

Kopie

792.003  
Afgeleverd aan: mr.  
art. 792 Ger. W.

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

0001199

**Uitgifte**

|  |
|--|
| Repertoriumnummer<br><b>2019 / 2959</b>    |
| Datum van uitspraak<br><b>2 april 2019</b> |
| Rolnummer<br><b>2016/AR/1775</b>           |

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

Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

Eindarrest

# Hof van beroep Brussel

## Arrest

1<sup>e</sup> kamer,  
burgerlijke zaken

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

COVER 01-00001379880-0001-0011-02-01-1



1. \_\_\_\_\_, wonende te  
appellant,

vertegenwoordigd door Meester TOURY John, advocaat te 1800 VILVOORDE, Jean Baptiste  
Nowelei 13;

tegen:

1. \_\_\_\_\_, ingeschreven met \_\_\_\_\_ met maatschappelijke zetel te  
geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Meester Servaas LINDEMANS loco Meester VAN HOECK Bernard,  
advocaat te 1050 BRUSSEL, Louizalaan 109 bus 3;

2. \_\_\_\_\_ wonende te  
geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Meester S. DE PROOST loco Meester VAN ALSENOY Karel, advocaat  
te 1000 BRUSSEL, Antoine Dansaertstraat 92

3. \_\_\_\_\_ ingeschreven met \_\_\_\_\_, met zetel te  
geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Meester S. DE PROOST loco Meester VAN ALSENOY Karel, advocaat  
te 1000 BRUSSEL, Antoine Dansaertstraat 92;

4. **HET VLAAMSE GEWEST**, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, voor wie optreedt  
de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw, met kantoren te 1000 BRUSSEL,  
Koning Albert II-laan 20 bus 1,  
geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Meester MUNIZ ESPINOZA loco Meester DECLERCQ Philippe,  
advocaat te 3320 HOEGAARDEN, Gemeenteplein 25;



## 1 De procedure

In dit arrest oordeelt het hof over het hoger beroep tegen een vonnis van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 20 mei 2016 in een zaak met rolnummer 15/323/A.

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, waaronder artikel 24, zijn nageleefd.

Het arrest wordt gewezen na tegenspraak.

De partijen verklaren dat het vonnis niet werd betekend. Het hoger beroep is tijdig en regelmatig naar vorm ingesteld.

## 2 De feiten

De eerste rechter heeft de relevante feiten correct en volledig weergegeven als volgt:

“

1. Met een onderhandse overeenkomst van 11 december 2004 en een authentieke akte van 27 januari 2005 verkocht de \_\_\_\_\_ aan de heer \_\_\_\_\_ een "opbrengstgebouw" gelegen te \_\_\_\_\_ De heer \_\_\_\_\_ die zijn beroep uitoefent in het kader van de \_\_\_\_\_, trad daarbij op als notaris van de heer \_\_\_\_\_

Voor de oprichting van het gebouw werd in 1964 een bouwvergunning verleend. Het betrof oorspronkelijk een woongebouw met drie woonlagen en met op het gelijkvloers een commerciële ruimte ( \_\_\_\_\_ ). De \_\_\_\_\_ kocht dit gebouw aan in 1997.

In de akte van 27 januari 2005 werd gepreciseerd dat de lokalen van het gelijkvloers, een flat en een appartement, vrij zouden zijn van gebruik op 1 februari 2005, en dat de lokalen van de eerste en tweede verdiepingen bezet werden door een vennootschap van de verkoopster. Er werd daarbij bepaald dat tussen de verkoopster en de koper een huurovereenkomst werd gesloten voor de eerste en tweede verdieping.

Verder verklaarde verkoopster in de akte dat zij alle noodzakelijke vergunningen had verkregen voor de eventuele werken die zij had uitgevoerd.

