

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr.

1.

2.

3. ,

eisers,

vertegenwoordigd door mr. en mr. ,

advocaten bij het Hof van Cassatie, beiden met kantoor te ,

waar de eisers woonplaats kiezen,

tegen

verweerder,

vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij het Hof van Cassatie,

met kantoor te waar de

verweerder woonplaats kiest.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Gent van 1 september 2022.

Advocaat-generaal met opdracht heeft op 11 april 2024 een schriftelijke conclusie neergelegd.

Sectievoorzitter heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal met opdracht heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDELEN

De eisers voeren in hun verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, twee middelen aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Eerste middel

Tweede onderdeel

1. Rechtsmisbruik bestaat in de uitoefening van een recht op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de uitoefening van dat recht door een bedachtzaam en voorzichtig persoon. Een dergelijk misbruik kan ook bestaan in de aanwending van rechtsregels of rechtsinstellingen in strijd met het doel waarvoor deze zijn ingesteld.

2. Krachtens artikel 101, § 1 en § 2, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en bodembescherming, hierna Bodemdecreet, moet, voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden, de overdrager of desgevallend de gemandateerde bij OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver en

bevat de onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd de inhoud van het bodemattest.

Krachtens artikel 116, § 1, eerste lid, Bodemdecreet kan de verwerver de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met artikel 101.

3. De verplichting om voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden een bodemattest aan te vragen en aan de verwerver mee te delen en om de inhoud van het bodemattest in de onderhandse akte op te nemen, strekt ertoe om de verwerver te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond, alsook om hem te vrijwaren tegen iedere schade ingevolge een laattijdige mededeling.

4. De appelrechter stelt vast en oordeelt dat:

- het de verweerder principieel vrij stond en staat om zich al dan niet op deze nietigheid te beroepen, en dit ongeacht de motieven die hem daar werkelijk toe bewegen;
- de verweerder er ten andere alle belang bij heeft om zich op de nietigheid te beroepen, gelet op de eis tot schadevergoeding waarmee hij geconfronteerd wordt;
- elke normale, redelijke en behoedzame koper van een onroerend goed, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden als de verweerder, hier evenmin nagelaten zou hebben om zich te eigen bate te beroepen op de vaststaande nietigheid van de overeenkomst;
- de verweerder ten andere reeds op 17 februari 2020 de nietigheid van de overeenkomst heeft opgeworpen, ook omdat hij op stedenbouwkundig vlak één en ander had moeten vaststellen aan de hand van hem pas na de ondertekening van de aankoopbelofte overgemaakte stukken;
- het feit dat er mogelijks andere redenen speelden om van de koop-verkoop te willen afzien geenszins tot gevolg heeft dat hij zijn decretaal verankerde recht zou misbruiken;
- het feit dat het bodemattest blanco blijkt te zijn uiteraard evenmin tot gevolg heeft dat hij zijn decretaal verankerde recht zou misbruiken;

- de verweerder geen ‘belangenschade’ moet aantonen als gevolg van de schending van de informatieverplichting.

5. De appelrechter die op grond van deze redenen oordeelt dat van rechtsmisbruik in hoofde van de verweerder geenszins sprake is, zonder te onderzoeken of de verweerder zijn recht op nietigverklaring aanwendt in strijd met het doel waarvoor dit recht is ingesteld, miskent het algemeen rechtsbeginsel dat misbruik van recht verbiedt.

Het onderdeel is gegrond.

Tweede middel

6. Artikel 6.6.2, eerste lid, VCRO bepaalt dat de rechtbank de titel van eigendomsverkrijging of van huur kan vernietigen op vordering van de kopers of de huurders van een goed dat het voorwerp uitmaakt of kan uitmaken van gerechtelijke of bestuurlijke herstelmaatregelen, onverminderd het recht van de kopers of huurders om schadevergoeding te eisen.

7. De appelrechter stelt vast en oordeelt dat:

- de verweerder volledigheidshalve nog kan worden bijgetreden waar hij opwerpt dat ook niet voldaan was aan artikel 5.2.5 VCRO;
- in de ‘aankoopbelofte’ van 30 januari 2020 nergens sprake is van de vereiste stedenbouwkundige inlichtingen;
- er nergens iets vermeld is omtrent de stedenbouwkundige toestand van het pand;
- de eisers met geen enkel stuk aantonen dat de verweerder dienaangaande werd geïnformeerd vóór de ondertekening van de ‘aankoopbelofte’ van 30 januari 2020;
- de verweerder dus voorafgaand aan het afsluiten van de koop-verkoop niet ingelicht was nopens de correcte stedenbouwkundige toestand van het pand;
- een en ander pas op 5 februari 2020, hetzij nadat hij zich reeds definitief en onherroepelijk had verbonden, aan de verweerder werd bezorgd;

- de verweerder die nochtans geen belangenschade moet aantonen, na kennis te hebben genomen van de overgemaakte documenten reeds de nietigheid van de overeenkomst heeft opgeworpen, onder verwijzing naar tal van elementen die hij had ontdekt aan de hand van de nadien overgemaakte informatie;
- de verweerder zich op 30 januari 2020 geenszins met kennis van zaken had kunnen verbinden, wat hij op 17 februari 2020 reeds aan de eisers liet weten.

