

# Hof van Cassatie van België

## Arrest

Nr. C.09.0065.N

**Y.O.**,

eiser,

aan wie rechtsbijstand werd verleend op 27 januari 2009, onder nummer G.08.0243.N,

vertegenwoordigd door mr. Paul Lefèbvre, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 480, bus 9, waar de eiser woonplaats kiest,

**tegen**

1. **S.C.**,

verweerder,

2. **Y.N.**,

in bindendverklaring van het arrest opgeroepen partij.

## I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen een arrest, op 9 september 2008 gewezen door het hof van beroep te Antwerpen.

Raadsheer Alain Smetryns heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Christian Vandewal heeft geconcludeerd.

## II. CASSATIEMIDDEL

De eiser voert in zijn verzoekschrift een middel aan.

### *Geschonden wettelijke bepalingen*

- *de artikelen 1134, 1382 en 1383, van het Burgerlijk Wetboek;*
- *artikel 36 (zoals, na wijziging, vervangen door artikel 27, 1° en 2°, van het decreet van het Vlaams Parlement van 26 mei 1998 doch vóór de opheffing ervan door artikel 176, §1, van het Decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006) van het decreet van de Vlaamse Raad van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering hierna het Bodemsaneringsdecreet;*
- *het algemeen rechtsbeginsel dat misbruik van recht verbiedt.*

### *Aangevochten beslissingen*

*Het aangevochten arrest verwerpt het hoger beroep van de eiser en verklaart de oorspronkelijke vordering van de verweerder in nietigverklaring van de koop-verkoopovereenkomst van de woning, gelegen te Beringen, Havenlaan 69, nietig (lees: gegrond) op grond van de volgende motieven:*

*“uit de memorie van toelichting (...) blijkt dat het wel degelijk de bedoeling was dat de overdrager de potentiële verwerver volledig op de hoogte diende te stellen van de aard van de eventuele verontreiniging van de over te dragen grond, en dit reeds in de fase van de onderhandelingen voorafgaand aan de overeenkomst.*

*Artikel 36, §2 bepaalt dat de onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, de inhoud van het bodemattest moet bevatten.*

*Dit toont de bedoeling van de wetgever aan, met name de koper volledig in te lichten met betrekking tot het door hem gekochte onroerend goed. Dit is hier niet gebeurd.*

*Het niet bestreden vonnis van 25 juni 2001 bood aan de meest gerede partij de mogelijkheid om het bodemattest van Ovam over te leggen. (De eiser) is er onterecht van uitgegaan dat hij niet de meest gerede partij was.*

*In hoger beroep brengt (de eiser) thans twee bodemattesten bij, gedateerd 30 november 2001 en 10 mei 2006. Volgens die bodemattesten zijn er voor onderhavig kadastraal perceel geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de Ovam.*

*Het (hof van beroep) stelt hier vast dat (de eiser) bij aangetekende brief van 19 april 2000 door de raadsman van (de verweerder) in gebreke werd gesteld tot terugbetaling van het voorschot van 300.000 frank (7.436,81 euro) onder meer om volgende reden:*

*‘Vooreerst moet worden vastgesteld dat de aldus opgestelde verkoopovereenkomst als nietig moet worden beschouwd nu zij niet vergezeld is van het door de wet voorgeschreven bodemattest ...’.*

*(De verweerder) wees terecht op de afwezigheid van dergelijk bodemattest. Hij had geen enkele zekerheid over een mogelijke bodemverontreiniging of over mogelijke saneringsverplichtingen en gebruiksbeperkingen.*

*(De eiser) heeft op voormelde ingebrekestelling van 19 april 2000 niet gepast gereageerd. Hij heeft zich geruime tijd vergenoegd met het behoud van het ontvangen voorschot zonder aan zijn wettelijke verplichting ingevolge het Bodemsaneringsdecreet te voldoen. Slechts negentien maanden na de ingebrekestelling van 19 april 2000 bekam (de eiser) het eerste bodemattest van 30 november 2001. In onderhavige procedure worden de beide voormelde bodemattesten slechts voor de eerste maal vermeld in de inventaris gehecht aan de door (de eiser) ingediende beroepsbesluiten van 6 februari 2008.*

