

Naar het oordeel van de rechtbank is dit evenwel niet het geval.

Nu vaststaat dat de plannen en bestekken werden meegedeeld als bijlage (zie artikel 13 van de overeenkomst) is aan de contractuele informatieverplichtingen die artikel 7 Woningbouwwet beoogt te waarborgen hoe dan ook voldaan.

Met het voorschrift van artikel 7 d) van de Woningbouwwet heeft de wetgever de bouwheer of koper willen beschermen tegen te vage projecten en willen vermijden dat de opdrachtgever achteraf nog zou worden geconfronteerd met wijzigingen tegen zijn zin in (vgl. L. VAN VALCKENBORGH, "Het recht op en de bekrachtiging van de relatieve nietigheid

van de woningbouwovereenkomst wegens schending van artikel 7 van de Wet-Breyne” (noot onder Kh. Dendermonde 1 april 2010), *TBBR* 2013, (258) 262).

Deze doelstelling is hier in alle geval gerealiseerd zodat om die reden de nietigheid zich niet opdringt.

De enkele vaststelling dat op basis van de aan de rechtbank voorgelegde stukken niet kan worden besloten dat de plannen en bestekken door een architect werden ondertekend, kan dan ook niet tot de nietigheid van de overeenkomst leiden nu vaststaat dat wel een architect werd vermeld en betrokken is en – gelet op artikel 13 van de overeenkomst – blijkt dat aan de contractuele informatieverplichtingen van artikel 7 Woningbouwwet werd voldaan.

Er is echter meer.

Nog los van de vaststelling dat het vorderen van de nietigheid op deze grond een vorm van rechtsmisbruik zou kunnen uitmaken, mag aan de koper niet op ongenueanceerde wijze het brutale wapen van de keuze voor nietigheid van de hele overeenkomst worden gegeven op grond van de loutere vaststelling dat niet bewezen is dat de plannen en bestekken de handtekening van een architect zouden dragen (vgl. K. VAN HOVE, “Artikel 13 Woningbouwwet”, in *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2006, p. 2).

Bovendien zou, wanneer wordt aangenomen dat de opdrachtgever ‘in elk geval’ de nietigheid van de overeenkomst kan vorderen indien in de overeenkomst niet alle vermeldingen of bijlagen van artikel 7 zijn opgenomen, worden gesteld dat hierdoor een bijkomende vormvoorwaarde aan de woningbouwovereenkomst wordt opgelegd, zonder dewelke de overeenkomst niet geldig tot stand kan komen, en waardoor deze overeenkomst een plechtig contract wordt (vgl. L. VAN VALCKENBORGH, “Het recht op en de bekrachtiging van de relatieve nietigheid van de woningbouwovereenkomst wegens schending van artikel 7 van de Wet-Breyne” (noot onder Kh. Dendermonde 1 april 2010), *TBBR* 2013, (258) 265).

Dit kan niet het geval zijn.

Aldus dient te worden besloten dat er geen reden kan zijn om, gelet op het bovenstaande, de overeenkomst *in globo* en volledig nietig te verklaren zoals nochtans bij tegenvordering wordt gevorderd.

De tegenvordering van verweerster is bijgevolg niet gegrond.

11. Ten overvloede merkt de rechtbank hierbij nogmaals op dat verweerster weliswaar stelt dat de verschillende bijlagen (zoals vermeld in artikel 13 van de overeenkomst) haar niet werden overhandigd, doch zij bewijst dit niet.

Er werd hierboven (met betrekking tot de problematiek van het bodemattest) reeds gewezen op het feit dat door verweerster werd erkend dat de bedoelde bijlagen werden gevoegd als integraal deel uitmakend van de overeenkomst die partijen hadden afgesloten.

Waar bovendien in stuk 6 van verweerster (onder meer) wordt gewezen op het feit dat verweerster de bijlagen die bij de compromis zouden zijn gevoegd, niet meer ter beschikking zou hebben, is alvast niet uitgesloten dat verweerster wel degelijk de bijlagen heeft ontvangen.

c) Wat betreft de hoofdvordering tot ontbinding van de overeenkomst

12. Het staat vast dat verweerster ten onrechte niet tot het verlijden van de notariële akte is overgegaan, naar alle waarschijnlijk – mede in het licht van stuk 10 van eiseres – door een gebrek aan financiële middelen.

Aldus is verweerster wellicht al te voortvarend geweest en heeft zij te snel geoordeeld tot ondertekening van de overeenkomst van 1 juni 2014 te kunnen overgaan.

De vordering tot ontbinding is derhalve gegrond, een en ander in overeenstemming met artikel 7.5 ervan.

