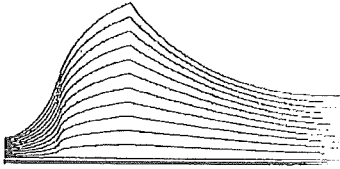




Kopie
 Afgeleverd aan: mr. VAN BRABANT Alexander
 art. 792 Ger. W.
 Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.



Uitgifte

Repertoriumnummer 2017/ 6519
Datum van uitspraak 03 oktober 2017
Rolnummer 2016/AR/574

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op € BUR	op € BUR	op € BUR

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Hof van beroep Gent

Arrest

vijfde kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000943562-0001-0010-01-01-1



2016/AR/574 - In de zaak van:

_____ , ingeschreven met KBO-
nummer C

appellante,

*hebbende als raadsman mr. VAN NOOTEN Marijn, advocaat te 1050 ELSENE, Louizalaan
65/11*

tegen

_____ , ingeschreven met KBO-
nummer

geïntimeerde,

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

wijst het hof het volgend arrest:

1. De procedure

Bij verzoekschrift van 29 maart 2016 heeft de appellante hoger beroep ingesteld tegen het vonnis dat door de rechtbank van koophandel Gent, afdeling Oostende, zesde kamer, op 28 januari 2016 werd uitgesproken. In het bestreden vonnis werd als volgt uitspraak gedaan:

*" Verklaart de hoofdvordering van de _____ ! ontvankelijk en in de volgende
mate gegrond,
Veroordeelt de _____ om aan de _____ L _____ de volgende
bedragen te betalen:*

┌ PAGE 01-00000943562-0002-0010-01-01-4 ─┐



- *De moratoire rente op het bedrag van 270.000,00 euro vanaf 9 juni 2012 tot 9 augustus 2012 en vanaf 21 september tot 4 december 2012 en dit aan de conventionele rentevoet van 10% per jaar;*
- *49.413,70 euro;*
- *11.310,35 euro*

te vermeerderen met de (gerechtelijke) moratoire intrest aan de wettelijke intrestvoet bepaald overeenkomstig de wet van 5 mei 1865 op 11.310,35 euro vanaf 9 februari 2015 tot de dag der algehele betaling;

verklaart de tegenvordering van de _____ ontvankelijk maar ongegrond,

Veroordeelt de _____ tot de kosten van het geding, aan de zijde van de NV _____ bepaald op 156,30 euro dagvaardingskosten en 3.300,00 euro rechtsplegingvergoeding.

Staat de voorlopige tenuitvoerlegging van onderhavig vonnis toe. Zegt voor recht dat er geen redenen voorhanden zijn om de mogelijkheid tot kantonnement uit te sluiten."

De appellante vraagt in hoger beroep aan het hof om:

*"Het hoger beroep van concludante ontvankelijk en gegrond te willen verklaren, het bestreden vonnis teniet te doen,
Dienvolgens,
Voor recht te zeggen dat de laattijdigheid van het verlijden van de authentieke akte te wijten is aan geïntimeerde,
Voor recht te zeggen dat concludante aldus geen schadevergoeding is verschuldigd aan geïntimeerde,
Geïntimeerde te veroordelen tot betaling aan concludante van een provisionele som van 1 EUR wegens schade haar overkomen door de laattijdige verlijding van de authentieke akte.
Geïntimeerde te veroordelen tot de kosten van het geding, inbegrepen de rechtsplegingsvergoeding begroot op 3.300,00 EUR per aanleg (eerste aanleg + in graad van beroep)."*

De geïntimeerde vraagt in hoger beroep aan het hof om:

*"Het hoger beroep van appellante ontvankelijk maar ongegrond te verklaren.
Appellante, op incidenteel beroep, aanvullend te veroordelen tot het terugbetalen van 2.380 EUR aan concludante meer de gerechtelijke interesten sedert 09.02.2015, ingevolge het aanslagbiljet 2014 voor het bezetten van het openbaar domein.*

PAGE 01-00000943562-0003-0010-01-01-4



Appellante te veroordelen tot betaling aan concludante van alle kosten van het geding inclusief de te indexerende rechtsplegingsvergoedingen, zoals verder gespecificeerd. "

2. De feitelijke gegevens

Op 9 februari 2012 sloten de partijen een onderhandse verkoopovereenkomst met betrekking tot de aankoop door de appellante van het handelsgebouw in gelegen te , voor de prijs van 300.000 EUR. Zoals voorzien in de overeenkomst betaalde de appellante een voorschot van 10% of 30.000 EUR.