2. De stedenbouwkundig ambtenaar van de gemeente \_\_\_\_\_ maakte op 28 juni 2011 een proces-verbaal op waarin werd vastgesteld dat het aantal woongelegenheden in het gebouw aan de \_\_\_\_\_ werd gewijzigd, en dat een functiewijziging was doorgevoerd, zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Op 8 juni 2012 werd ook door een stedenbouwkundige inspecteur proces-verbaal opgemaakt aangaande het pand van de heer \_\_\_\_\_. Hierin werd vastgesteld :



"Uit de bewonershistoriek van de Dienst Bevolking kunnen we afleiden dat de woning werd opgesplitst begin de jaren 2000. Vanaf toen kwamen er verschillende personen wonen die geen familiale banden hadden met elkaar. Begin 2010 gebeurde er een verdere opsplitsing van het gebouw in meerdere kamers.

( ... )

Gelijkvloers appartement bus en kamer 2.4 op de tweede verdieping stonden leeg op datum van het plaatsbezoek. Wij hebben het gebruik gestaakt van deze leegstaande woonentiteiten.

De appartementen bus en op het gelijkvloers, de kamers 1.1, 1.2 en 1.3 op de eerste verdieping en de kamers 2.1, 2.2 en 2.3 op de tweede verdieping waren in gebruik. Wij hebben het toekomstig gebruik gestaakt."

Het stakingsbevel werd op 12 juni 2012 bekrachtigd. De voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, zetelend zoals in kort geding, heeft het stakingsbevel opgeheven bij beschikking van 3 oktober 2012. Het hoger beroep hiertegen werd afgewezen bij arrest van het Hof van Beroep te Brussel van 10 september 2013. Volgens het Hof van Beroep zou het stakingsbevel geen inbreuken op de regels inzake de ruimtelijke ordening voorkomen, noch de verdere aantasting van de ruimtelijke orde door die inbreuken. Bij gebreke aan een preventief karakter werd het stakingsbevel opgeheven.

3. Inmiddels had de heer een aanvraag ingediend om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor de wijziging van de functie van de bestaande winkelruimte naar een woonruimte, en het verder opsplitsen van het gebouw in verschillende woonentiteiten. De vergunning werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente geweigerd op 9 april 2013.

De heer tekende tegen deze weigering beroep aan, dat evenwel niet werd ingewilligd door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, bij besluit van 22 augustus 2013.

Ook een nieuwe aanvraag voor (a) het verkrijgen van een functiewijziging van de winkelruimte naar woonruimte, en (b) het opsplitsen van het gebouw zodat het gebouw zou bestaan uit drie appartementen en twee flats, werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente geweigerd, bij besluit van 25 februari 2014.

Na beroep van de heer besliste de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant bij besluit van 10 juli 2014 evenwel om de gevraagde vergunning te verlenen.



4. Op 23 januari 2015 ging de heer [redacted] over tot dagvaarding van de [redacted], de heer [redacted] de [redacted] en het Vlaams Gewest.  
"

### 3. Het onderwerp van de vordering

#### 3.1

Voor de eerste rechter vorderde de heer [redacted] de veroordeling van [redacted] de heer [redacted] en de [redacted] in solidum, of de ene bij gebreke aan de andere, tot het vergoeden van zijn schade provisioneel begroot op 1 EUR, en de aanstelling van een deskundige voor een advies over de schade, waarbij moet bepaald worden wat de correcte marktwaarde zou zijn geweest van een woning in 2005 in de toestand zoals vergund in 1964, dan wel "de marktwaarde wetende van de bestaande stedenbouwkundige overtredingen", en waarbij de kostprijs moet bepaald worden van de werken om het goed in overeenstemming te brengen met de vergunning van 10 juli 2014 met inbegrip van de architectenkosten voor de regularisatieaanvraag en de begeleiding van de werken.

Hij vroeg verder de veroordeling van [redacted], de heer [redacted] en de [redacted] in solidum, of de ene bij gebreke aan de andere, tot vergoeding van zijn schade en tot terugbetaling van het bij de aankoop teveel betaalde.