8. De appelrechter die op grond van deze redenen beslist dat de overeenkomst nietig is wegens miskenning van artikel 5.2.5 VCRO, zonder vast te stellen dat het goed het voorwerp uitmaakt of kan uitmaken van gerechtelijke of bestuurlijke herstelmaatregelen, schendt artikel 6.6.2, eerste lid, VCRO.

Het middel is gegrond.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het vernietigde arrest.

Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over.

Verwijst de zaak naar het hof van beroep te Antwerpen.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter , als voorzitter, sectievoorzitter , en de raadsheren , en in openbare rechtszitting van 13 juni 2024 uitgesproken door sectievoorzitter , in aanwezigheid van advocaat-generaal met opdracht , met bijstand van griffier .

VOORZIENING IN CASSATIE

VOOR: 1.

2.

3.

eisers tot cassatie,

*bijgestaan en vertegenwoordigd door ondergetekende advocaten bij het Hof van
Cassatie Mr. en Mr. met kantoor te
, bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan,*

TEGEN:

verweerder in cassatie,

*

* *

Aan mevrouw de Eerste Voorzitter en de heer Voorzitter van het Hof van Cassatie, Aan de

Dames en Heren Raadsheren bij het Hof van Cassatie,

Hooggeachte Dames en Heren,

Eisers hebben de eer een arrest aan uw beoordeling voor te leggen dat op tegenspraak tussen de partijen op 1 september 2022 werd uitgesproken door de 1^{ste} kamer van het hof van beroep Gent).

FEITEN EN PROCEDUREVOORGAANDEN

1. Eisers zijn eigenaars van een onroerend goed gelegen te (...), (...). Eerste en tweede eisers bezitten de onverdeelde naakte eigendom, terwijl derde eiseres het vruchtgebruik geniet en aldaar een B&B uitbaat.

Op 30 januari 2020 ondertekenden eisers en verweerder een onderhands document getiteld “aankoopbelofte” voor de prijs van € 1.535.000 (€ 1.450.000 voor het gebouw en € 85.000 voor het meubilair en de inrichting).

Op 5 februari 2020 mailde tweede eiseres aan verweerder vier bijlagen, zijnde de elektrische keuring, het EPC-verslag, de plannen en ‘vastgoedinfo’.

Op 17 februari 2020 mailde verweerder dat hij om diverse redenen het onroerend goed niet wenste aan te kopen. Na onderzoek van (de boekhouding van) de vennootschap, was verweerder niet langer geïnteresseerd in de aankoop van de B&B. Bijgevolg wenste hij ook af te zien van de aankoop van het onroerend goed. In deze e-mail wees verweerder op het feit dat het bodemattest ontbrak zodat de overeenkomst van 30 januari 2020 nietig is.

Op 18 februari 2020 antwoordde tweede eiseres dat eisers aanspraak maken op de in de aankoopbelofte voorziene schadevergoeding van 15% (€ 230.205). Verweerder antwoordde diezelfde dag dat hij geen schadevergoeding zou betalen voor een nietige overeenkomst.

2. Bij gerechtsdeurwaardersexploot van 22 april 2020 gingen eisers over tot dagvaarding van verweerder voor de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent. Eisers vorderden in hoofddorde de betaling van € 230.205 wegens het eenzijdig afzien van de aankoopbelofte.

Bij vonnis van 9 februari 2020 verklaarde de eerste rechter de overeenkomst van 30 januari 2020 nietig, wegens inbreuk op artikel 101, §1 van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Bijgevolg wees de eerste rechter de vordering van eisers af.

3. Bij verzoekschrift van 22 maart 2021 stelden eisers hoger beroep in tegen voormeld vonnis bij het hof van beroep Gent.

4. In het thans voor uw Hof bestreden arrest verklaarde de eerste kamer van het hof van beroep Gent het hoger beroep ontvankelijk, doch ongegrond. Het vonnis van de eerste rechter werd integraal bevestigd.

