

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.22.0119.N

1. **G. P.**,
2. **A. P.**,
3. **D. G. P. bv**,

eisers,

vertegenwoordigd door mr. Beatrix Vanlerberghe, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 187/302, waar de eisers woonplaats kiezen,

tegen

1. **FV PROJECTS bv**, met zetel te 8760 Meulebeke, Gaversdreef 19, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0478.716.180,
2. **VUYLSTEKE CONSTRUCT nv**, met zetel te 8760 Meulebeke, Gaversdreef 19, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0478.805.658,

verweersters,

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

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Gent van 24 september 2021.

Sectievoorzitter Geert Jocqué heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Els Herregodts heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDELEN

De eisers voeren in hun verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, vier middelen aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Eerste middel

Tweede onderdeel

1. Krachtens de artikelen 6 en 1108 Oud 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.

Het ongedaan maken van de ongeoorloofdheid van de overeenkomst is evenwel slechts mogelijk indien daardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de essentiële elementen van de overeenkomst.

3. De appelrechter stelt vast dat:

- uit het geheel en het verloop van de door partijen voorgebrachte stukken en correspondentie blijkt dat de uiteindelijke indeling van het appartement zoals gewenst door de eisers op meerdere punten afweek van de indeling van het vergunde plan;
- bij het verlijden van de notariële koopakte van 15 december 2016 werd ervan akte verleend dat er werd verkocht '*volgens nog te regulariseren plannen*';
- de regularisatieaanvraag werd ingediend op 23 januari 2017 op basis van de *as-built*plannen van 17 januari 2017;
- de regulariserende vergunning op 2 mei 2017 werd afgeleverd onder de voorwaarde van remediërende werken;
- het appartement mits uitvoering van deze remediërende werken, waaronder het verwijderen van de wand tussen bad- en slaapruijnte en het vergroten van een raam, stedenbouwkundig in orde is.

Hij oordeelt dat:

- de eisers in de gegeven omstandigheden niet kunnen aanvoeren dat de uitvoering strijdig zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en de goedgekeurde plannen of niet conform zou zijn aan hetgeen werd overeengekomen;
- de bouwovertreding door meerdere door de eisers gewenste afwijkingen van het vergunde plan, precies mits deze hen goed gekende remediëringen geregulariseerd is;
- er geen sprake is van enig onwettig handelen van de eerste verweerster dat tot de nietigheid van de overeenkomst lastens haar zou kunnen doen besluiten.

4. Door aldus, na te hebben vastgesteld dat de tussen partijen afgesloten bouwplannen afweken van de bouwvergunning en dat een regularisatie slechts mogelijk is mits uitvoering van remediërende werken, de vordering tot nietigverklaring van de overeenkomst te verwerpen zonder na te gaan of de voor de ver-

gunning noodzakelijke aanpassingswerken een wijziging inhouden van de essentiële elementen van de koopovereenkomst, verantwoordt de appelrechter zijn beslissing niet naar recht.

Het onderdeel is gegrond.

Omvang van cassatie

5. De cassatie van de beslissing over de hoofdvorderingen strekt zich uit tot deze over de tegenvorderingen die er nauw mee verbonden is.

Overige grieven

6. De overige grieven kunnen niet leiden tot een ruimere cassatie.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest behalve in zoverre dit het hoger beroep ontvanke-lijk verklaart.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeel-
telijk 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 Antwerpen.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samen-
gesteld uit sectievoorzitter Eric Dirix, als voorzitter, sectievoorzitter Geert Jocqué,
en de raadsheren Bart Wylleman, Ilse Couwenberg en Sven Mosselmans, en in
openbare rechtszitting van 10 maart 2023 uitgesproken door sectievoorzitter Eric
Dirix, in aanwezigheid van advocaat-generaal Els Herregodts, met bijstand van
griffier Vanity Vanden Hende.

V. Vanden Hende

S. Mosselmans

I. Couwenberg

B. Wylleman

G. Jocqué

E. Dirix

VOORZIENING IN CASSATIE

VOOR: 1. De heer **P., G.**,

2. Mevrouw **P., A.**,

3. De **BV** **ovv D. G. P.**,

eisers tot cassatie,

bijgestaan en vertegenwoordigd door ondergetekende advocaat bij het Hof van Cassatie Beatrix Vanlerberghe, met kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 187/302, bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan,

TEGEN: 1. De **BVBA FV PROJECTS**, met maatschappelijke zetel te 8760 Meulebeke, Gaversdreef 19, met ondernemingsnummer 0478.716.180,

2. De **NV VUYLSTEKE CONSTRUCT**, met maatschappelijke zetel te 8760 Meulebeke, Gaversdreef 19, met ondernemingsnummer 0478.805.658,

*

* *

Aan mevrouw de Eerste Voorzitter en de heer Voorzitter van het Hof van Cassatie,

Aan de Dames en Heren Raadsheren in het Hof van Cassatie,

Hooggeachte Dames en Heren,

Eisers hebben de eer een arrest aan uw beoordeling voor te leggen dat op tegenspraak tussen de partijen op 24 september 2021 werd uitgesproken door de 16^e quinquies kamer van het hof van beroep Gent (2019/AR/2028).

