

Kopie

Afgeleverd aan: mr. VAN BRABANT Alexander  
art. 792 Ger. W.

Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.



142218

### Uitgifte

|                                                |
|------------------------------------------------|
| Repertoriumnummer<br><b>2017 / 7552</b>        |
| Datum van uitspraak<br><b>02 november 2017</b> |
| Rolnummer<br><b>2015/AR/3074</b>               |

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



Niet aan te bleden aan de  
ontvanger

## Hof van beroep Gent

## Arrest

eerste kamer

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

COVER 01-00000761015-0001-0010-01-01-1



2015/AR/3074 - In de zaak van:

met maatschappelijke zetel te [REDACTED] EL, [REDACTED] n [REDACTED], ingeschreven met KBO-nummer [REDACTED]  
appellante,

hebbende als raadsman mr. VANDENBERGHE Koenraad, advocaat te 8200 SINT-ANDRIES, Zeeweg 64,

tegen

[REDACTED]  
; [REDACTED]  
wonende te [REDACTED],  
geïntimeerde,

hebbende als raadsman mr. VAN BRABANT Alexander, advocaat te 8000 BRUGGE, Gulden Vlieslaan 16,

wijst het hof het volgend arrest:

bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van dit hof op 5 november 2015, heeft de [REDACTED] :  
tijdig en op regelmatige wijze hoger beroep ingesteld tegen het vonnis van 13 januari 2015,  
op tegenspraak geveld door de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, eerste kamer.

De partijen werden gehoord in openbare terechtzitting en de neergelegde conclusies en stukken zijn ingezien.

Artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken is in acht genomen.

# I. BIJZONDERSTE GEGEVENS

1. [REDACTED] ondertekent in elgen naam en/of in naam van de vennootschap in oprichting op 16 september 2013 een aankoopbelofte - onherroepelijk tot 13 oktober 2013 (periode van één maand) - voor de aankoop van de woning gelegen te [REDACTED]

┌ PAGE 01-00000761015-0002-0010-01-01-4 ┐



..., eigendom van de ... t voor 525.000,00 euro. Dat document bevat onder meer de navolgende clause :

*“ Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)en bovendien een schadeloosstelling te zullen betalen van 20 % op de aanboden prijs, wanneer hij/zij van de aankoop zou(den) afzien.”*

De notaris van de koper is Heike Laloo. Er zijn meerdere handgeschreven aanpassingen aangebracht op de aankoopbelofte, die initieel aangeeft dat de notariële akte pas te verlijden is na de echtscheiding voorzien eind januari en wat vervolgens is doorstreept en vervangen door *“de notariële akte wordt verleden ten laatste eind januari 2014.”* Ook de termijn van de aankoopbelofte is een aantal keren – handgeschreven – verlengd : 15 november 2013, 1 december 2013 en tenslotte 31 maart 2014.

2. ... Informeert op 28 januari 2014 naar de Intenties van ... vermits ze via de makelaar heeft vernomen dat hij *“thans zou overwegen af te zien van de koop”* (stuk 2 appellante).

Op 25 maart 2014 verklaart ... op een bijeenkomst met de betrokkenen effectief te willen afzien van de aankoop. De aankoopbelofte is volgens hem verricht onder de (mondeling en niet vervulde) voorwaarde van het plaats vinden van een echtscheiding door onderlinge toestemming. Zowel de beide notarissen als de makelaar ... zouden hiervan eerder op de hoogte zijn geweest.

Na die bijeenkomst volgt nog briefwisseling, waaronder de ingebrekestelling van 17 april 2014 vanwege de ... aan ... tot betaling van 105.000,00 euro ofwel de contractueel voorziene schadevergoeding. De impasse blijft echter.

3. ... laat op 27 mei 2014 een dagvaarding betekenen. Ze beoogt de veroordeling van ... tot betaling van 105.000,00 euro contractuele schadevergoeding, *“meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 17/04/2014”* tot datum dagvaarding, en vanaf dan de gerechtelijke intresten tot de dag van de volledige betaling.

4. In het bestreden vonnis van 13 januari 2015 is de vordering afgewezen:  
- de aankoopbelofte bevat geen voorwaarde betreffende het tot stand komen van een echtscheiding door onderlinge toestemming. De e-mail van notaris Heike Laloo van 8 mei 2014 waarin ze bevestigt dat *“van onze kant duidelijk gemeld is dat inzover EOT niet doorging, de heer ... geen financiële middelen had om tot de aankoop over te gaan”*, is geen bewijs van een dergelijke voorwaarde deel uitmakend van de aankoopbelofte.