EERSTE MIDDEL TOT CASSATIE

Geschonden wetsbepalingen

- De artikelen 101 en 116 van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna, het “Bodemdecreet”);
- Het artikel 1382 van het oud Burgerlijk Wetboek;
- Het algemeen rechtsbeginsel dat misbruik van recht verbiedt.

Aangevochten beslissing

De appelrechter oordeelt dat de tussen partijen gesloten koop-verkoopovereenkomst nietig is en dat er geen sprake is van rechtsmisbruik aan de zijde van verweerder op grond van de volgende overwegingen:

“ [Eisers] slagen er niet in om aan te tonen dat vóór of bij de ondertekening van de overeenkomst op 30 januari 2020, met betrekking tot het onroerend goed in kwestie een bodemattest aan [verweerder] werd overhandigd.

(...)

Gelet op de miskenning van de bepalingen van artikel 101, §1 en § 2 Bodemdecreet kan [verweerder] dan ook inderdaad de nietigverklaring van die overeenkomst te vorderen, op grond van artikel 116 §1 Bodemdecreet:

(...)

Dat [verweerder] de afwezigheid van het bodemattest als 'excuus' zou gebruiken om van de koop verlost te geraken, neemt deze nietigheid geenszins weg. Wat telt is inderdaad dat hem voor de ondertekening van de 'aankoopbelofte' op 30 januari 2020 nooit een bodemattest werd voorgelegd, met de door hem reeds op 17 februari 2020 opgeworpen nietigheid tot gevolg. Het stond en staat [verweerder] inderdaad principieel vrij om zich al dan niet op deze nietigheid te beroepen, en dit ongeacht de motieven die hem daar werkelijk toe bewegen (zie ook: Cass. 24 juni 2010, Arr.Cass. 2010, [Verweerder] heeft er ten andere alle belang bij om zich op de nietigheid te beroepen, gelet op de eis (tot schadevergoeding) waarmee hij geconfronteerd wordt.

(...)

4. Rechtsmisbruik?

Rechtsmisbruik bestaat in de uitoefening van een recht op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de uitoefening van dat recht door een bedachtzaam en voorzichtig persoon.

Met de eerste rechter oordeelt ook dit hof dat van rechtsmisbruik in hoofde van [verweerder] geenszins sprake is. Elke normale, redelijke en behoedzame koper van een onroerend goed, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden als [verweerder], zou hier evenmin nagelaten hebben om zich (te eigen bate) te beroepen op de vaststaande nietigheid van de overeenkomst. Zoals gezegd heeft [verweerder] ten andere reeds op 17 februari 2020 de nietigheid van de overeenkomst opgeworpen, ook omdat hij op stedenbouwkundig vlak één en ander had moeten vaststellen aan de hand van hem pas na de ondertekening van de aankoopbelofte overgemaakte stukken. Dat er mogelijks andere redenen speelden om van de koop-verkoop te willen afzien heeft geenszins tot gevolg dat hij zijn (decretaal verankerde) recht zou misbruiken. Dat het bodemattest blanco blijkt te zijn uiteraard evenmin. [Verweerder] moet geen 'belangenschade' aantonen als gevolg van de schending van de informatieverplichting. De eerste rechter weerhield volkomen terecht dat rechtsmisbruik geen 'excuus' kan en mag zijn om wettelijk, decretaal of reglementair verankerde verweermiddelen te ontzeggen aan wie zich daarop (met recht en reden) wil beroepen, op gevaar van die wetten, decreten of reglementen zélf te schenden, wat (uiteraard) niet door de beugel kan."

(Bestreden arrest, blz. 10, 12 en 14)

Grievens

Eerste onderdeel

Overeenkomstig artikel 101, §1-2 van het Bodemdecreet moet de overdrager voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden bij de OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver. De onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, bevat de inhoud van het bodemattest.

Krachtens artikel 116, §1, eerste lid van het Bodemdecreet kan de verwerver de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met artikel 101 van het Bodemdecreet.

De verplichting om voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden een bodemattest aan te vragen en aan de verwerver mee te delen en om de inhoud van het bodemattest in de onderhandse akte op te nemen, strekt er in de eerste plaats toe de verwerver te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond.

De nietigheid waarvan sprake in artikel 116, §1, eerste lid van het Bodemdecreet betreft een relatieve nietigheid aangezien de betrokken wetsbepaling tot doel heeft de private belangen van de verwerver te beschermen met name het beschermen van de verwerver tegen het verwerven van vervuilde grond, alsook het beschermen van de verwerver tegen de laattijdige mededeling van een zelfs blanco bodemattest.

Uit het relatief karakter van de nietigheidssanctie volgt dat deze sanctie slechts kan worden ingeroepen indien de verwerver schade lijdt als gevolg van de niet- of laattijdige mededeling van het bodemattest.