Hij vroeg ten slotte de veroordeling van het VLAAMSE GEWEST tot vergoeding van schade met betrekking tot de opheffing van het stakingsbevel, geraamd op 9.000,00 EUR.

[redacted] de heer [redacted] en de [redacted] concludeerden tot de niet-ontvankelijkheid, minstens de ongegrondheid van de vordering.

Het VLAAMSE GEWEST concludeerde tot de niet-ontvankelijkheid, minstens de ongegrondheid van de vordering.

#### 3.2

De eerste rechter verklaarde de vorderingen van de heer [redacted] ontvankelijk maar ongegrond, en veroordeelde hem tot betaling van de kosten.

#### 3.3

In zijn akte van hoger beroep vermeldt de heer [redacted] alleen [redacted] en het VLAAMSE GEWEST als geïntimeerden; de heer [redacted] en de [redacted] duidt hij aan als verweerders. In het gevraagde beschikkend gedeelte van de akte vraagt hij echter ook de veroordeling van "de notaris"; de heer [redacted] en de [redacted] zijn dus ook geïntimeerden.

In hoger beroep herneemt de heer [redacted] zijn oorspronkelijke vorderingen. Hij voegt daaraan toe: "indien noodzakelijk geacht, de volgende prejudiciële vraag te stellen:



"Schendt artikel 16 van de Bijzondere Wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in samenhang gelezen met artikel 6 EVRM voor zover een in kracht van gewijsde gegane beslissing van een burgerlijk gerecht - in de mate dat de beslissing gegrond is op een bepaling van een wet of een decreet die vervolgens door het Grondwettelijk Hof is vernietigd - geheel of ten dele kan worden ingetrokken op verzoek van degenen die daarbij partij zijn geweest of behoorlijk zijn opgeroepen, terwijl deze mogelijkheid niet openstaat voor een in kracht van gewijsde gegane beslissing van een burgerlijk gerecht die gegrond is op een bepaling van een wet of een decreet waarvan het Grondwettelijk Hof de ongrondwettigheid heeft vastgesteld in het raam van een prejudiciële vraagstelling."

concludeert tot de ongegrondheid van het hoger beroep. Bij incidenteel hoger beroep vraagt ze te zeggen dat ze geen fout heeft begaan bij de verkoop.

De heer \_\_\_\_\_ en de \_\_\_\_\_ concluderen tot de ongegrondheid van het hoger beroep.

Het VLAAMSE GEWEST concludeert tot de ongegrondheid van het hoger beroep en tot de niet-ontvankelijkheid van de vordering van de heer \_\_\_\_\_ met betrekking tot de verdedigingskosten van de procedure met betrekking tot het stakingsbevel.

#### **4 De gronden van de beslissing en het antwoord op de middelen van de partijen**

##### **4.1 De grond van het hoger beroep**

###### **4.1.1 De vorderingen met betrekking tot de verkoop**

###### **4.1.1.1 De vordering tegen**

De heer \_\_\_\_\_ steunt zijn vordering in hoofddeorde op incidenteel bedrog gepleegd door \_\_\_\_\_ door middel van onjuiste verklaringen.

Terecht heeft de eerste rechter vastgesteld dat \_\_\_\_\_ inderdaad in de authentieke akte heeft verklaard dat zij alle nodige vergunningen had verkregen voor eventueel door haar uitgevoerde werken, terwijl zij nochtans werken had uitgevoerd zonder de vereiste vergunning, namelijk werken voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Dit was ten tijde van de wijziging vergunningplichtig onder artikel 99 §1, 7° van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO). Het verslag van expert \_\_\_\_\_ maakt in oktober 2004 melding van een gerenoveerde studio en een appartement op de benedenverdieping en bureaus op de verdiepingen<sup>1</sup>, en een uittreksel uit het bevolkingsregister van \_\_\_\_\_ vermeldt tijdens de periode dat

<sup>1</sup> Stuk 15 van de heer \_\_\_\_\_



eigenaar was als ingeschrevenen behalve de bestuurder van \_\_\_\_\_ en diens moeder ook nog een heer \_\_\_\_\_ en een heer \_\_\_\_\_<sup>2</sup>.