*Van (de verweerder) kan niet worden verwacht dat hij gedurende jaren in het ongewisse blijft over mogelijke bodemvervuiling. Van zijn kant beschikte (de eiser) en over het voorschot van 6.197,34 euro (voorheen 250.000 frank) en 1.239,47 euro (voorheen 50.000 frank) vanaf 30 december 1999, zoals verder vermeld, en over de eigendom, gelegen aan de Havenlaan 69 te Beringen.*

*Hieraan kan worden toegevoegd dat de laattijdigheid waarmee dit bodemattest wordt overgemaakt het onmogelijk heeft gemaakt om de wettelijke verplichting de onderhandse verkoopovereenkomst binnen de vier maanden na ondertekening aan te bieden ter registratie op het registratiekantoor (...).*

*Dat (de verweerder) volgens (de eiser) niet opdaagde op 25 januari 2000 op de afspraak bij notaris K.M. om de onderhandse verkoopovereenkomst om te zetten in een notariële akte doet er niet toe, vermits op dat ogenblik er geen bodemattest aanwezig was en niet kon worden overgegaan tot het verlijden van de notariële akte van verkoop.*

*In de gegeven omstandigheden maakt (de verweerder) geenszins misbruik van recht door de nietigheid van verkoopovereenkomst van 30 december 1999 in te roepen. Bij de uitoefening van dat recht gaat hij hier niet de grenzen van een normale uitoefening door een voorzichtig persoon te buiten.*

*Of (de verweerder) inmiddels een andere woning heeft aangekocht is volstrekt irrelevant voor de beoordeling van huidig geschil. Dat gegeven is vreemd aan de betwisting met betrekking tot onderhavige verkoop van 30 december 1999”.*

### **Grievens**

*Artikel 36, van het Bodemsaneringsdecreet, zoals op het ogenblik van de litigieuze verkoop van 30 december 1999 van toepassing op alle overdrachten van gronden, bepaalde:*

*“§1. Voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van grond, moet de overdrager bij OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver. Dat attest wordt afgeleverd uiterlijk een maand na de ontvankelijke aanvraag. Wanneer de aanvraag betrekking heeft op een grond waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, §1, wordt het attest afgeleverd uiterlijk twee maanden na de ontvankelijke aanvraag.*

*§2. De onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, bevat de inhoud van het bodemattest.*

*§3. In alle akten betreffende de overdracht van gronden, neemt de instrumenterende ambtenaar de verklaring van de overdrager op dat de verwerver voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest. De instrumenterende ambtenaar neemt tevens de inhoud van het bodemattest in de akte op.*

*§4. De verwerver van de grond of OVAM kan de nietigheid van de overdracht die plaatsvond in strijd met de bepalingen van dit artikel vorderen. De nietigheid kan niet meer worden ingeroepen indien voor het verlijden van de authentieke akte met betrekking tot de overdracht, de verwerver in het bezit is gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest en hij zijn verzaking aan de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in de authentieke akte laat vaststellen”.*

*De nietigheid waarvan sprake in artikel 36, §4, van het Bodemsaneringsdecreet betreft een relatieve nietigheid aangezien de betrokken wetsbepaling tot doel heeft de private belangen van de verwerver te beschermen en met name er voor te zorgen dat hij vóór de overdracht geïnformeerd is omtrent het feit of de bodem van de grond welke hij wenst te verwerven verontreinigd is.*

### **Eerste onderdeel**

*De vierde paragraaf van artikel 36, van het Bodemsaneringsdecreet, dat de nietigheidssanctie uitwerkt, viseert twee onderscheiden situaties:*

*Vooreerst, de niet mededeling van een bodemattest vóór het sluiten van de overeenkomst en bij gevolg niet opname van de inhoud ervan in de onderhandse akte (paragrafen 1 en 2 van artikel 36, van het Bodemsaneringsdecreet): desgevallend kan de verwerver de nietigheid vorderen van de reeds gesloten overeenkomst (eerste zin van de vierde paragraaf van de vierde paragraaf van artikel 36).*

*Vervolgens, de mededeling van een bodemattest naar aanleiding van het verlijden van de authentieke akte (paragrafen 1 en 3, van het Bodemsaneringsdecreet): de verwerver kan de nietigheid niet meer vorderen wanneer blijkt dat hij “in het bezit is gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest” en “hij zijn verzaking aan de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in de authentieke akte laat vaststellen” (tweede zin van de vierde paragraaf van artikel 36).*

