

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.09.0639.N

D.B. INVEST nv, met zetel te 2100 Deurne, Tweemontstraat 202,

eiseres,

vertegenwoordigd door mr. Bruno Maes, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1000 Brussel, Central Plaza, Loksumstraat 25, waar de eiseres woonplaats kiest,

tegen

VLAAMS GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering, voor wie optreedt de minister-president en de Vlaamse minister van Economie bevoegd voor Buitenlands beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid, met kantoor te 1000 Brussel, Boudewijnlaan 30/1,

verweerder,

vertegenwoordigd door mr. Caroline De Baets, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 149, bus 20, waar de verweerder woonplaats kiest.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 30 juni 2009.

Raadsheer Alain Smetryns heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Christian Vandewal heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDELEN

De eiseres voert in haar verzoekschrift drie middelen aan.

Eerste middel

Geschonden wettelijke bepaling

- *artikel 149 gecoördineerde Grondwet.*

Aangevochten beslissingen

Tot staving van zijn beslissing om de door de eiseres in ondergeschikte orde aangevoerde nietigheid van de tussen partijen gesloten overeenkomst op grond van de niet rechtmatige tussenkomst van de nv Novovil voortvloeiende uit de schending van de wetgeving inzake overheidsopdrachten, te verwerpen, en om bijgevolg het hoger beroep van de eiseres "ongegrond" te verklaren, heeft het aangevochten arrest geoordeeld wat volgt (zie aangevochten arrest, p. 42-43, punt 2.2.5):

"De argumentatie die nv DB Invest ontwikkelt omtrent het optreden van nv Novovil is niet ter zake dienend nu reeds werd vastgesteld (zie hoger randnrs. 2.2.1. en 2.2.3.) dat uit de stukken blijkt dat het Vlaams Gewest (en niet nv Novovil) contracteerde met nv DB Invest.

De stukken 42 en 24 van het dossier van het Vlaams Gewest, daterend van een onverdacht tijdstip, tonen dit andermaal aan: de nv Novovil trad enkel op in naam en voor rekening van het Vlaams Gewest en het is wel degelijk het Vlaams Gewest dat het aanbod van nv DB Invest aanvaard heeft.

Louter volledigheidshalve merkt de eerste rechter nog op dat nv Novovil in casu niet optrad als makelaar en geenszins een overheidsopdracht uitvoerde, doch wel als promotor optrad in naam en voor rekening van het Vlaams Gewest en daarbij niet onrechtmatig handelde.

Uitsluitend qua chronologie is het al duidelijk dat de handelingen die nv Novovil in het kader van deze betwisting stelde, vallen onder de tweede (aanvullende) dienstenovereenkomst van 21 december 2000, nu de eerste dienstenovereenkomst afliep op 31 december 2000, zodat nv DB Invest ten onrechte passages uit de eerste overeenkomst citeert.

In de tweede (aanvullende) dienstenovereenkomst is aangaande nv Novovil uitdrukkelijk sprake van “promotor” en “promotieprestaties” en het stellen van allerlei materiele handelingen in naam en voor rekening van het Vlaams Gewest (stuk 5 Vlaams Gewest); ook de financiële inbreng van de nv Novovil is voorzien, zoals onder meer blijkt uit de stukken 2 (p.8 en 10) en 49 van het Vlaams Gewest.

Uit de voorliggende stukken blijkt verder dat het Vlaams Gewest als eigenaar van de bedrijvzone “businesspark Cargovil” te Zemst een perceel met oppervlakte van 14.950,89 m² en gelegen tegenover het kantorencomplex van C&A onderhands mocht verkopen, op voorwaarde dat de kopers voldeden aan de vooropgestelde vestigingsvoorwaarden en dat de verkoopprijs van de grond hoger was dan minstens 21,07 euro /m² voor nog niet ontsloten terreinen en minstens 29,75 euro /m² voor ontsloten terreinen.

De (in casu niet relevante) argumentatie van nv DB Invest aangaande de wet van 31 mei 1923 en de wetgeving overheidsopdrachten wordt afdoende beantwoord door het Vlaams Gewest op p. 51-52 en p. 56-58 van zijn synthesebesluiten, waarnaar kan worden verwezen”.