- De kwestieuze clause inzake de schadevergoeding is evenwel nietig in de zin van artikel 74, 14 ° Wet van 6 april 2010 betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming.

5. Met het door haar ingesteld hoger beroep beoogt de de toekenning van de door haar voor de eerste rechter geformuleerde vordering. Ondergeschikt bepleit ze minstens een gemeenrechtelijke schadevergoeding van 100.000,00 euro, meer rente en kosten.

Zij steunt daartoe op de volgende grieven:

- de nietigheid van de clause op basis van artikel 74, 14 ° Wet van 6 april 2010 betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming (WMPC), is ten onrechte (eigenlijk had het desgevallend maar al even ten onrechte artikel 74, 17° moeten zijn). De aankoopbelofte is immers een rechtsgeldige eenzijdige verbintenis tot aankoop (geen wederkerige overeenkomst, onderhevig aan de WMPC).
- Ondergeschikt maakt ze aanspraak op de gemeenrechtelijke schadevergoeding van 100.000,00 euro wegens de effectieve schade in haar hoofde (de eventuele nietigheid van de kwestieuze clause brengt immers niet de nietigheid van de integrale aankoopbelofte met zich mee).

6. e besluit tot de afwijzing van het hoger beroep en de volledige bevestiging van het bestreden vonnis. Hij wijst op:

- de ontbindende voorwaarde indien er geen EOT plaats vindt. De aankoopbelofte is vervallen wegens gebrek aan voorwerp.
- De aankoopbelofte (minstens het strafbeding) is nietig (strijdig met artikel 74, 17° WMPC).
- Er is geen bewijs van enige effectieve schade in hoofde van de verkoper.

## II. BEOORDELING

7. Op 16 september 2013 ondertekent e "voor eigen naam kopende en/of eigen naam of vennootschap in oprichting" een document met als titel "aankoopbelofte". Het voorwerp van die aankoopbelofte is de woning, gelegen aan de Sint Pietersmolenstraat 1 te 8000 Brugge en hij doet een vast bod van 525.000,00 euro gedurende 1 maand (uiterlijk tot 13 oktober 2013) met verlengingen tot 31 maart 2014.
8. bepleit ten onrechte blijvend dat die aankoopbelofte door hem is aangegaan onder "de ontbindende voorwaarde indien er geen EOT plaats vindt."



Het hof treedt desbetreffend integraal het standpunt van de eerste rechter bij. De aankoopbelofte is bijzonder duidelijk. Ze bevat geen voorwaarde inzake het tot stand komen van een echtscheiding door onderlinge toestemming. Overigens is de eerdere handgeschreven verwijzing naar de echtscheiding: *“Notariële akte pas te verlijden na de echtscheiding. Vonnis +- eind januari 2014”* doorstreept en niet vervangen – ondanks de meerdere aanpassingen gedurende de termijn van de belofte – door een andere verwijzing naar de echtscheidingsprocedure.

9. Voorts is de aankoopbelofte van 16 september 2013 (inclusief de verlengingen) een eenzijdige aankoopbelofte waarbij de kandidaat-koper een bod uitbrengt, dat vervolgens binnen de aldaar bepaalde termijn al dan niet wordt aanvaard door de verkoper en pas na die aanvaarding resulteert in een (wederkerige) overeenkomst.

Uit de bijngebrachte stukken maakt het hof immers op dat :

- de laatste verlenging van het bod eindigt op 31 maart 2014. Die einddatum wordt door beide partijen beaamd (syntheseconclusie appellante – blz. 2 en syntheseconclusie geïntimeerde – blz. 5).

- de eerste actie vanwege de \_\_\_\_\_ ten aanzien van \_\_\_\_\_ e haar aangetekende ingebrekestelling van 28 januari 2014 is (stuk 2 appellante). Zij schrijft dan onder andere (onderlijning door het hof):

“ De in deze aankoopbelofte voorziene termijn werd ingevolge uw verzoek reeds enkele malen verlengd en cliënte vernam thans via \_\_\_\_\_ dat u zou overwegen af te zien van de koop.”