De overeenkomst voorzag dat de notariële akte ten laatste zou verleden worden op 9 juni 2012. De verkoopscapromis voorzag dat het saldo van 270.000 EUR ten laatste moet betaald worden bij de ondertekening van de notariële akte en zeker binnen de 4 maanden na ondertekening van de capromis, namelijk uiterlijk op 9 juni 2012, op straffe van 10% nalatighedsinteressen zonder dat hiervoor ingebrekestelling nodig is.

De appellante stelde daartoe notariskantoor Tom en Jan Coppens uit Vosselaar aan.

Op 13 juli 2012 verzocht de appellante aan haar notaris Jan Coppens te Vosselaar om onder meer dit dossier per kerende te willen overmaken aan notaris Andrée Verelst te Grimbergen. De appellante gaf daarvan aan de geïntimeerde kennis per aangetekend brief van 16 juli 2012.

Notaris Verhelst zou vervolgens voorgesteld hebben om de notariële akte van de verkoop van het pand te verlijden op 9 augustus 2012. De akte is op 9 september 2012 niet verleden. De reden daarvan lag volgens de appellante in het ontbreken van volmachten van de verkoper, hetgeen de geïntimeerde nadrukkelijk betwist.

Er werd een nieuwe datum vastgesteld voor het verlijden van de akte, namelijk op 20 september 2012 om 10u30 op het kantoor van notaris Verelst. De geïntimeerde heeft daarbij laten verstaan dat er inmiddels nalatighedsinteressen dienden te worden betaald ten bedrage van 7.619.18 EUR, namelijk voor de periode van 9 juni 2012 tot 21 september 2012. Volgens de geïntimeerde werd het verlijden van de akte op 20 september 2012 uitgesteld "wegens verlof" van de appellante.

Een nieuwe poging werd ondernomen om de akte te laten verlijden op 19 oktober 2012 op het kantoor van notaris Verelst waarbij deze notaris de nalatighedsinteressen (onder voorbehoud) opneemt in de afrekening.

Op 15 oktober 2012 deelt de zaakvoerder van de appellante mee dat de datum van 19 oktober 2012 voor hem niet past wegens een 'overzette' agenda. Hij stelt voor de akte te

PAGE 01-00000943562-0004-0010-01-01-4



verlijden op 14 november 2012 om 14u of 16 november 2012 om 16 u of een andere voor te stellen datum.

Bij email van 18 oktober 2012 stelt de geïntimeerde aan de appellante voor om de helft van de interesten te laten vallen als het verlijden van de akte kan doorgaan op 19 oktober 2012, bij gebreke waarvan de intresten integraal zullen worden aangerekend. Bij email van 18 oktober 2012 wijst de zaakvoerder van de appellante dit voorstel af en stelt voor om de akte te verlijden op 16 november 2012.

Bij aangetekende brief en per email van 18 oktober 2012 stelde de geïntimeerde de appellante in gebreke. Volgens de geïntimeerde kwamen de partijen vervolgens minnelijk overeen dat indien de akte zou verleden worden op 19 november 2012, de interesten beperkt zouden worden tot de periode van 20 september 2012 tot 19 november 2012.

Bij email van 16 november 2012 stelt de appellante dat er eerst een gesprek en akkoord moet worden bereikt waarna de notarissen een datum kunnen bepalen waarop de akte kan worden verleden. De appellante deelt hierbij aan de geïntimeerde mee dat ze niet aanwezig zal zijn op 19 november 2012. Ook op 16 november 2012 deelt de raadsman van de appellante aan de raadsman van de geïntimeerde mee dat ze meent dat geen intresten verschuldigd zijn aangezien het uitstel van het verlijden van de akte te wijten is aan de geïntimeerde, namelijk wegens het ontbreken van de nodige volmachten.