Grievan

Eerste onderdeel

1. Om aan de motiveringsverplichting te voldoen moet de rechtelijke beslissing die verwijst naar de elementen uit de conclusie van een gedingvoerende partij deze elementen overnemen.

De eiseres heeft in dit verband betoogd dat de wetgeving van de overheidsopdrachten miskend is door de toewijzing van de opdracht aan de nv Novovil “aangezien er geen transparante marktbevraging is gebeurd” en dat zij, bij gebrek aan transparantie, de opdracht niet had kunnen krijgen.

De eiseres heeft bijgevolg aangevoerd dat deze maatschappij niet “in naam en voor rekening van de Vlaamse Regering” kon optreden en dat “de daarop volgende overeenkomst eveneens aangetast (is) door een nietigheid” (zie haar “syntheseconclusie” neergelegd op 6 april 2009, p. 23, alinea’s 3 tot 6).

Om dit middel van de eiseres te verwerpen, heeft het aangevochten arrest, na het standpunt van de eerste rechter te hebben herhaald door te vermelden dat deze rechter heeft opgemerkt dat de nv Novovil “geenszins een overheidsopdracht uitvoerde”, louter naar de syntheseconclusie van de verweerster verwezen, zonder de elementen waarnaar wordt verwezen over te nemen.

Bij gebrek aan overneming van de redengeving van de eerste rechter en door een loutere verwijzing naar de conclusie van de verweerster, heeft het aangevochten arrest niet op de conclusie van de eiseres geantwoord en is het bijgevolg niet regelmatig gemotiveerd.

Het aangevochten arrest schendt bijgevolg artikel 149 Grondwet.

Tweede onderdeel

Luidens artikel 149, eerste zin, Grondwet is elk vonnis met redenen omkleed.

Uit deze bepaling en de rechtspraak van het Hof volgt dat een tegenstrijdigheid in de redenen een schending van artikel 149 Grondwet oplevert.

Voor zover het aangevochten arrest op de conclusie van de eiseres regelmatig zou hebben geantwoord door de redengeving van de eerste rechter louter te herhalen en met een loutere verwijzing naar de conclusie van de verweerster, is het aangevochten arrest behept met een tegenstrijdigheid in zijn motieven.

Het aangevochten arrest heeft, enerzijds, met herhaling van de redengeving van de eerste rechter, overwogen dat nv Novovil “geenszins een overheidsopdracht uitvoerde” (zie arrest, p. 42, punt nr. 2.2.5.).

Anderzijds, heeft het arrest, door te verwijzen naar de conclusie van de verweerster, waarin impliciet maar zeker werd aangevoerd dat nv Novovil wel een overheidsopdracht uitvoerde maar dat de overeenkomst tussen verweerster en nv Novovil niet met schending van de wetgeving overheidsopdrachten is tot stand gekomen in zoverre het beroep op de onderhandelingsprocedure “gerechtvaardigd was” (zie de tweede aanvullende en samenvattende beroepsconclusie van verweerster, p. 56-58), overwogen dat nv Novovil wel een overheidsopdracht uitvoerde.

Door deze tegenstrijdigheid is het aangevochten arrest niet regelmatig gemotiveerd. Het aangevochten arrest schendt bijgevolg artikel 149 Grondwet.

Tweede middel***Geschonden wettelijke bepalingen***

- *artikel 149 gecoördineerde Grondwet;*
- *de artikelen 36, 37 en 40, § 2, van het decreet betreffende de bodemsanering van 22 februari 1995 (BS, 29 april 1995), voor zijn opheffing door het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006 (BS, 20 februari 2007).*

Aangevochten beslissing en motieven:

Tot staving van zijn beslissing om de door eiseres in ondergeschikte orde aangevoerde nietigheid van de tussen partijen gesloten overeenkomst op grond van de artikelen 36 t/m 40 van het decreet betreffende de bodemsanering, te verwerpen, en om bijgevolg het hoger beroep van de eiseres “ongegrond” te verklaren, heeft het aangevochten arrest geoordeeld wat volgt: (zie aangevochten arrest, p. 45 t.e.m. 48):

“2.2.7.1.