*De tweede door de vierde paragraaf van artikel 36 geviseerde situatie bevestigt niet alleen dat de nietigheid een relatieve nietigheid is; tevens blijkt dat de opzet van de decreetgever er enkel in bestaat de verwerver te beschermen tegen onbewuste aankopen van vervuilde of te saneren gronden zodat, ook indien laattijdig, een gunstig bodemattest wordt meegedeeld, de verwerver geen rechtmatig belang meer heeft om de nietigheid van de onderhandse overeenkomst te vorderen.*

*Ingeval een gunstig bodemattest wordt meegedeeld is immers de decretale finaliteit voldaan: de partij wier (particulier) belang de decreetgever beoogt te vrijwaren, met name de verwerver, en die voortaan ingelicht is over de vervuiling van de grond waarvan hij de verwerving beoogt, hoeft niet langer door een nietigheidssanctie te worden beschermd.*

*Het aangevochten arrest stelt echter vast dat de aangeleverde bodemattesten ontsluiten dat “voor onderhavig kadastraal perceel geen gegevens beschikbaar zijn in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij Ovam” (...).*

*Na dus te hebben vastgesteld dat er geen bodemverontreiniging voorhanden is en dat de verweerder op dit vlak aldus ten volle werd ingelicht zodat zijn door de decreetgever beschermde belang niet is gekrenkt, bevestigt het aangevochten arrest desalniettemin de door de eerste rechter uitgesproken nietigheid van de overeenkomst van 30 december 1999 op grond van artikel 36, §4, van het Bodemsaneringsdecreet inachtgenomen andere door dit artikel niet beschermde belangen, met name de laattijdigheid waarmee de bodemattesten werden overgelegd (“slechts voor de eerste maal vermeld in de inventaris gehecht aan de door (de eiser) ingediende beroepsbesluiten van 6 februari 2008” - aangevochten arrest, p. 10, in fine) en de onzekerheid gedurende die periode (“(de verweerder) had geen enkele zekerheid over een mogelijke bodemverontreiniging of over mogelijke saneringsverplichtingen en gebruiksbepalingen” - (...), alsook de onbeschikbaarheid van de betaalde voorschotten (“Van zijn kant beschikte (de eiser) en over het voorschot van 6.197,34 euro en 1.239,47 euro vanaf 30 december 1999 (...), en over de eigendom (...)” - (...)) en - aldus de appelrechters - de onmogelijkheid “om de wettelijke verplichting de onderhandse verkoopovereenkomst binnen de vier maanden na ondertekening aan te bieden ter registratie (...)” - (...).*

*Door de wettelijke bescherming die door artikel 36, van het Bodemsaneringsdecreet wordt geboden - met name potentiële verwervers te informeren omtrent een mogelijke bodemverontreiniging - uit te breiden naar andere door de decreetgever niet geviseerde*

*omstandigheden, past het aangevochten arrest de nietigheidssanctie van artikel 36, van het Bodemsaneringsdecreet toe op een situatie dat door dit artikel niet wordt gevisieerd en schendt, mitsdien, deze wettelijke bepaling.*

### ***Tweede onderdeel***

*Zelfs al zou men aannemen dat de verwerver het recht had de nietigheid van de overeenkomst te vorderen, dan nog vermag hij deze sanctie niet meer te vorderen indien de niet mededeling van een bodemattest vóór het verlijden van de authentieke akte hem geen nadeel berokkende.*

*De verwerver zou immers bij dergelijke rechtsuitoefening van de nietigheid van artikel 36, §4, eerste zin, van het Bodemsaneringsdecreet geen rechtmatig belang meer hebben.*

*De uitoefening van een recht zonder belang of op grond van motieven die geen uitstaans hebben met de belangen die wettelijk beschermd worden is constitutief voor rechtsmisbruik en bijgevolg strijdig met de artikelen 1134, 1382 en 1383, van het Burgerlijk Wetboek alsmede met het algemeen rechtsbeginsel dat misbruik van recht verbiedt.*

