

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.20.0241.N

1. **SUNCLASS SONNEVIJVER nv**, met zetel te 3621 Lanaken, Heidestraat 101, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0415.158.416,
2. **RECREABOUW bv**, met zetel te 3621 Lanaken, Heidestraat 101, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0835.995.488,

eiseressen,

vertegenwoordigd door mr. Paul Lefebvre, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 480/9, waar de eiseressen woonplaats kiezen,

tegen

1. **P. J. M.,**
2. **C. M.-P.,**
3. **E. L.,**
4. **H. W.,**
5. **H. V. D. N.,**

6. **M. E.,**

7. **A. H.,**

8. **S. V.,**

verweerders,

vertegenwoordigd door mr. Bruno Maes, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1170 Brussel, Terhulpensesteenweg 177/7, waar de verweerders woonplaats kiezen.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 3 februari 2020.

Raadsheer Bart Wylleman heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Els Herregodts heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDELEN

De eiseressen voeren in hun verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, twee middelen aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Tweede middel

1. De verkoper, wanneer hij een fabrikant of een gespecialiseerde verkoper is, is verplicht de zaak zonder gebrek te leveren en moet daartoe alle maatregelen nemen om alle mogelijke gebreken op te sporen, zodat hij, indien het bestaan van een gebrek wordt aangetoond, de door de koper geleden schade moet vergoeden, tenzij hij bewijst dat het gebrek onmogelijk kon worden opgespoord.

Deze resultaatsverbintenis rust niet op elke professionele verkoper, maar op de fabrikant en op de gespecialiseerde verkoper ongeacht of deze laatste een professionele verkoper is.

De rechter oordeelt in feite of een verkoper als een gespecialiseerde verkoper kan worden beschouwd en hanteert daarbij als onderscheidingscriterium de specialisatiegraad en de technische competenties van de verkoper in kwestie.

2. De appelrechter stelt vast en oordeelt dat:

- de eiseressen stellen dat zij niet tot vrijwaring zijn gehouden omdat hun aansprakelijkheid contractueel is uitgesloten;
- de bewering van de eiseressen als zouden zij geen professionele verkopers zijn, niet wordt gevolgd;
- uit de voorgelegde documenten en de website van de eerste eiseres duidelijk blijkt dat ze is opgetreden als projectontwikkelaar van het recreatieproject waarbij ze zich niet heeft beperkt tot het uitbaten van een vakantiepark maar ten aanzien van de verweerders is opgetreden als een professionele verkoper;
- ook uit de activiteit van de tweede eiseres blijkt dat zij optreedt als professionele verkoper;
- de eiseressen zich als professionele verkopers niet kunnen exoneren voor verborgen gebreken omdat zij geacht zijn de verborgen gebreken van de goederen die zij verkopen, te kennen.

3. Door aldus te oordelen, zonder na te gaan of en vast te stellen dat de eiseressen kunnen worden beschouwd als gespecialiseerde verkopers, verantwoordt de appelrechter zijn beslissing niet naar recht.

Het middel is gegrond.

Overige grieven

De overige grieven kunnen niet leiden tot ruimere cassatie.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest behalve in zoverre dit het hoger beroep ontvankelijk verklaart.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde arrest.

Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over.

Verwijst de aldus beperkte zaak naar het hof van beroep te Gent.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit eerste voorzitter Beatrijs Deconinck, als voorzitter, sectievoorzitter Koen Mestdagh, en de raadsheren Bart Wylleman, Koenraad Moens en Sven Mosselmans, en in openbare rechtszitting van 15 januari 2021 uitgesproken door eerste voorzitter Beatrijs Deconinck, in aanwezigheid van advocaat-generaal Els Herregodts, met bijstand van griffier Vanity Vanden Hende.

V. Vanden Hende

S. Mosselmans

K. Moens

B. Wylleman

K. Mestdagh

B. Deconinck

VOORZIENING IN CASSATIE

- VOOR:**
1. **NV SUNCLASS SONNEVIJVER**, met vennootschapszetel te 3621 Lanaken, Heidestraat 101 en ingeschreven in het KBO onder het nummer 0415.158.416 (hierna “eerste eiseres”);
 2. **BVBA RECREABOUW**, met vennootschapszetel te 3621 Lanaken, Heidestraat 101 en ingeschreven in het KBO onder het nummer 0835.995.488 (hierna “tweede eiseres”);

Eiseressen tot cassatie.

bijgestaan en vertegenwoordigd door Meester **Paul LEFEBVRE**, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoorhoudende te 1050 Brussel, Louizalaan 480/9, waar keuze van woonplaats wordt gedaan.