- Notaris Stijn Verbist optredend voor de \_\_\_\_\_, op 27 maart 2014 aan notaris Helke Laloo, optredend voor \_\_\_\_\_, mailt (stuk 5 appellante – onderlijning door het hof) : “Zoals meegedeeld door \_\_\_\_\_ : zal hij aldus afzien van de aankoopbelofte en zal er zoals overeengekomen een voorstel tot compensatie door hem meegedeeld worden tegen 31 maart 2014.” In haar e-mail van 8 mei 2014 aan de raadsman van \_\_\_\_\_ bevestigt notaris Helke Laloo dat “op laatste bijeenkomst” – zijnde 25 maart 2014 – “compensatie is besproken” (stuk 5 geïntimeerde).

- de raadsman van de \_\_\_\_\_ t in zijn rappel van 17 april 2014 verwijst naar die bijeenkomst van 25 maart 2014 (stuk 7 appellante – onderlijning door het hof):

“ Inzake heeft uw cliënt op de bijeenkomst dd. 25/03/2014 ten kantore van notaris Verhamme ondubbelzinnig te kennen gegeven dat hij afzag van zijn (herhaalde) aankoopbelofte(s) (zie stuk 5) en zou hij een voorstel van compensatie overmaken.”



Daaruit volgt dat Bernard De Jonghe alleszins uiterlijk op 25 maart 2014 heeft afgezien van de aankoopbelofte, die ingevolge verlengingen gold tot 31 maart 2014.

Op de beide exemplaren van de (kopie van de) aankoopbelofte die aan het hof worden voorgelegd (stuk 1 appellante en stuk 1 geïntimeerde) prijkt overigens enkel de handtekening van [redacted] (weliswaar meerdere keren gelet op de aanpassingen en verlengingen). Mogelijks zijn de aangevulde nota's van de hand van de makelaar, doch ze zijn telkens enkel ondertekend door [redacted]. Alleen de coördinaten van de makelaar, [redacted], zijn aangebracht op die aankoopbelofte, waarvan het modeldocument blijkbaar ter beschikking is gesteld door de [redacted].

In tegenstelling tot wat [redacted] voorhoudt, wijzen de voor het hof bijgebrachte elementen niet op enige tijdige aanvaarding van het aankoopbod door de verkoper. De termijn van de aankoopbelofte loopt pas af op 31 maart 2014 en voor de notarissen is op 25 maart 2014 door [redacted] geuit dat hij afziet van de aankoopbelofte.

Terecht merkt de [redacted] it dan ook op dat (haar syntheseconclusie – blz. 12) *“de handgeschreven vermeldingen op de aankoopbelofte, welke overigens enkel de verlenging van de periode van de aankoopbelofte (...) of beloftes van geïntimeerde betroffen, van de aankoopbelofte zeker geen wederkerige overeenkomst [maakten].”*

#### 10. Eerste besluit:

uit de voorliggende stukken maakt het hof op dat er geen sprake is van een (wederkerige) overeenkomst tussen koper en verkoper, maar van een eenzijdige aankoopbelofte waarbij de kandidaat-koper een bod uitbrengt dat al dan niet wordt aanvaard door de verkoper en dat pas na de aanvaarding resulteert in een overeenkomst. Dat is hier dus niet het geval. Het niet gedateerde ontwerp van onderhandse akte is overigens evenmin ondertekend (stuk 12 appellante).

De [redacted] t bepleit in het kader van deze procedure dan ook op goede gronden de afwezigheid van een wederkerige overeenkomst (die immers wel onderhevig zou zijn aan de bepalingen van de WMPC). De grief vanwege de [redacted] t ten aanzien van het bestreden vonnis waarin is geoordeeld dat een wederkerige overeenkomst tot stand is gekomen tussen de partijen, is terecht.

11. De oorspronkelijke vordering vanwege de [redacted] – zoals geformuleerd in haar dagvaarding van 27 mei 2014 – behelst de veroordeling van [redacted] tot betaling van *“de (door gedaagde in de aankoopbelofte) contractueel voorziene*



*schadevergoeding ad 20 %, hetzij 105.000,00 €.” Ze overweegt tot dat doel onder andere:*

*” Aangezien gedaagde op de bijeenkomst d.d. 25/03/2014, dit pas na herhaaldelijk verzoek van notaris Verhamme, uiteindelijk mededeelde dat hij wenste af te zien van zijn aankoopbelofte.”*

12. De eerste rechter verklaart de clause waarop de ..... st zich baseert nietig, omwille van strijdigheid met artikel 74, 14° (In voorkomend geval 17°) WMPC ervan uitgaand dat er sprake is van een wederkerige overeenkomst wegens aanvaarding van de aankoopbelofte. Het hof deelt dat uitgangspunt niet (zie hiervoor), zodat een beroep op vernoemd artikel evenmin aan de orde kan zijn vermits er geen wederkerige overeenkomst tussen verkoper en consument voorligt. De verkoper komt zelfs niet ter sprake in de aankoopbelofte, enkel de consument heeft zich op eenzijdige wijze verbonden in de vorm van een bod.