*De nietigheidssanctie voorzien in artikel 36, §4, van het Bodemsaneringsdecreet vermag inderdaad enkel ingeroepen te worden teneinde de koper te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde en/of te saneren gronden, doch niet om de koper een middel te geven om van de overeenkomst af te geraken om redenen die geen uitstaans hebben met de toestand van de bodem: de nietigheidssanctie mag niet van haar functie worden afgewend teneinde te worden misbruikt om zich aan een verbintenis uit een overeenkomst te onttrekken om redenen die vreemd zijn aan de bodemsanering.*

*Na dus te hebben vastgesteld dat er geen bodemverontreiniging voorhanden is en dat de verweerder op dit vlak aldus ten volle werd ingelicht zodat zijn door de decreetgever beschermde belang niet is gekrenkt (“voor onderhavig kadastraal perceel geen gegevens beschikbaar zijn in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij Ovam” – (...), bevestigt het aangevochten arrest desalniettemin de door de eerste rechter uitgesproken nietigheid van de overeenkomst van 30 december 1999 op grond van artikel 36, §4, van het Bodemsaneringsdecreet op grond van andere door dit artikel niet beschermde belangen, met name de laattijdigheid waarmee de bodemattesten werden overgelegd (“slechts voor de eerste maal vermeld in de inventaris gehecht aan de door (de eiser) ingediende beroepsbesluiten van 6 februari 2008” – (...)) en de gedurende die periode door de verweerder ondergane onzekerheid (“(de verweerder) had geen enkele zekerheid over een mogelijke bodemverontreiniging of over mogelijke saneringsverplichtingen en gebruiksbeperkingen” – (...), alsook de onbeschikbaarheid van de betaalde voorschotten (“Van zijn kant beschikte (de eiser) en over het voorschot van 6.197,34 euro en 1.239,47 euro vanaf 30 december 1999 (...), en over de eigendom (...)” – (...)) en - aldus de appelrechters - de onmogelijkheid “om de wettelijke verplichting de onderhandse verkoopovereenkomst binnen de vier maanden na ondertekening aan te bieden ter registratie (...)” – (...).*

*Het aangevochten arrest laat bijgevolg de verweerder toe diens recht om de nietigheid van de onderhandse koop-verkoop uit te oefenen terwijl hij daar geen belang (meer) bij heeft en derhalve dit recht van diens finaliteit afwendt.*

*Door, na vast te stellen dat het door de decreetgever beoogde belang van de verweerder niet was gekrenkt en de door het Bodemsaneringsdecreet beoogde finaliteit, met name aan de verwerver uitsluitel te geven omtrent de vervuiling van de grond die hij wenst te verwerven, desalniettemin de sanctie van artikel 36, §4, eerste zin, van het Bodemsaneringsdecreet toe te passen inachtgenomen de laattijdigheid waarmee het bodemattest werd overgelegd en de daaraan verbonden gevolgen van onzekerheid alsmede van onbeschikbaarheid van de betaalde voorschotten en laattijdige registratie, wendt het aangevochten arrest het recht door artikel 36, §4, van het Bodemsaneringsdecreet aan de verwerver toegekend om de nietigheid van de koop-verkoop van een vervuilde grond te bewerkstelligen af van zijn wettelijke finaliteit en schendt, mitsdien, de artikelen 1134, 1382 en 1383, van het Burgerlijk Wetboek alsmede het algemeen rechtsbeginsel dat misbruik van recht verbiedt.*

### **III. BESLISSING VAN HET HOF**

#### ***Beoordeling***

##### *Eerste onderdeel*

1. Krachtens artikel 36, §1, van het decreet van de Vlaamse Raad van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, zoals te dezen van toepassing, moet de overdrager, voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van grond, bij OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver.

Krachtens artikel 36, §2, van voormeld decreet, zoals te dezen van toepassing, bevat de onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, de inhoud van het bodemattest.

Krachtens artikel 36, §3, van voormeld decreet, zoals te dezen van toepassing, neemt de instrumenterende ambtenaar in alle akten betreffende de overdracht van gronden de verklaring van de overdrager op dat de verwerver voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest. De instrumenterende notaris neemt tevens de inhoud van het bodemattest in de akte op.

