

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.19.0273.N

ALGEMENE BOUWONDERNEMING L. THYS nv, met zetel te 2260 Westerlo, Nijverheidsstraat 10, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0447.500.095,

eiseres,

vertegenwoordigd door mr. Martin Lebbe, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 106,

tegen

CELIS CHRIS NOTARIS bvba, burgerlijke vennootschap, met zetel te 2930 Brasschaat, Bredabaan 75, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0478.083.504,

verweerster,

vertegenwoordigd door mr. Bruno Maes, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1170 Brussel, Terhulpansesteenweg 177/7.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 21 januari 2019.

Raadsheer Bart Wylleman heeft verslag uitgebracht.

Eerste advocaat-generaal Ria Mortier heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eiseres voert in haar verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

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

1. Krachtens artikel 9, § 1, derde lid, Notariswet licht de notaris elke partij altijd volledig in over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en geeft hij aan alle partijen op onpartijdige wijze raad. Deze raadgevings- en informatieplicht, die ook een opzoekings- en onderzoeksplicht omvat, is een inspanningsverbintenis waarvan de nakoming wordt getoetst aan de gedragswijze van een normaal zorgvuldige notaris geplaatst in dezelfde omstandigheden. Hierbij wordt onder meer rekening gehouden met de kennis en ervaring van de partijen, hun legitieme verwachtingen en de gegevens waarover de notaris beschikt.

2. De appelrechters stellen vast en oordelen dat:

- in de notariële basisakte aangaande een op te richten appartementsgebouw genaamd “*residentie Chablis*” gelegen te Schoten aan de Paalstraat 401 – hoek Eksterdreef, op 2 februari 2006 verleden voor notaris Roevens, het appartement C.0.1. op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw gemerkt C, omschreven wordt als volgt: a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomdeur, inkomhal,

toilet, woonruimte met toegang tot tuin oost “T5”, keuken, berging met installatie der centrale verwarming, bad- en douchekamer, en twee slaapkamers, waarvan één met toegang tot tuin west “T5”;

- in de notariële akte verleden voor dezelfde notaris aangaande de koop-verkoop op 15 mei 2006 het betrokken appartement op dezelfde wijze werd omschreven als in de basisakte;
- achteraf gebleken is dat het appartement C.0.1. werd gebouwd in overeenstemming met de op 30 augustus 2005 vergunde bouwplannen waarin geen slaapkamer met toegang tot de tuin west “T5” was voorzien. Integendeel, in deze slaapkamer was er enkel een rond raam;
- de eiseres de verweester als instrumenterende notaris “*manifeste tekortkomingen*” aan haar opzoekings- en onderzoeksverplichting, alsmede aan haar informatieverplichting verwijt. Meer bepaald doet de eiseres gelden dat de verweester een professionele fout beging door een foutieve omschrijving van het betrokken goed op te nemen in de basisakte van 2 februari 2006 en in de notariële akte van 15 mei 2006. Met name stipuleerden deze notariële akten dat het betrokken appartement C.0.1. een toegang had tot de tuin, terwijl dat volgens de stedenbouwkundige plannen die de eiseres aan de verweester overhandigde, niet het geval was.

3. De appelrechters die oordelen dat van een notaris, in het kader van de op hem bij toepassing van artikel 9, § 1, derde lid, Wet Notarisambt, rustende verplichtingen niet verwacht kan worden dat hij bij de beschrijving van het betrokken onroerend goed in de door hem op te stellen akten, nagaat of die in overeenstemming is met de bouwtechnische plannen zoals die stedenbouwkundig werden goedgekeurd, zelfs indien hij over die plannen beschikt, zonder *in concreto* na te gaan of dit ook geldt voor het opstellen van aktes die het oprichten van een appartementsgebouw betreffen, verantwoord hun beslissing dat de notaris geen fout treft niet naar recht.

4. Er bestaat een oorzakelijk verband tussen de fout en de schade indien zonder de fout de schade niet had kunnen ontstaan, zoals ze zich heeft voorgedaan.

In zoverre de appelrechters oordelen dat de verweester niet aansprakelijk is omdat de eiseres zelf nalatig is geweest en zij bijgevolg de gevolgen van haar eigen nalatigheid dient te dragen, is het arrest evenmin naar recht verantwoord.

5. Het onderdeel 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 betwisting daaromtrent over aan de feitenrechter.

Verwijst de zaak naar het hof van beroep te Brussel.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Eric Dirix, als voorzitter, sectievoorzitter Koen Mestdagh, en de raadsheren Bart Wylleman, Ilse Couwenberg en Sven Mosselmans, en in openbare rechtszitting van 7 mei 2020 uitgesproken door sectievoorzitter Eric Dirix, in aanwezigheid van eerste advocaat-generaal Ria Mortier, met bijstand van griffier Vanity Vanden Hende.

V. Vanden Hende

S. Mosselmans

I. Couwenberg

B. Wylleman

K. Mestdagh

E. Dirix