

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.18.0346.N

E.G.,

eiser,

vertegenwoordigd door mr. Johan Verbist, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 187/302, waar de eiser woonplaats kiest,

tegen

1. **A.V.,**

2. **J.B.,**

verweerders,

vertegenwoordigd door mr. Huguette Geinger, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1000 Brussel, Quatre Brasstraat 6, waar de verweerders woonplaats kiezen,

3. **E.G.,**

tot bindendverklaring van het arrest opgeroepen partij.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Brussel van 20 februari 2018.

De zaak is bij beschikking van de eerste voorzitter van 19 november 2018 verwezen naar de derde kamer.

Sectievoorzitter Eric Dirix heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Henri Vanderlinden heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eiser voert in zijn verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF***Beoordeling***

1. Krachtens artikel 1645 Burgerlijk Wetboek is de verkoper die de gebreken van de zaak gekend heeft, niet alleen gehouden tot teruggave van de prijs, maar bovendien tot vergoeding van alle schade die er het gevolg van is. De verkoper wordt geacht het gebrek te kennen wanneer zijn onwetendheid te wijten is aan zijn nalatigheid, in welk geval hij zich niet kan beroepen op een beding dat hem vrijstelt van aansprakelijkheid op grond van artikel 1645 Burgerlijk Wetboek.

2. De appelrechters stellen vast en oordelen dat:

- de verweerders van de eiser en de in bindend verklaring opgeroepen partij een onroerend goed kochten;
- het pand door de verkopers “*in eigen beheer*” werd opgetrokken zonder de bijstand van een professionele aannemer of architect;
- de verkopers hierbij zijn afgeweken van het oorspronkelijke concept van een waterdichte betonnen kuip voor de kelder;
- na de ingebruikname van het pand, de kopers waterinfiltratie vaststelden;

- de waterinfiltratie te wijten is aan gebreken in de constructie van de kelder;
- de koopovereenkomst (art. 4.1.) bepaalt dat de koper de verkoper “[vrijstelt] voor de verborgen gebreken in de mate dat de verkopende partij deze niet kende” en dat de verkoper “verklaart geen weet te hebben van verborgen gebreken van het goed”.

3. De appelrechters die oordelen dat de verkopers “in de gegeven omstandigheden hadden moeten weten dat de waterdichtheid niet gegarandeerd was” aangezien zij “minstens hadden moeten beseffen” dat hun wijze van bouwen tot problemen zou aanleiding geven, zij nagelaten hebben zich degelijk te laten informeren door deskundigen, “zeker wanneer zij op eigen initiatief wijzigingen aanbrengen in het concept van de kelder” en “elke voorzichtige ‘zelfbouwer’ moet weten dat er passende maatregelen vereist zijn om een kelder waterdicht te maken” en die op die gronden oordelen dat verkopers geacht moeten worden het gebrek te kennen en dienvolgens geen beroep kunnen doen op het exoneratiebeding in de koopovereenkomst, verantwoordt hun beslissing naar recht.

Het middel kan niet worden aangenomen.

Dictum

Het Hof,

eenparig beslissend,

Verwerpt het cassatieberoep.

Veroordeelt de eiser tot de kosten.

Bepaalt de kosten voor de eiser 1.778,18 euro.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, derde kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Eric Dirix, als voorzitter, en de raadsheren Geert Jocué en Koenraad Moens, en in openbare rechtszitting van 18 februari 2019 uitgesproken door sectievoorzitter Eric Dirix, in aanwezigheid van advocaat-generaal Henri Vanderlinden, met bijstand van griffier Mike Van Beneden.

M. Van Beneden

K. Moens

G. Jocqué

E. Dirix