Met een dagvaarding betekend op verzoek van de geïntimeerde aan de appellante op 4 december 2012, stelde de geïntimeerde haar vordering in voor de rechtbank van koophandel Gent, afdeling Oostende, met het oog op de gedwongen verkoop meer de nalatighedsinteresten. Deze rechtbank besloot in haar tussenvonnis van 21 februari 2014 dat partijen zelf de akte moesten verlijden omdat er geen betwisting was over de verkoop. De zaak werd vervolgens naar de rol verzonden. Aan de partijen werd voorbehoud verleend om nadien het debat te voeren over wie aan de basis ligt van het niet of laattijdig verlijden van de authentieke akte en de door de geïntimeerde gevorderde nalatighedsintresten en andere kosten verbonden aan de overdracht.

Volgens de geïntimeerde bleef de appellante nadien in gebreke om de akte te verlijden. Op 26 maart 2014 diende de geïntimeerde een verzoek in tot vaststelling van de zaak op grond van artikel 19, lid . 2 Ger.W., waarbij de geïntimeerde opnieuw vroeg dat het vonnis zou gelden als titel. Bij vonnis van 22 mei 2014 handhaafde de eerste rechter haar standpunt dat de partijen eerst minnelijk moesten overgaan tot het verlijden van de akte alvorens zij zich kon buigen over de betwisting omtrent de intresten en kosten. De zaak werd opnieuw naar de rol werd verzonden.

De akte kon worden verleden op 2 oktober 2014 en de appellante betaalde het saldo van de koopsom. Op 17 december 2014 verzocht de geïntimeerde de eerste rechter zich uit te spreken over het blijvende geschil over de intresten en kosten.



De zesde kamer van rechtbank van koophandel, afdeling Oostende heeft in zijn vonnis van 28 januari 2016, zoals hoger vermeld, de vordering van de geïntimeerde grotendeels gegrond verklaard. Het is tegen dat vonnis dat de appellante hoger beroep heeft ingesteld. Het blijkt niet dat dit vonnis is betekend of dat de appellante er in zou hebben berust. Het hoger beroep is tijdig en regelmatig.

3. De beoordeling

1.

Wat betreft de draagwijdte van de tussen de partijen gesloten overeenkomst past het hier de inhoud van artikel 1134 BW te vermelden. Deze wetsbepaling voorziet dat alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, degenen die deze hebben aangegaan, tot wet strekken. Zij kunnen niet herroepen worden dan met hun wederzijdse toestemming of op de gronden door de wet erkend. Zij moeten te goeder trouw worden ten uitvoer gebracht.

2.

De partijen sloten op 9 februari 2012 een overeenkomst tot aankoop van een pand. Die door beide partijen ondertekende overeenkomst vermeldt dat het saldo van 270.000,00 euro ten laatste bij de ondertekening van de notariële akte en zeker binnen de vier maanden na de ondertekening van de onderhandse akte zal betaald worden. De overeenkomst bepaalt ook het volgende:

"Op elke (uit hoofde van de overeenkomst) verschuldigde en niet tijdig door de ene of de andere partij betaalde of terugbetaalde som, zal van rechtswege en zonder aanmaning noch ingebrekestelling vanaf de vervalddag of de datum van opeisbaarheid, per dog vertraging, een intrest verschuldigd zijn berekend op basis van een jaarintrest van tien ten honderd (10%) tot aan de volledige betaling, zonder afstand vanwege de andere partij van zijn rechten, middelen of vorderingen".

De inhoud van deze bepaling is, zoals de eerste rechter terecht oordeelde, duidelijk. Het saldo van de koopsom diende betaald te worden op het moment van het verlijden van de akte en uiterlijk op 9 juni 2012.

De geest van de geciteerde bepaling van de overeenkomst laat er geen twijfel over bestaan dat het de appellante was die zich ertoe verbond om tegen uiterlijk 9 juni 2012 het saldo van de koopsom te betalen. De appellante was dan ook de meest gereede partij om ervoor te zorgen dat de akte tijdig zou worden verleden.

De chronologie van het feitenrelaas van de appellante vangt aan met een eerste voorgestelde datum van 9 augustus 2012. Op dat moment was de betalingstermijn reeds twee maanden verstreken, zonder dat de appellante hierover enige rechtvaardigingsgrond geeft.



De overeenkomst bepaalt duidelijk dat van rechtswege en zonder ingebrekestelling op ieder verschuldigd en niet tijdig betaalde bedrag een intrest verschuldigd is van 10% per jaar. De appellante is wegens de niet betaling van het saldo op uiterlijk 9 juni 2012 die intrest verschuldigd vanaf 9 juni 2012.

3.