De verklaring van \_\_\_\_\_ was dus onjuist en dit is een fout. Het incidenteel hoger beroep van \_\_\_\_\_ is dus ongegrond.

Even terecht heeft de eerste rechter geoordeeld dat de onjuiste verklaring op zich geen bedrog impliceert. Kwade trouw wordt niet vermoed (artikel 1116 van het Burgerlijk Wetboek) en de heer \_\_\_\_\_ bewijst niet dat \_\_\_\_\_ wetens en willens een onjuiste verklaring heeft afgelegd, noch dat zij met de verklaring beoogde hem te bewegen tot het sluiten van een overeenkomst tegen meer bezwarende voorwaarden dan waarmee hij zonder de verklaring zou hebben ingestemd. \_\_\_\_\_ kan gedwaald hebben over het vergunningplichtig zijn van (werken tot) wijziging van het aantal woonegelegenheden. De heer \_\_\_\_\_ heeft bovendien na de aankoop zelf het aantal woonegelegenheden in veel grotere mate gewijzigd zonder enige vergunning, zodat het volstrekt ongeloofwaardig is dat het vergund karakter van de wijziging door \_\_\_\_\_ voor hem een struikelsteen zou zijn geweest of een relevante factor bij de prijsbepaling.

Bovendien blijkt dat de wijziging van het aantal woonegelegenheden door het inrichten van twee woningen op het gelijkvloers probleemloos kon worden geregulariseerd. De gemeente heeft weliswaar eerst de regularisatie geweigerd (van een ruimere wijziging naar 5 woonegelegenheden), maar dat was op grond van een teveel aan bouwlagen, het niet voorzien van voldoende parkeergelegenheid en het beperkt zijn van flat \_\_\_\_\_. De beslissing van de deputatie van 10 juli 2014 verduidelijkt echter dat het gebouw initieel was vergund voor 3 bouwlagen, dat een kleiner aantal parkeerplaatsen volstaat en dat het gebouw groot genoeg is voor 5 woningen<sup>3</sup>.

Anders dan de heer \_\_\_\_\_ ondergeschikt voorhoudt, is de onjuiste verklaring van \_\_\_\_\_ geen contractuele fout. De verklaring in de verkoopovereenkomst is geen uitvoering van de overeenkomst. De akte bepaalt ook niet dat \_\_\_\_\_ iets waarborgt met betrekking tot de vergunningen.

Nog meer ondergeschikt stelt de heer \_\_\_\_\_ dat er een niet conforme levering is omdat de akte bepaalt dat het goed een opbrengstwoning is terwijl het een "onregelmatig omgevormde woning" was. Anders dan hij suggereert, bepaalt de akte echter niet dat er een vergunning was voor de uitgevoerde werken. De akte beschrijft het goed als een opbrengstwoning, en dat was ook de feitelijke toestand, met een studio en een appartement op het gelijkvloers en bureaus op de verdiepingen. Ook de deputatie noemt het gebouw "een pand met voorheen twee vergunde woonegelegenheden en een handelszaak"<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Stuk 13/1, bijlage, van de heer \_\_\_\_\_

<sup>3</sup> Stuk 8 van de heer \_\_\_\_\_

<sup>4</sup> Stuk 8 van de heer \_\_\_\_\_



Overigens was het goed initieel vergund als "herenwoning-apotheek"<sup>5</sup>, dus een woning en een handelsruimte; ook dat is een goed dat kan geëxploiteerd worden door verhuur aan twee huurders, dus een opbrengstwoning. Ten slotte heeft de heer het goed ook steeds daadwerkelijk kunnen verhuren als opbrengstwoning (waarbij hij overigens het rendement heeft gemaximaliseerd buiten de wettelijke limieten). Er is dus geen niet-conforme levering.