Eisers voerden in conclusie aan dat verweerder niet de nietigheid van de overeenkomst kan vorderen op grond van de enkele afwezigheid van het bodemattest bij het sluiten van de overeenkomst. De verwerver moet immers schade als gevolg van de niet- of laattijdige mededeling van het bodemattest of een rechtmatig belang bij de vordering tot nietigheid kunnen aantonen. Het rechtmatig belang om de nietigheid te kunnen vorderen, moet gelegen zijn in de bijzondere bescherming die artikel 101 van het Bodemdecreet aan de verwerver biedt.

De appelrechter oordeelt dat de motieven op grond waarvan verweerder zich op de nietigheid beroept, niet relevant zijn.

De appelrechter stelt vast dat:

- eisers er niet in slagen om aan te tonen dat voor of bij de ondertekening van de koop-verkoopovereenkomst het bodemattest werd overhandigd;
- het bodemattest blanco blijkt te zijn;
- verweerder in zijn e-mail van 17 februari 2020 de nietigheid van de koop-verkoopovereenkomst inroept omwille van het ontbreken van het bodemattest;
- verweerder deze nietigheid als “excuus” zou gebruiken om van de koop verlost te geraken, deze nietigheid niet wegneemt;
- het de verweerder vrijstaat om zich op deze nietigheid te beroepen en dit ongeacht de motieven die hem daar werkelijk toe bewegen,

- de koper geen belangenschade moet aantonen als gevolg van de schending van de informatieverplichting.

Hoewel de appelrechter vaststelt dat er een blanco bodemattest is, beslist hij niettemin dat de onderhandse koopovereenkomst nietig is op de gronden enerzijds dat de koper, om zich op de nietigheid te kunnen beroepen, geen belangenschade moet aantonen als gevolg van de schending van de informatieverplichting en anderzijds dat er voor verweerder misschien andere belangen (dan de belangen beschermd door de artikelen 101 en 116 van het Bodemdecreet) spelen om zich op de nietigheid te beroepen. De appelrechter stelt niet vast dat verweerder belangenschade heeft geleden door de laattijdige overlegging van het blanco bodemattest.

Door te oordelen dat artikel 101 van het Bodemdecreet, in samenhang gelezen met artikel 116 van het Bodemdecreet, zo gelezen moet worden dat verweerder zich, bij het ontbreken van een (blanco) bodemattest op het ogenblik van het opmaken van de onderhandse akte, steeds op de nietigheid kan beroepen zonder dat enige belangschade aangetoond moet worden en zonder te onderzoeken of verweerder schade heeft geleden ingevolge de niet-nakoming van de verplichtingen volgend uit artikel 101 van het Bodemdecreet, schendt de appelrechter de artikelen 101 en 116 van het Bodemdecreet.

Tweede onderdeel

Overeenkomstig artikel 101, §1-2 van het Bodemdecreet moet de overdrager voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden bij de OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver. De onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, bevat de inhoud van het bodemattest.

Krachtens artikel 116, §1, eerste lid van het Bodemdecreet kan de verwerver de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met artikel 101 van het Bodemdecreet.

Er is sprake van rechtsmisbruik wanneer de titularis van een recht dat recht uitoefent op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en bezorgd persoon. De rechter dient bij zijn beoordeling rekening te houden met alle concrete omstandigheden van de zaak.

Er is in het bijzonder sprake van rechtsmisbruik wanneer een subjectief recht wordt uitgeoefend in strijd met de doelstelling van de rechtsbron waaruit het subjectief recht voortvloeit. Er is bijgevolg sprake van rechtsmisbruik wanneer een nietigheidssanctie oneigenlijk wordt gebruikt of ingeroepen.

De doelstelling van artikel 101 van het Bodemdecreet is gelegen in het beschermen van de verwerver tegen het verwerven van vervuilde grond, alsook in het beschermen van de verwerver tegen de laattijdige mededeling van een zelfs blanco bodemattest.

Eisers voerden in conclusie aan dat verweerder zich schuldig maakt aan rechtsmisbruik door de nietigheid van de overeenkomst te vorderen op grond van de enkele afwezigheid van het bodemattest bij het ondertekenen van de onderhandse koop- verkoopovereenkomst, zonder hierdoor ook maar enigszins in zijn belangen te zijn geschaad. De reden waarom de verweerder de nietigheid vorderde was immers gelegen in het feit dat hij niet langer geïnteresseerd was in de aankoop van de B&B uitgebaat door derde eiseres. Het belang van verweerder om de nietigheid te vorderen hield derhalve op geen enkele wijze verband met de bescherming die het Bodemdecreet biedt.