Het hoger weergegeven feitenrelaas en het door de eerste rechter chronologisch overzicht van de feiten kan hier worden hernomen.

De eerste datum waarop de akte zou worden verleden was 9 augustus 2012. Volgens een email van haar notaris Verelst aan de appellante kon op 9 augustus 2012 de koop niet doorgaan omdat de geïntimeerde niet over de nodige volmachten zou beschikken. Samen met de eerste rechter, is ook dit hof van oordeel dat het bewijs van het ontbreken van die volmachten niet voorligt en steeds door de geïntimeerde betwist werd. Deze eenzijdige mail van haar notaris aan de appellante levert niet het bewijs op van een fout in hoofde van de geïntimeerde op grond waarvan de intresten zouden vervallen.

Die bewering wordt niet op een objectieve wijze bevestigd, bijvoorbeeld door een aanmaning of kennisgeving. Ook de stelling van de appellante dat geen intresten verschuldigd zouden zijn omdat in de afrekening met het oog op het verlijden van de akte op 9 augustus 2012 geen nalatigheidsintrest was opgenomen, kan niet worden aangenomen. De afrekening in stuk 4 van de appellante betreft immers een eigen afrekening van de eigen notaris van de appellante, zonder dat blijkt dat de geïntimeerde afstand wou doen van die intresten.

4.

Het hof volgt echter de eerste rechter niet in de interpretatie van de email van notariškantoor De Maesschalck van 8 oktober 2012 (om 9.27u). Uit de mededeling dat de notaris van de geïntimeerde op dat moment stelt dat de akte kon doorgaan in september (en niet reeds in augustus), betekent niet noodzakelijk dat het niet verlijden van de akte in augustus gebeurde door toedoen of met toestemming of op verzoek van de geïntimeerde. Die mededeling van de notaris van de geïntimeerde moet worden begrepen in de inmiddels voortschrijdende chronologie van de feiten. Na 9 augustus 2012 diende zich 20 september 2012 aan als de nieuwe datum waarop de akte zou worden verleden. In de mail van 8 oktober 2012 maakt notaris De Maesschalck enkel een vaststelling over deze nieuwe datum in september 2012 die geen betrekking meer had op de reeds verstreken eerste datum van 9 augustus 2012. Deze beoordeling kan echter niet tot een hervorming van het eerste vonnis leiden aangezien de geïntimeerde hiervoor geen incidenteel hoger beroep aantekende.

5.

De door de eerste rechter chronologisch weergegeven feiten na 20 september 2012 en de beoordeling ervan, neemt het hof tot de zijne. De appellante slaagt er niet in enige fout te bewijzen in hoofde van de geïntimeerde, terwijl zij zelf de schade had kunnen beperken



zoals opgemerkt door de eerste rechter. De appellante dient de gevolgen te dragen van de keuze die ze zelf maakte. De appellante vatte kennelijk de aanrekening van de intresten op als een dreiging waaraan ze niet wou toegeven, hoewel de overeenkomst duidelijk was, de partijen tot wet strekt en de appellante geen fout van de geïntimeerde bewijst. Er zijn geen gronden of redenen om de door de partijen overeengekomen regeling van de nalatigheidsintresten te wijzigen. Ook het argument van de onduidelijkheid over het al dan niet privaat hetzij gemeenschappelijk karakter van de fietsberging is geen gegronde reden om af te wijken van de voldoende duidelijk bepaling over de nalatigheidsintresten. Ook dit aspect van de tijdige afhandeling van de koop valt op grond van de overeenkomst onder de verantwoordelijkheid van de appellante.

6.

Bij gebreke aan een incidenteel hoger beroep van de geïntimeerde hierover, moet het eerste oordeel over de conventionele nalatigheidsintresten bevestigd worden, namelijk 10% op het saldo van de koopsom van 270.000,00 euro vanaf 9 juni 2012 tot 9 augustus 2012 en vanaf 21 september tot 4 december 2012, (zijnde de datum van de dagvaarding). In de geschetste feitelijke context laat artikel 1134 BW hier niet toe louter om redenen van billijkheid, zoals de appellante vraagt, de conventionele intresten willekeurig te herleiden naar de wettelijke rente. Die rente van 10% is niet kennelijk onredelijk en de omvang ervan is te wijten aan de halsstarrige houding en keuze van de appellante zelf. De geïntimeerde maakt vervolgens terecht aanspraak op de moratoire rente vanaf 4 december 2012 tot 2 oktober 2014, die ze begroot op 49.413,70 euro.