(De eiseres) beweert dat de overeenkomst zgn. nietig zou zijn omwille van het feit dat de overeenkomst tot stand zou zijn gekomen vooraleer het bodemattest bestond.

(De eiseres) kan niet worden gevolgd.

Van de (ab initio ongewijzigde) bodemgesteldheid heeft het Vlaams Gewest nooit een geheim gemaakt.

In het verslag van de stuurgroep Cargovil van 17 mei 2001 (stuk 21 Vlaams Gewest) staat reeds vermeld: ‘... aangezien het oriënterend bodemonderzoek van Cargovil eind augustus 2001 vervalt, zal Novovil nu reeds de procedure voor een nieuw onderzoek opstarten om tijdverlies bij het bekomen van nieuwe bodemattesten maximaal te beperken’.

Uit het hele verloop van de briefwisseling en de tussentijdse contacten op vergaderingen die er herhaaldelijk geweest zijn, blijkt immers voldoende dat (de eiseres) niet kan voorhouden onvoldoende te zijn ingelicht omtrent de gehele juridische en feitelijke context van de door haar aangegane verkoop: (de eiseres) kan van de (ab initio ongewijzigde) situatie op het terrein niet onwetend zijn geweest.

Reeds op 28 oktober 1999 lag een bodemattest voor (stuk nr. 30 a.), Vlaams Gewest).

Luidens dit attest, is het betrokken kadastraal perceel in het register van verontreinigde gronden opgenomen, maar zijn er geen ernstige aanwijzingen dat de historische verontreiniging een ernstige bedreiging vormt, zodat er conform het Bodemsaneringsdecreet niet tot bodemsanering moet worden overgegaan.

Bovendien werd met het oog op het verlijden van de authentieke akte van koop/verkoop door nv Novovil een nieuw bodemattest aangevraagd.

Dit werd door nv Novovil ook uitdrukkelijk aan (de eiseres) in haar brief van 29 oktober 2001 meegedeeld: ‘Met deze brief wens ik de verkoopsprocedure op te starten.

Met dat doel heb ik een nieuw bodemattest aangevraagd voor perceel 186 G.’ (Stuk 29 Vlaams Gewest).

Uit deze brief blijkt dus duidelijk dat (de eiseres) op de hoogte was van het bodemattest van 1999 en van de staat van de grond.

Over het feit dat zij van de inhoud van het bodemattest op de hoogte was, kan bijgevolg geen discussie bestaan.

Het nieuwe bodemattest werd op 19 december 2001 bekomen (stuk nr. 30 b. Vlaams Gewest).

De inhoud ervan is identiek aan het bodemattest van 28 oktober 1999.

(De eiseres) kan dan ook niet voorhouden (syntheseconclusie, p. 23-26) dat zgn. pas nu op de hoogte zou zijn van het verontreinigde karakter van de grond.

Op 28 mei 2001 deelde nv Novovil aan (de eiseres) reeds mee dat de authentieke akte slechts zou worden verleden op voorwaarde dat het Vlaams Gewest ‘op dat ogenblik een geldig bodemattest kan voorleggen waaruit blijkt dat de betrokken grond, die opgenomen

is in het register van verontreinigde gronden, niet verder moet gesaneerd worden in gevolge het bodemsaneringsdecreet' (stuk 22 Vlaams Gewest).

(De eiseres) was m.a.w. uiterlijk en ten laatste op 28 mei 2001 van de staat van de grond op de hoogte.

De bodemattesten van 28 oktober 1999, van 19 december 2001 en van 24 januari 2002 hebben overigens een gelijklopende inhoud (zie stukken 30 Vlaams Gewest).

In haar antwoordschrijven op deze brief van 28 mei 2001 heeft zij overigens geen enkele opmerking en geen enkel voorbehoud desbetreffend gemaakt (schrijven van 6 juni 2001, stuk nr. 23 Vlaams Gewest).