- TEGEN:**
1. De heer **P. J. M.**, (hierna: “eerste verweerder”);
 2. Mevrouw **C., M., C. M.-P.**, (hierna: “tweede verweester”);
 3. Mevrouw **E. M. G. L.**, (hierna: “derde verweester”);
 4. De heer **H. W.**, (hierna: “vierde verweerder”);
 5. Mevrouw **H., M., J. V. D. N.**, (hierna: “vijfde verweester”);
 6. De heer **M. E.**, (hierna: “zesde verweerder”);

7. Mevrouw A. H., (hierna: “zevende verweerster”);

8. Mevrouw S. V., (hierna: “achtste verweerster”);

Verweerders in cassatie,

* *
*

Aan Mevrouw de Eerste Voorzitster, aan de Dames en Heren Voorzitters, aan de Dames en Heren Raadsheren, leden van het Hof van Cassatie,

Hooggeachte Dame,

Hooggeachte Dames en Heren,

Eiseressen hebben de eer om het arrest, dat op 3 februari 2020 op tegenspraak tussen partijen werd gewezen door de B7E kamer van het hof van beroep te Antwerpen (A.R. 2019/AR/19), aan uw toezicht te onderwerpen.

DE FEITEN EN PROCEDUREVOORGAANDEN

Tegen dit arrest voeren eiseressen de volgende grieven aan:

(...)

Tweede middel tot cassatie

Geschonden wetsbepalingen

- de artikelen 1641, 1643 en 1645 van het Burgerlijk Wetboek.

Aangevochten beslissing

Het aangevochten arrest beslist dat eiseressen de hoedanigheid van professionele verkopers hebben op grond van volgende motieven:

“[Eiseressen] stellen dat zij niet tot vrijwaring gehouden zijn, aangezien hun aansprakelijkheid contractueel uitgesloten is.

De bewering van [eiseressen] als zouden zij geen professionele verkopers zijn wordt door het hof niet gevolgd.

Uit de voorgelegde documenten en de website van [eerste eiseres] blijkt duidelijk dat [eerste eiseres] is opgetreden als projectontwikkelaar van het recreatieproject. [Eerste eiseres] heeft zich geenszins beperkt tot het uitbaten van een vakantiepark maar is ten aanzien van [verweerders] wel degelijk opgetreden als professionele verkoper.

Ook uit de activiteit van [tweede eiseres] blijkt dat zij optreedt als professionele verkoper.

[Eiseressen] *kunnen zich als professionele verkoper geenszins exoneren voor verborgen gebreken. Zij worden immers geacht de verborgen gebreken van de goederen die zij verkopen te kennen.*”

Grief – subsidiair geformuleerd ingeval Uw Hof het eerste middel zou verworpen (quod non)

De verplichtingen van de verkoper inzake verborgen gebreken worden omschreven in de artikelen 1641 tot en met 1649 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1641 bepaalt dat de verkoper gehouden is tot vrijwaring voor de verborgen gebreken van de verkochte zaak, die deze ongeschikt maken tot het gebruik waartoe men ze bestemt, of die dit gebruik zodanig verminderen dat de koper, indien hij de gebreken gekend had, de zaak niet of slechts voor een mindere prijs zou hebben gekocht.

De verkoper moet immers instaan voor de verborgen gebreken, zelfs wanneer hij die niet gekend heeft, tenzij hij in dat geval bedongen heeft dat hij tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

Fabrikanten en de gespecialiseerde verkopers worden echter geacht de verborgen gebreken van de verkochte zaak te kennen, zodat op hen een resultaatsverbintenis rust om zonder verborgen gebreken te leveren. Dit vermoeden kan maar worden weerlegd door het bewijs te leveren van hun “*onoverkomelijke onwetendheid*” of “*de absoluut onnaspeurlijke aard van het gebrek*”.

De resultaatsverplichting om de gebreken van de verkochte zaak te kennen en het vermoeden van kwader trouw, tenzij onoverkomelijke onwetendheid, wordt niet gelegd op de “*professionele verkoper*”.