7.

De geïntimeerde maakt terecht aanspraak op de bijkomende kosten die ze diende te maken wegens het uitstellen van het verlijden van de akte. Uit niets blijkt dat de geïntimeerde nog genot had van het pand met het oog op de terbeschikkingstelling ervan aan de appellante op uiterlijk 9 juni 2012. De eerste rechter kende terecht de volgende bijkomende uitgaven toe die ze diende te maken en die voortvloeien uit het laattijdig verlijden van de akte, namelijk voor de onroerende voorheffing voor de aanslagjaren 2012, 2013 en 2014, pro rata gemeentebelasting 2012 en 2013 en de kosten voor de notariële opzoeken.

8.

De geïntimeerde bewijst thans ook met haar stuk 32 de aanslag in de gemeentebelasting op het bezetten van het openbaar domein voor het aanslagjaar 2014 ten bedrage van 2.380 EUR. De geïntimeerde heeft geprobeerd deze aanslag te betwisten via een bezwaarschrift ingediend op 12 februari 2015 (stuk 33 geïntimeerde), dat als ongegrond werd afgewezen op 16 juni 2015 (stuk 34 geïntimeerde). Het incidenteel hoger beroep van de geïntimeerde over deze uitgave en de veroordeling van de appellante tot betaling ervan is ontvankelijk en gegrond, meer moratoire rente vanaf 9 februari 2015.

4. De gerechtskosten

PAGE 01-00000943562-0008-0010-01-01-4



De appellante wordt in het ongelijk gesteld en moet daarom de gerechtskosten van het hoger beroep dragen.

Voor de vaststelling van die rechtsplegingsvergoeding overeenkomstig artikel 1022 Ger.W., uitgevoerd bij KB van 26 oktober 2007, moeten, bij gebrek aan redenen tot afwijking ervan, de basisbedragen gehanteerd worden.

Vermits de waarde van de vorderingen, bepaald zoals voorzien in de artikelen 557 tot 562 en artikel 618 Ger.W. zich in de schijf van 60.000,01 tot 100.000,00 euro bevindt, is het basisbedrag van 3.600,00 euro toepasselijk.

**OP DIE GRONDEN,
HET HOF,**

recht doende op tegenspraak;

gelet op artikel 24 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

gehoord in openbare terechtzitting de partijen in hun middelen en conclusies,

verklaart het hoger beroep ontvankelijk maar ongegrond,

verklaart het incidenteel hoger beroep ontvankelijk en gegrond,

bevestigt het bestreden vonnis met dien verstande dat de appellante bijkomend veroordeeld wordt tot het betalen aan de geïntimeerde van het bedrag van 2.380,00 euro , meer de gerechtelijke interesten vanaf 9 februari 2015;

veroordeelt de appellante tot het betalen van de gerechtskosten van het hoger beroep, vastgesteld als volgt:

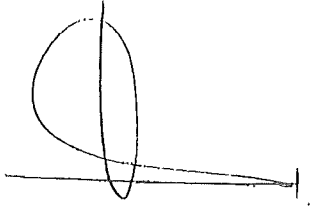
- aan de kant van de appellante:
 - rolrechthoger beroep: 210,00 EUR
- aan de kant van de geïntimeerde:
 - rechtsplegingsvergoeding hoger beroep: 3.600,00 EUR

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het Hof van beroep te Gent, **VIJFDE KAMER**, zitting houdende in burgerlijke zaken, van **3 oktober 2017**.

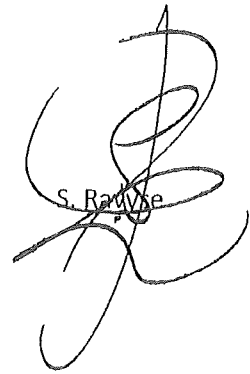


Aanwezig:

Stijn Ravyse, raadsheer wn. voorzitter, alleenrechtsprekend
Jenny Dammekens, griffier

A handwritten signature consisting of a large, stylized loop on the left and a horizontal line extending to the right, ending in a small vertical tick.

J. Dammekens

A complex, cursive handwritten signature with multiple overlapping loops and a vertical line running through the center.

S. Ravyse