Zij maakte evenmin voorbehoud m.b.t. het schrijven van 29 oktober 2001 van de nv Novovil waarin - zoals eerder was aangeduid - werd aangekondigd dat een nieuw bodemattest voor het perceel 186 G werd aangevraagd.

Zij kende m.a.w. de stand van zaken en met deze kennis van zaken heeft zij gecontracteerd onder de voorwaarden die werden gestipuleerd.

Er woog en weegt op het litigieus perceel geen saneringsverbintenis, wat van in den beginnen voor (de eiseres) duidelijk was.

Het perceel is in het kader van de ontwikkeling van de Cargovilzone nooit opgehoogd.

In tegenstelling tot wat (de eiseres) laat uitschijnen, ligt het buiten de stortplaats van de nv Stallaert, wat blijkt uit het bijgevoegde plan 'sanering industrieterrein Verbrande Brug' (stuk nr. 50 Vlaams Gewest), zoals ook door de eerste rechter terecht werd vastgesteld.

De eerste rechter stelde dan ook terecht dat de nv DB Invest niet aantoonde een rechtmatig belang te hebben om zich op de nietigheidssanctie van artikel 36 van het Bodemsaneringsdecreet te beroepen (...)"

Grievens

Eerste onderdeel

1. Artikel 36, § 1, van het decreet betreffende de bodemsanering van 22 februari 1995 bepaalt dat voorafgaand aan het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van de grond, de inhoud van het bodemattest moet worden overgemaakt aan de verwerver.

Artikel 36, § 4, van dit decreet bepaalt dat in zulk geval de verwerver van de grond, de nietigheid van de overdracht kan vorderen.

Artikel 36, § 4, van dit decreet benadrukt het absoluut karakter van de nietigheidssanctie: "de nietigheid kan niet meer worden ingeroepen indien voor het verlijden van de authentieke akte m.b.t. de overdracht, de verwerver in het bezit is gesteld van het meest recente afgeleverde bodemattest, (...) en hij zijn verzaking aan de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in de authentieke akte laat vaststellen".

Overeenkomstig voormeld decreet is het ook duidelijk dat het bodemattest slechts maximaal zes maanden oud mag zijn.

Overeenkomstig artikel 40, § 2, kan de nietigheid van de overeenkomst gevorderd worden zo de bepalingen van voormeld decreet niet zijn nageleefd.

2. Het bestreden arrest overwoog dat de eerste rechter terecht had gesteld dat de eiseres niet aantoonde een rechtmatig belang te hebben om zich op de nietigheidssanctie van artikel 36 van dit decreet te beroepen.

In synthesebesluiten echter had de eiseres wel degelijk aangevoerd (zie haar synthese conclusie neergelegd op 6 april 2009, p. 24-25, punt nr. 3):

“Er wordt weliswaar geen saneringsverbintenis opgelegd, doch dit neemt niet weg dat de verwerver, (de eiseres) in onderhavig geval, geen nadeel zou ondervinden van dit verzuim.

De grond op het perceel betreft immers wel degelijk vervuilde grond die niet zomaar gratis kan worden weggevoerd in het kader van het grondverzet.

M.a.w. het is niet omdat de bodem niet moet gesaneerd worden, dat de vervuiling toch een negatieve kostenplaatje zal hebben. Zo staat het vast dat:

- de bouwwerkzaamheden duurder zullen uitvallen, aangezien zal blijken dat vervuilde grond moet weggevoerd worden en dat aldus extra zal moeten betaald worden aan de ontvanger van deze weggevoerde grond die deze verplicht moet reinigen;
- de uiteindelijke waarde van het project zal dalen, omdat het gebouw hoe dan ook op vervuilde grond zal staan, hetgeen onmiskenbaar een invloed zal hebben op de verkoopprijs;
- de biedprijs van (de eiseres) negatief beïnvloed zou worden.

De grond zal blijven bekend staan als grond die opgenomen is in het register van de verontreinigde gronden en dat zal invloed blijven hebben op de waarde van deze grond”.