De appelrechter oordeelt dat verweerder geen rechtsmisbruik pleegt door zich te beroepen op de nietigheid.

De appelrechter stelt vast dat:

- eisers er niet in slagen om aan te tonen dat voor of bij de ondertekening van de koop-verkoopovereenkomst het bodemattest werd overhandigd;
- het bodemattest blanco blijkt te zijn;
- verweerder in zijn e-mail van 17 februari 2020 de nietigheid van de overeenkomst inroept omwille van het ontbreken van het bodemattest;
- verweerder deze nietigheid als “excuus” zou gebruiken om van de koop verlost te geraken, deze nietigheid niet wegneemt;
- het de verweerder vrijstaat om zich op deze nietigheid te beroepen en dit ongeacht de motieven die hem daar werkelijk toe bewegen. De koper moet geen belangenschade aantonen als gevolg van de schending van de informatieverplichting;
- van rechtsmisbruik aan de zijde van verweerder geen sprake is. Elke normale, redelijke en behoedzame koper van een onroerend goed, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden, zou hier evenmin nagelaten hebben om zich te beroepen op de nietigheid van de overeenkomst.

De appelrechter beslist dat er voor verweerder mogelijks andere redenen zijn dan het ontbreken van een bodemattest om van de verkoop te willen afzien, doch dat dit geenszins tot gevolg heeft dat verweerder zijn recht zou misbruiken. De appelrechter laat na te onderzoeken of verweerder bij de vordering tot nietigverklaring een rechtmatig belang had dat kaderde in de door het Bodemdecreet geboden bescherming.

Door te beslissen dat de koper geen belangenschade moet aantonen als gevolg van de schending van de informatieverplichting, dat er voor verweerder mogelijks andere redenen spelen om van de verkoopovereenkomst te willen afzien en dat de verweerder zich op de nietigheid kan beroepen ongeacht de motieven die hem hiertoe bewegen, terwijl de nietigheidssanctie van artikel 116, §1 slechts kan worden uitgeoefend bij belangenschade en het algemeen rechtsbeginsel dat rechtsmisbruik verbiedt, verbiedt dat de nietigheidssanctie van artikel 116, §1 Bodemdecreet wordt uitgeoefend in strijd met zijn wettelijke doelstelling, schendt de appelrechter artikel 1382 van het oud Burgerlijk Wetboek, alsook het algemeen rechtsbeginsel dat misbruik van recht verbiedt, evenals de artikelen 101 en 116, §1 van het Bodemdecreet.

TOELICHTING

Eerste onderdeel

Overeenkomstig artikel 101, §1-2 van het Bodemdecreet moet de overdrager voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden bij de OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver. De onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, bevat de inhoud van het bodemattest.

Krachtens artikel 116, §1, eerste lid van het Bodemdecreet kan de verwerver de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met artikel 101 van het Bodemdecreet.

De verplichting om voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden een bodemattest aan te vragen en aan de verwerver mee te delen en om de inhoud van het bodemattest in de onderhandse akte op te nemen, strekt er in de eerste plaats toe de verwerver te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond. In het licht van de doelstelling van deze bepaling om de verwerver te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond, moet onder het begrip "overeenkomst betreffende de overdracht van gronden" ook elke overeenkomst of eenzijdige rechtshandeling worden begrepen waarbij de verwerver zich reeds verbindt tot het aankopen van een grond (Cass. 22 maart 2018, .

De nietigheid waarvan sprake in artikel 116, §1, eerste lid van het Bodemdecreet betreft een relatieve nietigheid aangezien de betrokken wetsbepaling tot doel heeft de private belangen van de verwerver te beschermen met name het beschermen van de verwerver tegen het verwerven van vervuilde grond, alsook het beschermen van de verwerver tegen de laattijdige mededeling van een zelfs blanco bodemattest (Cass. 24 juni 2010,).

De nietigheidssanctie kan slechts worden ingeroepen indien er schade wordt geleden door de verwerver ingevolge de schending van het Bodemdecreet (Gent 15 januari 2015,

Antwerpen 3 december 2007, ; Gent 20 oktober 2004,

Brussel 27 mei 1998,

J. DEL CORRAL, "Nietigheid

als sanctie wegens miskennis van de informatieplicht van art. 101 Bodemdecreet: te pas en te onpas" (noot onder Cass. 24 juni 2010), RW 2010-11, (1521) 1523; C. DE WULF, "Het bodemsaneringsdecreet en de notariële praktijk", T. Not. 1996, (328) 395-398; M. HERBOSCH, "De totstandkoming, geldigheid en uitvoering van de koop van een onroerend goed: bedrieglijk eenvoudig?", TPR 2020, (313) 367-368; T. MALFAIT, "Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest", NJW 2009, (387) 389; F. PEERAER en S. STIJNS, "De proportionaliteit van de nietigheid: onwerkzaamheid of een nieuwe adem voor de onbestaanbaarheid?", TBBR 2017, (274) 387).