Ten slotte voert de heer aan dat hem moet vrijwaren voor de schade die volgt uit zijn verplichting om conform de vergunning van 2014 het gelijkvloers om te vormen. De heer heeft die vergunning echter verkregen nadat was vastgesteld dat hij onder meer het gelijkvloers had omgevormd tot drie woningen, en de vergunning strekt ertoe om onder meer op het gelijkvloers twee woningen in te richten. De schade volgt dus alleen uit zijn eigen handelen en niet uit enige contractuele tekortkoming van

De vordering tegen is dus ongegrond.

#### 4.1.1.2 De vordering tegen de heer en de

De heer voert aan dat de notaris in gebreke is gebleven bij de invulling van zijn informatieverplichting.

Dit blijkt echter niet uit de vermelding in de akte van het goed als opbrengstwoning; hierboven is al overwogen dat het goed inderdaad een opbrengstwoning was. Terecht werpen de heer en de op dat uit de onderhandse akte, die bepaalt dat de koper geen verdere beschrijving vraagt, ook blijkt dat de heer perfect wist wat hij kocht<sup>6</sup>. Zowel in de onderhandse akte (die de notaris niet heeft opgesteld) als in de authentieke akte staat het goed vermeld als opbrengstwoning en komen de partijen overeen dat de lokalen op het gelijkvloers, een flat en een appartement toegankelijk langs de inkomhal vrij zullen zijn op 1 februari<sup>7</sup>.

Verder heeft de notaris voldaan aan zijn verplichtingen door genoeg te nemen met de stedenbouwkundige inlichtingen die de gemeente had verstrekt op vraag van de instrumenterende notaris (in essentie dat het goed gelegen is in woonzone volgens het gewestplan en dat de gemeente geen register van plannen en vergunningen heeft) en de verklaring van de verkoper dat zij alle nodige vergunningen had verkregen voor eventueel door haar uitgevoerde werken en geen weet had van dagvaardingen of gerechtelijke beslissingen met betrekking tot het stedenbouwkundig statuut van het goed.

De heer beklemtoont dat artikel 137 DRO bepaalde dat de notaris stedenbouwkundige elementen moet vermelden waaronder het bestaan van een

<sup>5</sup> Stuk 13/5 van de heer

<sup>6</sup> Stuk 4 van de heer en de

<sup>7</sup> Stuk 1 van de heer





stedenbouwkundige vergunning, maar de notaris had bij zijn zoektocht naar informatie redelijkerwijze niet meer kunnen verkrijgen dan de vermelde verklaringen van de gemeente en van de verkoper. Het kan niet verwacht worden van de notaris dat hij ter plaatse gaat en de toestand vergelijkt met bouwplannen. Anders dan de heer [redacted] voorhoudt, kan ook niet van de notaris verwacht worden dat hij op de gemeente stedenbouwkundige vergunningen gaat zoeken nadat de gemeente op de vraag naar vergunningen zoals gesteld in het modelformulier vastgoedinformatie dat de instrumenterende notaris heeft gestuurd aan de gemeente<sup>8</sup> heeft geantwoord dat zij geen register van plannen of vergunningen heeft.

De vordering tegen de heer [redacted] en de [redacted] is dus ongegrond.

#### 4.1.2 De vordering met betrekking tot het stakingsbevel

De heer [redacted] vraagt van het VLAAMSE GEWEST vergoeding van de schade die hij heeft geleden door het onrechtmatig stakingsbevel.

Het stakingsbevel werd opgeheven bij vonnis van de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel van 3 oktober 2012. Het hoger beroep werd ongegrond verklaard bij arrest van het Hof van Beroep te Brussel van 10 september 2013. De voorziening in cassatie van het VLAAMSE GEWEST werd verworpen bij arrest van het hof van Cassatie van 12 mei 2017.

De heer [redacted] maakt melding van morele schade. Hij bewijst echter niet dat hij door het stakingsbevel en de procedure tot opheffing lichamelijk of psychisch heeft geleden.

De heer [redacted] vraagt verder vergoeding van de advocatenkosten in de procedure tot opheffing.