Dit beargumenteerde belang werd door het bestreden arrest niet regelmatig beantwoord. De overwegingen m.b.t. het feit dat op p. 47 er geen saneringsverbintenis op het litigieuze perceel rustte, dat er nooit een ophoging is gebeurd in het kader van de ontwikkeling van de Cargovil-zone en dat het terrein buiten de stortplaats van de nv Stallaert viel, vormen geen antwoord op het aangehaalde middel dat wel degelijk het relevante belang vermeldde.

Aldus is duidelijk dat het bestreden arrest niet weerlegd heeft wat door de eiseres uitdrukkelijk in beroepsbesluiten werd aangehaald, als zijnde haar belang bij deze nietigheidssanctie (zie haar syntheseconclusie neergelegd op 6 april 2009, p. 24- 25, punt nr. 3).

Het aangevochten arrest schendt bijgevolg artikel 149 Grondwet.

Tweede onderdeel

Artikel 36, § 4, van het decreet betreffende de bodemsanering van 22 februari 1995 benadrukt het absoluut karakter van de nietigheidssanctie: “de nietigheid kan niet meer worden ingeroepen indien voor het verlijden van de authentieke akte m.b.t. de overdracht, de verwerver in het bezit is gesteld van het meest recente afgeleverde bodemattest, (...) en hij zijn verzaking aan de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in de authentieke akte laat vaststellen”.

Dat aldus het decreet uitdrukkelijk een zeer strenge herroeping van de nietigheidssanctie voorziet, nl. dat de verzaking van de nietigheidsvordering uitdrukkelijk in de authentieke akte moet worden vastgesteld.

Dat aldus het bestreden arrest niet kan aannemen dat er geen belang was bij deze nietigheidsvordering of dat aan deze nietigheidsvordering zou kunnen verzaakt worden, zonder artikel 36, § 4, van het decreet betreffende de bodemsanering van 22 februari 1995 te schenden.

Derde onderdeel

Overeenkomstig artikel 37, § 1, Bodemsaneringsdecreet kunnen gronden waarop een inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de Vlarebo-lijst, slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad.

Op p. 24, § 3, van de syntheseconclusie (zie deze conclusie neergelegd op 6 april 2009, p. 24) werd uitdrukkelijk gesteld door de eiseres, dat “ook (de) artikelen 37-40 van het oude Bodemsaneringsdecreet” moet worden toegepast: “het betrof duidelijk een risicogrond (...) en overeenkomstig art. 37 kan slechts een overeenkomst m.b.t. de overdracht van zulke risicogrond worden gesloten als vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd verricht en de kopers ook in kennis werden gesteld van dit onderzoek”.

Op dit middel van de eiseres werd in het bestreden arrest niet geantwoord (schending van artikel 149 Grondwet).

Uit de vaststelling dat “op het litigieuze perceel geen saneringsverbintenis (woog en weegt)” heeft het arrest niet op een wettige wijze het gebrek van een rechtmatig belang kunnen afleiden om de vordering op basis van artikel 37, § 1, en artikel 40, § 2, van het voormelde decreet te verwerpen.

Het aangevochten arrest schendt bijgevolg de artikelen 37, § 1, en 40, § 2, van het Bodemsaneringsdecreet betreffende de bodemsanering van 22 februari 1995.

Derde middel

Geschonden wettelijke bepalingen

- artikel 149 gecoördineerde Grondwet;
- de artikelen 137, 141, 146 en artikel 199, § 2, van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (B.S., 8 juni 1999).

Aangevochten beslissing

Ter staving van zijn beslissing de door de eiseres in ondergeschikte orde aangevoerde nietigheid van de tussen partijen gesloten overeenkomst, voortvloeiende uit de schending van de wetgeving inzake het decreet voor ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 te

verwerpen, en om bijgevolg het hoger beroep van de eiseres “ongegrond” te verklaren, heeft het aangevochten arrest geoordeeld wat volgt (zie aangevoegde arrest, p. 48 en 49):

“Ook bewijst (de eiseres) geen inbreuk van het Vlaams Gewest op de informatieplicht van het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999.

Het is vooreerst niet aangetoond dat in de litigieuze periode reeds een plannenregister of een vergunningenregister aanwezig was op de gemeente.