Eisers voerden in conclusie aan dat verweerder niet de nietigheid van de overeenkomst kan vorderen op grond van de enkele afwezigheid van het bodemattest bij het sluiten van de overeenkomst. De verwerver moet immers schade of een rechtmatig belang bij de nietigheid kunnen aantonen. Het rechtmatig belang om de nietigheid te kunnen vorderen, moet gelegen zijn in de bijzondere beschermingstechniek die het Bodemdecreet vervat.

De appelrechter oordeelt dat de motieven waarom verweerder zich op de nietigheid beroept, niet relevant zijn.

De appelrechter stelt vast dat:

- eisers er niet in slagen om aan te tonen dat voor of bij de ondertekening van de koop-verkoopovereenkomst het bodemattest werd overhandigd;
- het bodemattest blanco blijkt te zijn;
- verweerder in zijn e-mail van 17 februari 2020 de nietigheid van de koop-verkoopovereenkomst inroept omwille van het ontbreken van het bodemattest;
- verweerder deze nietigheid als "excuus" zou gebruiken om van de koop verlost te geraken, deze nietigheid niet wegneemt;
- het de verweerder vrijstaat om zich op deze nietigheid te beroepen en dit

ongeacht de motieven die hem daar werkelijk toe bewegen.

Na dus te hebben vastgesteld dat er het blanco bodemattest is en dat er voor verweerder misschien andere belangen (dan de belangen beschermd door het Bodemdecreet) spelen om zich op de nietigheid te beroepen, zonder evenwel vast te stellen dat verweerder belangenschade heeft geleden door de laattijdige overlegging van een blanco bodemattest, beslist de appelrechter dat de onderhandse koopovereenkomst nietig is.

Door te oordelen dat artikel 101 van het Bodemdecreet, in samenhang gelezen met artikel 116 van het Bodemdecreet, zo gelezen moet worden als dat verweerder zich, bij het ontbreken van een (blanco) bodemattest op het ogenblik van de onderhandse akte, steeds op de nietigheid kan beroepen, zonder te onderzoeken of verweerder schade heeft geleden die verband houdt met door het Bodemdecreet beschermde belangen, schendt de appelrechter de artikelen 101 en 116 van het Bodemdecreet.

Tweede onderdeel

Overeenkomstig artikel 101, §1-2 van het Bodemdecreet moet de overdrager voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden bij de OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver. De onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, bevat de inhoud van het bodemattest.

Krachtens artikel 116, §1, eerste lid van het Bodemdecreet kan de verwerver de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met artikel 101 van het decreet.

Er is sprake van rechtsmisbruik wanneer de titularis van een recht dat recht uitoefent op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en bezorgd persoon. De rechter dient bij zijn beoordeling rekening te houden met alle concrete omstandigheden van de zaak (Cass. 13 september 1971, Arr. Cass. ; Cass. 10 juni 2004, ; Cass. 9 maart 2009,

; Cass. 1 februari 2016, Cass. 3 februari 2017,

De beoordeling of een persoon in de concrete omstandigheden misbruik maakt van recht, maakt een feitelijke beoordeling uit die in cassatie onaantastbaar is. Uw Hof kan enkel toetsen of de feitenrechter uit zijn vaststellingen al dan niet naar recht het bestaan van rechtsmisbruik heeft kunnen afleiden (Cass. 8 februari 2001, ; Cass. 14 februari 1992,

Uw Hof oordeelde reeds dat er sprake is van rechtsmisbruik indien het subjectief recht wordt uitgeoefend in strijd met de doelstelling van de rechtsbron waaruit het subjectief recht voortvloeit (Cass. 15 februari 2019, Cass. 28 september 2018,

; Cass. 2 april 2015, ; Cass. 7 september 2006,

Er kan sprake zijn van rechtsmisbruik indien de nietigheidssanctie oneigenlijk wordt gebruikt of onredelijk wordt ingeroepen (I. CLAEYS en T. TANGHE, Algemeen contractenrecht, Antwerpen, Intersentia, 2022, 537-538; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS (eds.), Handboek verbintenissenrecht, Antwerpen, Intersentia, 2019, 317-318).