Een schadevergoeding ten bedrage van 10 % van de prijs is derhalve verschuldigd door verweerster, hetzij een bedrag van 32.800,00 euro.

Waar kan worden bepaald dat het reeds betaalde voorschot verworven blijft ten titel van schadevergoeding is verweerster nog aanvullend een bedrag van 16.400,00 euro verschuldigd.

Evenwel kan geen conventionele intrest van 10 % en bijkomende schadevergoeding van 3.280,00 euro overeenkomstig artikel 7.5, eerste lid van de overeenkomst verschuldigd zijn nu deze bepaling slechts doelt op de vertraging in betaling van het verschuldigde openstaande saldo van de verkoopprijs doch niet op de vordering in schadevergoeding in geval van ontbinding.

Er kunnen slechts intresten verschuldigd zijn aan de wettelijke intrestvoet vanaf de dagvaarding.

d) Wat betreft de gevorderde vrijwaring voor de verschuldigde registratierechten

13. Gelet op de contractuele wanprestatie van verweerster, kan er geen aanleiding zijn om eisers te veroordelen tot vrijwaring voor de verschuldigde registratierechten, kosten en aanhorigheden.

Deze vordering wordt overigens op geen enkele wijze gemotiveerd of verantwoord.

e) Wat betreft de gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad

14. Deze kan worden toegestaan gelet op de preciaire financiële situatie waarin verweerster zich kennelijk bevindt (zie de stukken 9 en 10 van verweerster).

f) Wat betreft het gevorderde gemak van betaling

15. Er kan, gelet op de stukken 9 en 10 van verweerster, overeenkomstig artikel 1244 BW gemak van betaling worden verleend met dien verstande dat de verschuldigde sommen kunnen worden afbetaald met maandelijkse afbetalingen van 150,00 euro.

g) Wat betreft de gedingkosten

16. Verweerster is als de in het ongelijk gestelde partij gehouden tot betaling van de gedingkosten die worden begroot zoals hierna bepaald.

Gelet op de stuk 10 van verweerster waaruit blijkt dat zij werd toegelaten tot de kosteloze juridische tweedelijnsbijstand, is slechts de minimumrechtsplegingsvergoeding verschuldigd.

De gedingkosten worden hierna begroot.

**OM DEZE REDENEN,**

De Rechtbank,

Wijzende in eerste aanleg en op tegenspraak.

Verklaart de vordering van eisers ontvankelijk en gegrond als volgt.

Zegt voor recht dat de door partijen afgesloten overeenkomst van 1 juni 2014 met

betrekking tot het appartement met nummer \_\_\_\_\_ en de garagebox nummer \_\_\_\_\_ inclusief  
kelderberging nr. \_\_\_\_\_, gelegen te \_\_\_\_\_  
ontbonden is en ten nadele  
van verweerster.

Veroordeelt verweerster tot het betalen aan eisers van een schadevergoeding van 32.800,00 euro meer de gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf de dagvaarding tot de dag der algehele betaling.

Zegt voor recht dat het reeds betaalde voorschot ten bedrage van 16.400,00 euro mag worden toegerekend op voormeld bedrag van 32.800,00 euro.

Veroordeelt verweerster tot de gedingkosten in haar hoofde niet te begroten nu ze haar ten laste blijven en in hoofde van eisers te begroten op 319,40 euro dagvaardingskosten en 687,50 euro rechtsplegingsvergoeding.

Machtigt verweerster om voormelde sommen af te betalen door middel van maandelijkse aflossingen van 150,00 euro en dit voor het eerst vanaf 15 december 2015 met dien verstande dat bij gebreke aan stipte betaling de volledige som (hoofdsom, intresten en kosten) onmiddellijk en integraal opeisbaar zal zijn.

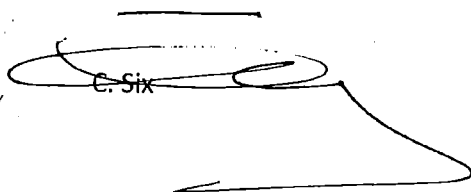
Verklaart onderhavig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal.

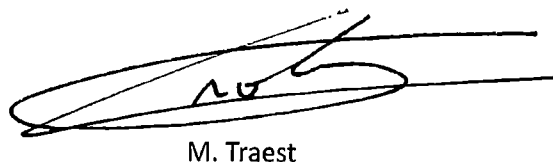
Zegt voor recht dat er geen redenen zijn om het vermogen tot kantonnement uit te sluiten.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Brugge op **dinsdag, vierentwintig november tweeduizendvijftien**.

Aanwezig zijn:

**Michael Traest** , rechter - alleenrechtsprekend;  
**Caroline Six** , griffier.

  
C. Six

  
M. Traest