Krachtens artikel 36, §4, van voormeld decreet, zoals te dezen van toepassing, kan de verwerver van de grond of OVAM de nietigheid vorderen van de overdracht die plaatsvond in strijd met de bepalingen van dit artikel, maar kan de nietigheid niet meer worden ingeroepen indien voor het verlijden van de authentieke akte met betrekking tot de overdracht, de verwerver in het bezit is gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest en hij zijn verzaking aan de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in de authentieke akte laat vaststellen.

2. De appelrechters vernietigen op vordering van de verweerder, optredend als verwerver, de onderhandse verkoopovereenkomst van 30 december 1999 betreffende het onroerend goed gelegen te Beringen, Havenlaan 69, op grond dat:

- op het ogenblik van het opstellen van deze onderhandse verkoopovereenkomst, die, afgezien van de betaling van het voorschot door de verwerver, geen verdere uitvoering kende en niet gevolgd werd door het verlijden van een authentieke akte, nog geen bodemattest voorhanden was;
- de bodemattesten van 30 november 2001 en 10 mei 2006, vermeld in de inventaris gehecht aan de conclusie van de eiser van 6 februari 2008, door hem als overdrager van het onroerend goed voor het eerst werden overgelegd in de loop van de behandeling van de zaak in hoger beroep.

De appelrechters spreken zodoende de nietigheid van de onderhandse verkoopovereenkomst uit in de omstandigheden voorzien in artikel 36, §§1, 2 en 4, van het decreet van 22 februari 1995.

3. Het onderdeel dat aanvoert dat de appelrechters de nietigheidssanctie hebben toegepast in door de decreetgever niet geviseerde omstandigheden, kan niet worden aangenomen.

#### *Tweede onderdeel*

4. Het onderdeel voert aan dat de opzet van de decreetgever er uitsluitend in bestaat de verwerver te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond en leidt hieruit af dat wanneer een gunstig bodemattest zelfs te laat wordt



medegedeeld maar vóór het verlijden van de authentieke akte, de verwerver geen rechtmatig belang meer kan hebben om de nietigheid van de onderhandse overeenkomst te vorderen.

Uit het voornoemde artikel 36 van het decreet volgt dat de decreetgever de bedoeling had dat reeds in het stadium van de onderhandse akte de inhoud van het bodemattest zou worden ingevoegd in de verkoopakte.

De decreetgever had hierbij niet alleen de bedoeling de verwerver te beschermen tegen het onbewust aankopen van vervuilde grond, maar beoogde eveneens hem te vrijwaren tegen iedere schade ingevolge een laattijdige mededeling.

De decreetgever bepaalde hierbij uitdrukkelijk dat de verwerver de verzaking aan de nietigheidsvordering in de authentieke akte zou kunnen laten vaststellen, wat impliceert dat de verwerver hiertoe niet kan verplicht worden en in beginsel de nietigheid van de onderhandse akte kan vorderen zonder dat dit daarom een misbruik zou uitmaken.

5. De omstandigheid dat de verkoper het door het decreet vereiste attest aflevert na het ondertekenen van de onderhandse akte en vóór dat de authentieke akte wordt verleden, heeft aldus niet noodzakelijk tot gevolg dat de verwerver misbruik maakt van zijn recht de nietigheid te vorderen van de onderhandse overeenkomst, ook al wijst het afgeleverd attest op een afwezigheid van verontreiniging.

6. Het onderdeel dat van de tegenovergestelde rechtsopvatting uitgaat, faalt naar recht.

#### *Vordering in bindend verklaring*

7. Nu het cassatieberoep wordt verworpen, is de vordering tot bindend verklaring zonder belang.

#### ***Dictum***

Het Hof,

Verwerpt het cassatieberoep en de vordering tot bindendverklaring.

Veroordeelt de eiser in de kosten.

Bepaalt de kosten op de som van 734,72 euro in debet jegens de eisende partij.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit voorzitter Ivan Verougstraete, als voorzitter, en de raadsheren Albert Fettweis, Beatrijs Deconinck, Alain Smetryns en Geert Jocqué, en in openbare terechtzitting van 24 juni 2010 uitgesproken door voorzitter Ivan Verougstraete, in aanwezigheid van advocaat-generaal Christian Vandewal, met bijstand van griffier Johan Pafenols.

J. Pafenols

G. Jocqué

A. Smetryns

B. Deconinck

A. Fettweis

I. Verougstraete