

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.19.0061.N

VOS AANNEMINGEN bvba, met zetel te 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan 349
W, ingeschreven in het KBO onder het nummer 0436.515.044,

eiseres,

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

tegen

1. **M. L.**,

verweerster,

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

2. **VANHOUT PROJECTS nv**, met zetel te 2440 Geel, Lammerdries 12, ingeschreven in het KBO onder het nummer 0425.561.665,

verweerster.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 25 juni 2018, op verwijzing gewezen na het arrest van het Hof van 28 november 2013.

Sectievoorzitter Eric Dirix heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal André Van Ingelgem 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

1. Krachtens de artikelen 6 en 1108 Burgerlijk Wetboek is een overeenkomst met een ongeoorloofd voorwerp nietig. Een overeenkomst heeft een ongeoorloofd voorwerp indien zij verplicht tot een prestatie die door een wet van openbare orde verboden is of in strijd is met de goede zeden.
2. Behoudens de wet zich hiertegen verzet, blijft de overeenkomst in stand indien de ongeoorloofdheid van de overeenkomst wordt of kan worden ongedaan gemaakt, derwijze dat het doel dat de wet beoogt, wordt of kan worden bereikt.
3. De appelrechters stellen vast en oordelen dat:
 - de eiseres zich jegens de verweerster verbond tot het oprichten van een woning en bijhorende garage;
 - de uitvoering van de werken aanleiding gaf tot tal van geschillen;

- de eerste verweerster uiteindelijk de nietigheid van de overeenkomst vorderde wegens het niveauverschil tussen de woning en de garage in strijd met de stedenbouwkundige vergunning;
- de deskundige melding maakt van een niveauverschil tussen woning en garage van 8 cm;
- uit het verslag van de deskundige moet worden afgeleid dat reeds bij het sluiten van de overeenkomst moet hebben vastgestaan dat de uitvoering van de werken niet kon plaatsvinden overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning, gelet op de plaatselijke constellatie en de verkavelingsplannen.

4. Uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan, blijkt dat de eiseres voor de appelrechters heeft aangevoerd dat de bouwovertreiding “*technisch geredigeerd kan worden aan relatief beperkte kosten*” en de “*bouwovertreiding [kan] geregulariseerd worden*”.

5. De appelrechters die zonder meer oordelen dat het voorwerp van de overeenkomst tot het oprichten van de woning en de bijhorende garage in strijd met de stedenbouwkundige vergunning absoluut nietig is en deze nietigheid niet door de partijen kan worden gedekt, verantwoorden hun beslissing niet naar recht.

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 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, de sectievoorzitters Alain Smetryns en Koen Mestdagh, en de raadsheren Geert Jocqué en Koenraad Moens, en in openbare rechtszitting van 7 november 2019 uitgesproken door sectievoorzitter Eric Dirix, in aanwezigheid van advocaat-generaal André Van Ingelgem, met bijstand van griffier Vanessa Van de Sijpe.

V. Van de Sijpe

K. Moens

G. Jocqué

K. Mestdagh

A. Smetryns

E. Dirix