13. .... brengt voor het hof ook de artikelen 84-89 WMPC in het debat (zijn syntheseconclusie – blz. 18). Volgens hem is er sprake van een oneerlijke en misleidende handelspraktijk door toedoen van de ..... en de optredende (echter niet in deze procedure betrokken) makelaar. Hij haalt in extenso die wetsartikelen aan, doch past ze op generlei wijze concreet en onderbouwd toe op de voorliggende feiten, zodat verdere beoordeling ter zake niet aan de orde is.

Dat geldt ook voor de beweerde agressieve handelspraktijk in de zin van artikelen 92-95 WMPC, waarvoor hij de voorwaarde inzake zijn EOT te berde brengt en waarover de makelaar volgens hem op de hoogte zou zijn geweest. Hiervoor is al beslist dat het hof de eerste rechter bijtreedt inzake de afwezigheid van enige bewezen bedongen voorwaarde in de aankoopbelofte inzake de echtscheiding door onderlinge toestemming, zodat ook dat verwijt elke grondslag mist.

Een andere nietigheidsgrond van de kwestieuze clause en/of de aankoopbelofte werpt ..... niet op.

14. De resterende discussie spitst zich toe op de beoogde contractuele schadevergoeding van 20 % van de geboden aankoopprijs, ofwel 105.000,00 euro die de ..... it eist vanwege ..... omdat hij alleszins op 25 maart 2014 heeft afgezien van de aankoop. De vraag rijst evenwel naar de toepasselijkheid van die clause in de voorliggende hypothese, aangezien er reeds is geoordeeld dat er geen bewijs van effectieve aanvaarding van die aankoopbelofte door de ..... st voorligt en er dus alleszins geen sprake is van een “afzien van de aankoop” na een aanvaarding van het bod door de .....



Het hof leest nochtans in de Ingebrekestelling van 28 januari 2014 vanwege de (stuk 2 appellante – onderlijning door het hof):

*“ Cliënt verzoekt mij u er op te wijzen dat zij u houdt aan de verkoop van het onroerend goed tegen de prijs van 525.000,00 € en zij desgevallend de voorziene schadevergoeding ad 20 %, hetzij 105.000,00 € in rechte zal opelsen.*

*U zult willen begrijpen dat het geduld van cliënte reeds lang genoeg op de proef werd gesteld (al > 3 maanden uitstel) en zij dan ook aandringt op tijdige dagstelling door het verliiden van de notariële akte.”*

alsook in de syntheseconclusie van de :it (blz. 9 – onderlijning door het hof):

*“ Nu de koper die (onrechtmatig) zijn aankoopbelofte Intrekt ulteraard geen compromis (met benevens de koopprjs, alle andere modaliteiten van de verkoop van het onroerend goed) zal ondertekenen, (...)*

*Tenslotte dient nogmaals benadrukt dat een aankoopbelofte zonder enige sanctie een verbintenls zonder enlg nut zou ultmaken.”*

Met die overwegingen geeft de l aan dat de 20 % “schadeloosstelling” volgens haar geldt als een sanctie voor de belover die niet meewerkt aan de afhandeling van de verkoop van het onroerend goed.

15. Opdat er echter hoe dan ook sprake kan zijn van een verkoop, moet het (eenzijdig) bod eerst tijdig zijn aanvaard door de verkoper. Dat bewijs ligt hier niet voor, zodat de door de t zelf naar voorgeschoven premisse van een verkoop waarbij de koper geen medewerking verleent aan de ondertekening van de onderhandse/notariële akte en daarom “gesanctioneerd” wordt met “schadeloosstelling” niet vervuld is.

Het is aldus duidelijk dat de - evenwel niet verenigbaar met haar (terecht) standpunt dat er geen wederkerige overeenkomst voorligt (precies omdat het bod door haar niet is aanvaard) - met de redactie van die clause de (hier niet voorhanden zijnde) hypothese heeft beoogd van de verkoper die de geboden prijs aanvaardt en de koper die desondanks naderhand afziet van de verkoop en waarvoor hij schadevergoeding verschuldigd is.