Bovendien is het Vlaams Gewest als verkoper en partij bij de overeenkomst in casu geen ‘instrumenterende ambtenaar’ in de zin van artikel 137 (Stedenbouwdecreet 1999).

Uit het hele verloop van de briefwisseling en de tussentijdse contacten op vergaderingen die er herhaaldelijk geweest zijn, blijkt immers voldoende dat (de eiseres) niet kan voorhouden onvoldoende te zijn ingelicht omtrent de mogelijkheden die zij, volgens de stedenbouwkundige bestemming, had om het gekochte goed aan te wenden.

(De eiseres) wist vanzelfsprekend dat er nog geen stedenbouwkundige vergunning bestond, vermits er precies met het oog op de kantoorontwikkeling (door haar!) een dergelijke vergunning werd aangevraagd.

Het feit dat (de eiseres) reeds van in den beginne duidelijk op de hoogte was gesteld van de concrete stedenbouwkundige mogelijkheden blijkt reeds uit het promotiedossier (stuk 7 Vlaams Gewest) dat (de eiseres) kreeg met de mededeling van de specifieke vestigingsvoorwaarden van de litigieuze percelen.

Voorafgaand aan deze vestigingsvoorwaarden werd er vooraf het volgende gesteld op p. 3: ‘Alle constructies zijn onderworpen aan de toepassing van het decreet van 4 maart 1997 houdende bekrachtiging van het besluit van de Vlaamse regering van 24 september 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw; evenals aan de BPA’s die op de zone Cargovil van toepassing zijn.

De hierna volgende bepalingen doen geen afbreuk aan voormelde wettelijke beschikkingen’”.

Eerste onderdeel

Om de beslissing te motiveren stelde het arrest dat niet is aangetoond dat reeds een planregister of een vergunningsregister aanwezig was op de Gemeente.

Het hof (van beroep) miskent hier de overgangsbepaling van artikel 199, § 2, waar in het eerste lid gesteld wordt dat deze bepalingen slechts van toepassing zijn ten vroegste 31 dagen nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, doch dat uitdrukkelijk in § 4 stelt dat, zolang deze publicatie niet is gebeurd, de benamingen die moeten gebruikt worden in de akten, overeenkomsten en publiciteit, de benamingen zijn zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De artikelen 137 en 141, gekoppeld aan artikel 146, van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening waren dus wel degelijk in werking getreden.

Aldus schendt het arrest de artikelen 137, 141, 146 en 199, § 2, eerste en vierde lid, van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999.

Tweede onderdeel

Het bestreden arrest antwoordt niet op het door de eiseres in de syntheseconclusie aangehaalde middel dat het voorschrift van artikel 146, eerste lid, 4°, van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dat stelt dat inbreuken op de informatieplicht, bedoeld in de artikelen 137 t.e.m. 142, strafrechtelijk bestraft worden.

Uit deze strafrechtelijke sanctionering, werd in syntheseconclusie door eiseres benadrukt, volgt dat deze bepalingen aldus de openbare orde raken en dat de niet-naleving van deze bepalingen gesanctioneerd wordt met de absolute nietigheid.

Deze argumentatie wordt in het bestreden arrest niet ontmoet.

In het arrest wordt wel gesuggereerd dat het hier een betrekkelijke nietigheid betreft, gelet op het feit dat het arrest van oordeel is dat het van in den beginne duidelijk was wat de stedenbouwkundige mogelijkheden waren, hetgeen zou blijken uit het promotiedossier.

Het aangevochten arrest schendt bijgevolg artikel 149 Grondwet.

Derde onderdeel

Ook artikel 141 werd uitdrukkelijk als nietigheidsgrond aangehaald in de syntheseconclusie van eiseres, met de volgende argumentering:

“Artikel 141 bepaalt, enerzijds, dat moet vermeld worden of voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt geworden en anderzijds moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed aangeduid worden.” (zie haar syntheseconclusie neergelegd op 6 april 2009, p. 26, punt nr. 7).

Op deze aangehaalde schending van artikel 141 wordt door het bestreden arrest niet geantwoord.