Het VLAAMSE GEWEST werpt terecht op dat over de kosten van verdediging reeds is geoordeeld in het arrest van dit hof van 10 september 2013, dat tussen partijen gezag van gewijsde heeft. De heer [redacted] kan dezelfde vordering met betrekking tot de kosten van verdediging dus niet meer instellen; de vordering is niet ontvankelijk (artikel 25 van het Gerechtelijk Wetboek). Het vonnis wordt op dit punt hervormd.

In het arrest van 10 september 2013 heeft het hof met betrekking tot de kosten van verdediging geoordeeld dat het VLAAMSE GEWEST hoewel in het ongelijk gesteld niet kon veroordeeld worden tot de rechtsplegingsvergoeding. Dat het hof daarbij de rechtspraak volgde van het Grondwettelijk Hof dat daarna gekeerd is op dit vlak doet daaraan niets af.

De heer [redacted] suggereert een prejudiciële vraag voor het Grondwettelijk Hof met betrekking tot artikel 16 van de Bijzondere Wet op het Grondwettelijk Hof. Deze bepaling betreft de mogelijkheid om de intrekking te vragen van een beslissing gesteund op een door

<sup>8</sup> Stuk 12 van de heer [redacted] en de [redacted]



het Grondwettelijk Hof vernietigde regel. De heer                      doelt op het verschil tussen de vordering tot intrekking na vernietiging en een vordering tot intrekking na vaststelling van ongrondwettigheid op prejudiciële vraag. Dat verschil is echter niet aan de orde in huidige procedure, waar de heer                      niet met toepassing van artikel 16 de intrekking vraagt van de beslissing die genomen is met toepassing van een ongrondwettig bevonden regel, maar een nieuwe vordering tot schadevergoeding instelt. Het antwoord op de prejudiciële vraag is dus niet onontbeerlijk voor de beoordeling van de zaak (artikel 26, §2, 3<sup>de</sup> lid Bijzondere wet op het Grondwettelijk Hof).

## 5 De kosten

De gerechtskosten van het hoger beroep worden ten laste gelegd van de heer                      , de in het ongelijk gestelde partij.

Er is geen reden om voor de rechtsplegingsvergoeding af te wijken van de toepassing van het basisbedrag. Met toepassing van het Koninklijk besluit van 26 oktober 2007<sup>9</sup> bedraagt dat basisbedrag gelet op de niet waardeerbaarheid van de vordering (geïndexeerd zoals van toepassing op het ogenblik van inberaadname) 1.440,00 EUR.

### Het beschikkend gedeelte

#### Het hof,

Verklaart het hoger beroep van de heer                      ontvankelijk maar ongegrond.

Verklaart het incidenteel hoger beroep van het VLAAMSE GEWEST ontvankelijk en gegrond als volgt:

Hervormt het vonnis voor zover het oordeelt over de ontvankelijkheid van de vordering van de heer                      met betrekking tot de verdedigingskosten in de procedure tot opheffing van het stakingsbevel, en spreekt opnieuw recht als volgt:

Verklaart de vordering van de heer                      tegen het VLAAMSE GEWEST met betrekking tot de verdedigingskosten in de procedure tot opheffing van het stakingsbevel bekrachtigd op 12 juni 2012 niet ontvankelijk.

Veroordeelt de heer                      tot de betaling van de kosten van het hoger beroep begroot in hoofde van geïntimeerden op 1.440,00 EUR rechtsplegingsvergoeding (elk).

\*\*\*\*\*

<sup>9</sup> Koninklijk Besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de artikelen 1 tot 13 van de wet van 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van de advocaat.




Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare terechtzitting van de burgerlijke **eerste kamer** van het hof van beroep te Brussel, op 2 april 2019,

waar aanwezig waren en zitting hielden :

Marc DEBAERE,  
bijgestaan door Darie VAN IMPE,

Raadsheer,  
Griffier.

D. VAN IMPE



M. DEBAERE