16. Tweede besluit:

het hof oordeelt derhalve dat de in de aankoopbelofte bepaalde schadevergoeding de toets aan de door de begunstigde ervan gegeven interpretatie niet doorstaat en (ongeacht mogelijke discussie over de hoegrootheid ervan) niet verschuldigd is. Hier is enkel sprake van een niet aanvaarde belofte.





17. In ondergeschikte orde vordert de ..... schadevergoeding op grond van het gemeen recht, die ze begroot op 100.000,00 euro. Ze onderbouwt haar standpunt met verwijzing naar de uiteindelijke verkoop van het pand met de onderhandse akte van 20 november 2014 aan 425.000,00 euro (stuk 28 appellante - de aankoopbelofte vermeldt 525.000,00 euro).

Niettegenstaande de toegestane contractuele verlengingen van de aankoopbelofte, neemt het hof aan dat de ..... door de nonchalante manier waarop ..... is omgesprongen met zijn eenzijdige verbintenissen tot aankoop en de daardoor gecreëerde situatie van onzekerheid gedurende zeven maanden met het uiteindelijk afzien van zijn belofte net voor de deadline, aan de ..... - zoals ze zelf ook aanhaalt - de kans heeft ontnomen om het pand eerder en mogelijks tegen een betere prijs dan 425.000,00 euro aan een derde te verkopen. .... e – althans zijn notaris – beseft trouwens ook dat zijn houding geen schoolvoorbeeld is van de naleving te goeder trouw van zijn aankoopbelofte, vermits ze op 25 maart 2014 gewag heeft gemaakt van een compensatie, waarvoor zij alsdan *“een bedrag gelijk aan de onroerende voorheffing voor de maanden dat de gesprekken hebben gelopen”* heeft voorgesteld (stuk 5 geïntimeerde).

18. Derde besluit:

De ..... st is dan ook gerechtigd op een schadevergoeding daarvoor, die wegens de onmogelijkheid van een concrete begroting, *ex aequo et bono* wordt bepaald op 5.000,00 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf de inleidende dagvaarding tot de dag van de volledige betaling.

19. De kritiek van appellante op de bestreden beslissing is dan ook - zij het op andere gronden - terecht.

Gelet op de hervorming geldt ..... zowel in de procedure voor de eerste rechter als in de procedure hoger beroep als de in het ongelijk gestelde partij. De ..... maakt terecht aanspraak op haar kosten, met inbegrip van rechtsplegingsvergoeding die voor de beide procedures wordt bepaald op 780,00 euro (zijnde telkens de dan toepasselijke rechtsplegingsvergoeding, corresponderend met het toegekende bedrag, waarbij de gevorderde rechtsplegingsvergoeding voor het overige ten laste valt van de ..... st gelet op de herleiding van haar vordering).

**OP DEZE GRONDEN,**  
**HET HOF,** recht doende op tegenspraak.



Verklaart het hoger beroep toelaatbaar en gegrond.

Doet het bestreden vonnis te niet en veroordeelt de geïntimeerde om aan de appellante 5.000,00 euro te betalen, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 27 mei 2014 tot de dag van de volledige betaling.

Verwijst de geïntimeerde in de kosten van de beide instanties, die aan zijn zijde niet moeten worden begroot aangezien zij ten laste van hem blijven, en die aan de zijde van de appellante vereffend worden op:

- eerste aanleg: 353,45 euro dagvaarding en rolrecht alsook 780,00 euro rechtsplegingsvergoeding;
- hoger beroep: 400,00 euro rolrecht en 780,00 euro rechtsplegingsvergoeding.

Aldus gewezen door de **EERSTE KAMER** van het hof van beroep te Gent, zetelende in burgerlijke zaken, samengesteld uit:

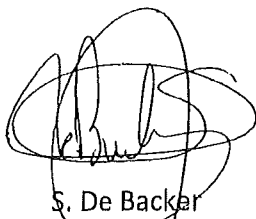
D. FLOREN, voorzitter;

L. TAVERNIER, raadsheer;

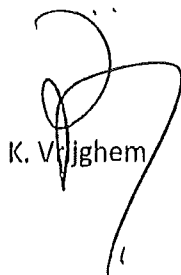
K. VRIJGHEM, raadsheer,

en uitgesproken door de voorzitter van de kamer in openbare terechtzitting op **2 NOVEMBER 2017**,

bijgestaan door S. DE BACKER, griffier.



S. De Backer



K. Vrijghem



L. Tavernier



D. Floren