Het aangevochten arrest schendt bijgevolg artikel 149 Grondwet.

III. BESLISSING VAN HET HOF***Beoordeling****Eerste middel**Eerste onderdeel*

1. De appelrechters oordelen dat:
 - de argumentatie die de eiseres ontwikkelt omtrent het optreden van Novovil nv en de wetgeving inzake overheidsopdrachten niet terzake dienend is, aangezien in de randnummers 2.2.1. en 2.2.3 van het arrest reeds werd vastgesteld dat blijkens de stukken het de verweerder en niet Novovil nv was die met de eiseres contracteerde;
 - de stukken 42 en 24 van het dossier van de verweerder, daterend van een onverdacht tijdstip, dit andermaal aantonen: Novovil nv trad enkel op in naam en voor rekening van de verweerder en het is wel degelijk de verweerder die het aanbod van de eiseres heeft aanvaard.
2. Met deze eigen redenen beantwoorden en weerleggen de appelrechters het in het onderdeel bedoeld verweer.

Het onderdeel is bij gebrek aan belang niet ontvankelijk.

Tweede onderdeel

3. Het tweede onderdeel dat een tegenstrijdigheid aanvoert tussen twee overtollige redenen van het bestreden arrest, kan niet tot cassatie leiden en is mitsdien, bij gebrek aan belang, niet ontvankelijk.

*Tweede middel**Eerste onderdeel*

4. De appelrechters verantwoorden de afwezigheid van rechtmatig belang om zich te beroepen op de nietigheidssanctie van artikel 36, § 4, van het decreet van

de Vlaamse Raad van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, hierna Bodemsaneringsdecreet 1995, niet alleen op de door de eerste rechter aangenomen omstandigheid dat op het kwestieuze perceel geen saneringsverplichting rust, maar ook op de redenen dat:

- de verweerder nooit een geheim heeft gemaakt van de *ab initio* ongewijzigde bodemgesteldheid;
- de eiseres die blijkens het verloop der feiten en de overgelegde stukken op de hoogte was van het bodemattest van 1999 en van de staat van de grond, niet kan blijven voorhouden dat zij hiervan pas nu op de hoogte zou zijn;
- de eiseres uiterlijk op 28 mei 2001 hiervan op de hoogte was;
- de eiseres met andere woorden de stand van zaken kende en met deze kennis van zaken contracteerde onder de voorwaarden die werden gestipuleerd.

5. Het in het onderdeel bedoelde verweer behoeft ingevolge dit oordeel niet meer te worden beantwoord.

Het onderdeel kan niet worden aangenomen.

Tweede onderdeel

6. Het hier toepasselijke artikel 36 Bodemsaneringsdecreet 1995 bepaalt:

“§ 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.”

7. Uit die bepaling volgt dat de verwerver van een onroerend goed reeds in de fase van de voorafgaande onderhandelingen op de hoogte moet worden gesteld van de al dan niet verontreiniging van de gronden en dat de onderhandse akte van overdracht de inhoud van het door de overdrager bij OVAM aangevraagd bodemattest moet bevatten.

De niet-naleving van deze verplichtingen kan op vordering van de verwerver of van OVAM worden gesanctioneerd door een nietigverklaring van de overdracht.

Het betreft een betrekkelijke en derhalve voor bevestiging vatbare nietigheid. Dergelijke bevestiging kan uitdrukkelijk of stilzwijgend geschieden.

Een verzaking aan de nietigheidsvordering buiten de hypothese en de vorm bepaald door voormeld artikel 36, § 4, Bodemsaneringsdecreet 1995 is derhalve niet uitgesloten.

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

Derde onderdeel

8. De in randnummer 4 aangehaalde niet-bekritiseerde redenen schragen de beslissing van de appelrechters dat de eiseres niet aantoot over een rechtmatig belang te beschikken.

9. In zoverre het onderdeel gericht is tegen de overtollige vaststelling van een gebrek aan belang ingevolge de afwezigheid van saneringsverplichting, is het onderdeel dat niet tot cassatie kan leiden, bij gebrek aan belang niet ontvankelijk.