Specifiek in het kader van het Bodemdecreet, kan de nietigheidssanctie, op straffe van rechtsmisbruik, slechts worden ingeroepen indien er schade wordt geleden door de verwerver ingevolge de schending van het Bodemdecreet (Gent 15 januari 2015, NJW 2016, 872; Antwerpen 3 december 2007, NJW 2009, 410; Gent 20 oktober 2004, RABG 2006, 45; Brussel 27 mei 1998, AJT 1998-99, 1043; J. DEL CORRAL, "Nietigheid als sanctie wegens miskennen van de informatieplicht van art. 101 Bodemdecreet: te pas en te onpas" (noot onder Cass. 24 juni 2010), RW 2010-11, (1521) 1523; C. DE WULF, "Het

bodemsaneringsdecreet en de notariële praktijk", T. Not. 1996, (328) 395-398; M. HERBOSCH, "De totstandkoming, geldigheid en uitvoering van de koop van een onroerend goed: bedrieglijk eenvoudig?", TPR 2020, (313) 367-368; T. MALFAIT, "Nietige koopovereenkomst wegens ontbrekend bodemattest", NJW 2009, (387) 389; F. PEERAER en S. STIJNS, "De proportionaliteit van de nietigheid: onwerkzaamheid of een nieuwe adem voor de onbestaanbaarheid?", TBBR 2017, (274) 387).

De doelstelling van artikel 101 Bodemdecreet is niet enkel gelegen in het beschermen van de verwerver tegen het verwerven van vervuilde grond, maar beoogt hem ook te beschermen tegen de laattijdige mededeling van een zelfs blanco bodemattest (Cass. 24 juni 2010,

Eisers voerden in conclusie aan dat verweerder zich schuldig maakt aan rechtsmisbruik door de nietigheid van de overeenkomst te vorderen, omdat hij zich belangeloos beroept op de enkele afwezigheid van het bodemattest bij het ondertekenen van de onderhandse koop-verkoopovereenkomst. Het rechtmatig belang om de nietigheid te kunnen vorderen, moet gelegen zijn in de bijzondere beschermingstechniek die het Bodemdecreet vervat.

De appelrechter oordeelt dat verweerder geen rechtsmisbruik pleegt door zich te beroepen op de nietigheid.

De appelrechter stelt vast dat:

- eisers er niet in slagen om aan te tonen dat voor of bij de ondertekening van de koop-verkoopovereenkomst het bodemattest werd overhandigd;
- het bodemattest blanco blijkt te zijn;
- verweerder in zijn e-mail van 17 februari 2020 de nietigheid van de overeenkomst inroept omwille van het ontbreken van het bodemattest;
- verweerder deze nietigheid als “excuus” zou gebruiken om van de koop verlost te geraken, deze nietigheid niet wegneemt;
- het de verweerder vrijstaat om zich op deze nietigheid te beroepen en dit ongeacht de motieven die hem daar werkelijk toe bewegen.
- van rechtsmisbruik aan de zijde van verweerder geen sprake is. Elke normale, redelijke en behoedzame koper van een onroerend goed, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden, zou hier evenmin nagelaten hebben om zich te beroepen op de nietigheid van de overeenkomst.

De appelrechter beslist dat er voor verweerder mogelijks andere redenen zijn dan het ontbreken van een bodemattest om van de verkoop te willen afzien, doch dat dit geenszins tot gevolg heeft dat verweerder zijn recht zou misbruiken. De appelrechter laat bijgevolg na om te onderzoeken of verweerder een rechtmatig belang had bij de vordering tot nietigverklaring dat kaderde in de doelstelling van het Bodemdecreet.

Door te beslissen dat er voor verweerder mogelijks andere redenen spelen om van de verkoopovereenkomst te willen afzien en dat de verweerder zich op de nietigheid kan beroepen ongeacht de motieven die hem hiertoe bewegen, terwijl het algemeen rechtsbeginsel dat rechtsmisbruik verbiedt, verbiedt dat de nietigheidssanctie van artikel 116, §1 Bodemdecreet wordt uitgeoefend in strijd met zijn wettelijke doelstelling, schendt de appelrechter artikel 1382 van het oud Burgerlijk Wetboek, alsook het algemeen rechtsbeginsel dat misbruik van recht verbiedt.

TWEEDE MIDDEL TOT CASSATIE

Geschonden wetsbepalingen

- De artikelen 5.2.5 en 6.6.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Het algemeen rechtsbeginsel inzake de taak van de rechter in het burgerlijk geding.

Aangevochten beslissing

De appelrechter zegt voor recht dat de overeenkomst nietig is wegens schending van artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

“Volledigheidshalve kan het hof [verweerder] nog bijtreden waar hij opwerpt dat ook niet voldaan was aan art. 5.2.5 VCRO.

Art. 5.2.5 VCRO luidt als volgt:

(...)

Ook de informatieplicht ex artikel 5.2.5 VCRO beoogt de koper te beschermen.