Het aangevochten arrest stelt desalniettemin dat “[eiseressen] *stellen dat zij niet tot vrijwaring gehouden zijn, aangezien hun aansprakelijkheid contractueel uitgesloten is*”, dat “*de bewering van [eiseressen] als zouden zij geen professionele verkopers zijn (...) door het hof niet gevolgd (wordt)*”, dat “*uit de voorgelegde documenten en de website van [eerste eiseres] (...) duidelijk (blijkt) dat [eerste eiseres] is opgetreden als projectontwikkelaar van het recreatieproject*”, dat “[eerste eiseres] *(...) zich geenszins (heeft) beperkt tot het uitbaten van een vakantiepark maar (...)*

ten aanzien van [verweerders] wel degelijk (is) opgetreden als professionele verkoper”, dat “ook uit de activiteit van [tweede eiseres] blijkt dat zij optreedt als professionele verkoper”, dat “[eiseressen] (...) zich als professionele verkoper geenszins (kunnen) exoneren voor verborgen gebreken”, dat “zij (...) immers geacht (worden) de verborgen gebreken van de goederen die zij verkopen te kennen”.

Door te stellen dat “[eiseressen] stellen dat zij niet tot vrijwaring gehouden zijn, aangezien hun aansprakelijkheid contractueel uitgesloten is”, dat “de bewering van [eiseressen] als zouden zij geen professionele verkopers zijn (...) door het hof niet gevolgd (wordt)”, dat “uit de voorgelegde documenten en de website van [eerste eiseres] (...) duidelijk (blijkt) dat [eerste eiseres] is opgetreden als projectontwikkelaar van het recreatieproject”, dat “[eerste eiseres] (...) zich geenszins (heeft) beperkt tot het uitbaten van een vakantiepark maar (...) ten aanzien van [verweerders] wel degelijk (is) opgetreden als professionele verkoper”, dat “ook uit de activiteit van [tweede eiseres] blijkt dat zij optreedt als professionele verkoper”, dat “[eiseressen] (...) zich als professionele verkoper geenszins (kunnen) exoneren voor verborgen gebreken”, dat “zij (...) immers geacht (worden) de verborgen gebreken van de goederen die zij verkopen te kennen”, terwijl de toepasselijkheid van het vermoeden van kwader trouw en het vermoeden de verborgen gebreken te hebben gekend, behoudens ingeval van onoverwinnelijke onwetendheid of het onnaspeurbare karakter van het gebrek, beperkt is tot de “fabrikant” en de “gespecialiseerde verkoper”, doch niet de “professionele verkoper” viseert, schendt het appelgerecht, mitsdien, de artikelen 1641, 1643 en 1645 van het Burgerlijk Wetboek.

Toelichting

OM DEZE REDENEN,

Besluit ondergetekende, advocaat bij het Hof van Cassatie, dat het u behage, hooggeachte Heren en Dames, het bestreden arrest te vernietigen, te bevelen dat van de vernietiging melding gemaakt wordt in de kant van het aangevochten arrest, de zaak naar een ander hof van beroep te verwijzen en over de kosten uitspraak te doen als naar recht.

Brussel, 5 mei 2020

Voor eiseressen in cassatie,
Hun raadsman,

Paul LEFEBVRE

Bijgevoegde stukken :

1. Het origineel van het betekeningsexploit van huidige voorziening in cassatie zal bij het origineel van die voorziening gevoegd worden bij het neerleggen op de griffie van het Hof van Cassatie;
2. Een voor eensluidende verklaarde kopie van de authentieke akte d.d. 7 mei 2010 afgesloten tussen eerste eiseres en vierde en vijfde verweerders;
3. Een voor eensluidende verklaarde kopie van de authentieke akte d.d. 14 januari 2011 afgesloten tussen eerste eiseres en eerste en tweede verweerders;
4. Een voor eensluidende verklaarde kopie van de authentieke akte d.d. 7 oktober 2011 afgesloten tussen eiseressen en achtste verweerster;
5. Een voor eensluidende verklaarde kopie van de authentieke akte d.d. 14 maart 2014 afgesloten tussen eerste eiseres en zesde en zevende verweerders waarbij, onder andere, de heer Arie KEIJZER zijn recht van erfpacht overdroeg aan voormelde verwerende partijen;
6. Een voor eensluidende verklaarde kopie van de authentieke akte d.d. 15 oktober 2015 afgesloten tussen eerste eiseres en derde verweerster waarbij, onder andere, de heer Pieter Gijsbertus KOOREVAAR en mevrouw Mourijntje Geertrui Elisabeth VAN 'T HOF hun recht van erfpacht overdroegen aan voormelde verwerende partij.