10. De appelrechters stellen vast dat:

- er een oriënterend bodemonderzoek werd gevoerd dat verviel in augustus 2001 en aanleiding had gegeven tot het bodemattest van 28 oktober 1999;

- de eiseres op de hoogte was van de inhoud van dit bodemattest en van de staat van de grond;
- blijkens het verslag van de stuurgroep van Cargovil van 17 mei 2001 een nieuw oriënterend bodemonderzoek werd opgestart;
- de inhoud van het nieuw bodemattest van 19 december 2001, evenals van dit van 24 januari 2002 identiek was aan die van het bodemattest van 28 oktober 1999.

11. In zoverre het onderdeel ervan uitgaat dat de appelrechters nalieten het in het onderdeel bedoelde verweer in verband met de afwezigheid van een aan de overdracht voorafgaand oriënterend bodemonderzoek te beantwoorden, berust het op een onvolledige lezing van het arrest.

Het onderdeel mist in zoverre feitelijke grondslag.

Derde middel

Eerste onderdeel

12. Krachtens artikel 199, § 2, eerste en tweede lid, Stedenbouwdecreet 1999, zijn de bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals bepaald in de artikelen 137, 141 en 142, slechts van toepassing ten vroegste 31 dagen nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister en zijn deze bepalingen niet van toepassing op overeenkomsten die zijn gesloten en op openbare verkoopverrichtingen die zijn aangevat vóór dit tijdstip.

Krachtens artikel 199, § 2, vierde lid, Stedenbouwdecreet 1999, zijn, zolang deze publicatie niet is gebeurd, de benamingen die moeten worden gebruikt in de akten, overeenkomsten en publiciteit, de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

13. Volgens deze bepalingen gelden de in artikel 137, 141 en 142 bepaalde informatieverplichtingen niet voor de overeenkomsten gesloten voordat 31 dagen zijn verlopen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad dat de gemeente, waar

het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

Wat de voor dit tijdstip gesloten overeenkomsten betreft, moeten, krachtens voormeld artikel 199, § 2, vierde lid, Stedenbouwdecreet 1999 in de akten, overeenkomsten en publiciteit wel de benamingen worden gebruikt die worden gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Deze verplichting om, in geval van vermelding van benamingen, deze vermeld in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebruiken, houdt niet de informatieverplichtingen in bepaald door de artikelen 137, 141 en 142.

Aldus dienen wat deze overeenkomsten betreft de benamingen gebruikt in de genoemde plannen, niet verplicht te worden vermeld.

14. De appelrechters die vaststellen dat niet is aangetoond dat in de litigieuze periode reeds een plannenregister of een vergunningenregister aanwezig was op de gemeente, verantwoord naar recht hun beslissing inzake de afwezigheid van inbreuk op de informatieverplichtingen bepaald in voormeld decreet.

Het onderdeel kan niet worden aangenomen.

Tweede en derde onderdeel

15. Uit het antwoord op het eerste onderdeel volgt dat de informatieverplichtingen bepaald in de artikelen 137, 141 en 142 Stedenbouwdecreet 1999, niet toepasselijk zijn.

16. Het tweede en het derde onderdeel die ervan uitgaan dat deze informatieverplichtingen te dezen wel van toepassing zijn, kunnen niet worden aangenomen.

Dictum

Het Hof,

Verwerpt het cassatieberoep.

Veroordeelt de eiser in de kosten.

Bepaalt de kosten op de som van 510,97 euro jegens de eisende partij en op de som van 312,54 euro jegens de verwerende partij.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit eerste voorzitter Ghislain Londers, als voorzitter, afdelingsvoorzitter Edward Forrier, en de raadsheren Albert Fettweis, Alain Smetryns en Geert Jocqué, en in openbare rechtszitting van 25 maart 2011 uitgesproken door eerste voorzitter Ghislain Londers, in aanwezigheid van advocaat-generaal Christian Vandewal, met bijstand van griffier Philippe Van Geem.

Ph. Van Geem

G. Jocqué

A. Smetryns

A. Fettweis

E. Forrier

G. Londers