In de 'aankoopbelofte' d.d. 30 januari 2020 is echter nergens sprake van de vereiste stedenbouwkundige inlichtingen. Er is nergens iets vermeld omtrent de stedenbouwkundige toestand van het pand. Met geen enkel stuk tonen [eisers] aan dat [verweerder] dienaangaande werd geïnformeerd vóór de ondertekening van de 'aankoopbelofte' d.d. 30 januari 2020.

[Verweerder] was dus voorafgaand aan het afsluiten van de koop-verkoop niet ingelicht nopens de correcte stedenbouwkundige toestand van het pand.

Pas op 5 februari 2020, hetzij nadat hij zich reeds definitief en onherroepelijk had verbonden, werd één en ander aan [verweerder] bezorgd.

Na kennis te hebben genomen van de overgemaakte documenten heeft [verweerder] (die nochtans geen belangenschade moet aantonen) reeds de nietigheid van de overeenkomst opgeworpen, onder verwijzing naar tal van elementen die hij had ontdekt aan de hand van de nadien overgemaakte informatie.

Slotsom is dan ook dat [verweerder] zich op 30 januari 2020 geenszins met kennis van zaken had kunnen verbinden, wat hij op 17 februari 2020 reeds aan [eisers] liet weten. [Eisers] hebben de mail [verweerder] d.d. 17 februari 2020 inhoudelijk ook niet betwist, waarmee ze (minstens stilzwijgend) bevestigen dat de wettelijk vereiste documenten, waaronder niet alleen het bodemattest doch ook de stedenbouwkundige inlichtingen, niet op voorhand aan [verweerder] waren overgemaakt, wat de nietigheid van de overeenkomst impliceert.”

(Bestreden arrest, blz. 12-13)

Grievén

Overeenkomstig het algemeen rechtsbeginsel inzake de taak van de rechter is de rechter gehouden het geschil te beslechten overeenkomstig de daarop van toepassing zijnde rechtsregels. Hij moet de juridische aard van de door de partijen aangevoerde feiten en handelingen onderzoeken, en mag, ongeacht de juridische omschrijving die de partijen daaraan hebben gegeven, de door hen aangevoerde redenen ambtshalve aanvullen op voorwaarde dat hij geen betwisting opwerpt waarvan de partijen bij conclusie het bestaan hebben uitgesloten, dat hij enkel steunt op elementen die hem regelmatig zijn voorgelegd, dat hij het voorwerp van de vordering niet wijzigt en dat hij daarbij het recht van verdediging van de partijen niet miskent. Het algemeen rechtsbeginsel van het recht van verdediging wordt niet miskend wanneer een rechter zijn beslissing steunt op elementen waarvan de partijen, gelet op het verloop van het debat, mochten verwachten dat de rechter ze in zijn oordeel zou betrekken en waarover zij tegenspraak hebben kunnen voeren.

Overeenkomstig artikel 5.2.5, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, vermelden of er voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen. In voorkomend geval worden ook vermeld: de maatregelen, vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, die werden opgelegd met betrekking tot het goed of de hangende procedures die strekken tot het opleggen van dergelijke maatregelen, de op het goed rustende voorkooppochten, vermeld in artikel 2.4.1, respectievelijk het feit dat op het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

Krachtens artikel 6.6.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan de rechtbank de titel van eigendomsverkrijging of van huur vernietigen op vordering van de kopers of de huurders van een goed dat het voorwerp uitmaakt of kan uitmaken van gerechtelijke of bestuurlijke herstelmaatregelen, onverminderd het recht van de kopers of huurders om schadevergoeding te eisen. De vordering tot vernietiging kan niet meer worden ingeroepen als de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

Opdat een overeenkomst nietig verklaard kan worden wegens schending van artikel

5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is het krachtens artikel 6.6.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vereist dat het onroerend goed belast blijkt te zijn met een herstelmaatregel.

De appelrechter die beslist dat de stedenbouwkundige documenten, vereist op grond van artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet op voorhand werden overgemaakt aan de koper, waardoor de onderhandse koopovereenkomst nietig is wegens miskenning van artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder evenwel vast te stellen dat er een herstelmaatregel rust op het onroerend goed, schendt het artikel

6.6.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening alsook het algemeen rechtsbeginsel inzake de taak van de rechter in het burgerlijk geding.

** **

Op deze gronden en overwegingen besluit ondergetekende advocaten bij het Hof van Cassatie voor eiseres dat het U, Hooggeachte Dames en Heren, moge behagen het bestreden arrest te vernietigen, de zaak en de partijen te verwijzen naar een ander hof van beroep en uitspraak te doen over de kosten als naar recht.