FEITEN EN PROCEDUREVOORGAANDEN

1. Bij onderhandse overeenkomst van 8 september 2016 kochten eisers van verweerders een nieuw te bouwen tweeslaapkamerappartement “MDH 43”, met bijhorende parkeerplaats, aan de ... te ... Hiervoor was reeds een bouwvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Kortrijk op 9 maart 2015.

Op voorstel van eisers werden een aantal wijzigingen doorgevoerd aan de indeling van het appartement. Verweerders verbonden er zich in de authentieke akte, die op 15 december 2016 werd verleden, toe om na de volledige afwerking van het gebouw het nodige te doen voor de regularisatie van de bouwvergunning.

In de stedenbouwkundige vergunning van 2 mei 2017, die na aanvraag hiertoe door verweerders werd verkregen, werd vastgesteld dat het appartement, anders dan in de oorspronkelijke vergunning en in de overeenkomst werd bepaald, maar één slaapkamer meer zou bevatten. Verder werd vastgesteld dat de overblijvende slaapkamer over onvoldoende lichtinval en luchttoevoer beschikte, zodat de badkamer en de slaapkamer van het appartement gewisseld dienden te worden.

Om aan dit laatste probleem te verhelpen werd naderhand door verweerders een nieuw vergunningsinitiatief genomen, waarbij er geen enkele scheiding of afsluitingsmogelijkheid meer zou zijn tussen de slaapkamer en de badkamer. De badkamer en de slaapkamer zouden samen één grote ruimte vormen waardoor het probleem inzake lichtinval en luchttoevoer werd opgelost. De oorspronkelijke tweede slaapkamer werd als bureel benoemd.

2. Daar eisers niet konden instemmen met de aldus opgelegde wijzigingen die naar hun mening afbreuk deden aan het voorwerp van de overeenkomst, dagvaardden zij, bij exploit van 11 oktober 2018, eerste verweerster voor de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk teneinde de nietigheid van de koop-verkoopovereenkomst te horen vaststellen en de restitutie te horen bevelen van alle betaalde sommen. In ondergeschikte orde werd de ontbinding van de koop-verkoopovereenkomst gevorderd.

Bij vonnis van 5 november 2019 werd de vordering van eisers ontvankelijk en gegrond verklaard. De rechtbank zegde voor recht dat de koopverkoopovereenkomst nietig is en de restitutie van de door eisers betaalde sommen werd bevolen.

3. Eerste verweerster stelde hoger beroep in bij verzoekschrift van 11 december 2019. Bij exploit van 30 januari 2020 dagvaardden eisers tweede verweerster in tussenkomst en tot bindendverklaring van het tussen te komen arrest.

In het thans voor uw Hof bestreden arrest wordt het hoger beroep ontvankelijk en gegrond verklaard. De vorderingen van eisers tot nietigverklaring/ontbinding van de overeenkomst worden ongegrond verklaard. Eisers worden, onder verbeurte van een dwangsom, veroordeeld om op hun kosten over te gaan tot uitvoering van de nodige remediëringswerken.

Tegen dit arrest wensen eisers op te komen met de volgende middelen tot cassatie.

EERSTE MIDDEL TOT CASSATIE

Geschonden wetsbepalingen

- Artikel 149 van de Grondwet,
- Artikelen 6, zoals van kracht voor de hernummering ervan bij wet van 18 juni 2018, thans artikel 2, 1108 en 1134 van het oud Burgerlijk Wetboek
- Artikelen 7 en 13 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (hierna de “Woningbouwwet”).

Aangevochten beslissing

De appelrechter verklaart de vordering van eisers die ertoe strekte de nietigheid van de overeenkomst te horen uitspreken en de restitutie te horen bevelen ongegrond, en veroordeelt eisers tot betaling van de openstaande factuursom van € 19.890,11, meer interesten op grond van de volgende motieven :

“4. Er is geen grond tot vernietiging van de koopverkoopovereenkomst d.d. 15 december 2016 en terugbetaling van alle

sommen vermeld in het motiverend gedeelte van de dagvaarding d.d. 11 oktober 2018, meer de er vermelde interest, noch ondergeschikt tot ontbinding van deze overeenkomst wegens rechtstoornis en niet conforme levering met dezelfde restitutieverplichting.

Uit het geheel en het verloop van de door partijen voorgebrachte stukken en correspondentie, in het bijzonder dossier/[eerste verweerster], stukken 5-20, 47-48 en dossier/[eisers], stukken 1-4, blijkt onmiskenbaar dat de uiteindelijke indeling van het kwestieuze appartement zoals gewenst door [eisers] (zie het door partijen ondertekende plan, gehecht aan de onderhandse acte van 7- 8 september 2016) op meerdere punten afweek van de indeling van het vergunde plan, zodat bij het verlijden van de notariële koopacte op 15 december 2016 werd geacteerd dat er werd verkocht volgens nog te regulariseren plannen, regularisatie-aanvraag die werd ingediend op 23 januari 2017 op basis van as-builtonplannen van 17 januari 2017.

De regulariserende vergunning werd op 2 mei 2017 afgeleverd onder de er bepaalde voorwaarden, remediërende werken die volgens de verklarende nota van architect BUREAU GODDEERIS ARCHITECTEN d.d. 26 februari 2018 (dossier/[eisers], stukken 7b en 19 a-b-c) op 18 juni 2018 meldingsacte hebben bekomen van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk en conform werden bevonden aan het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikelen 2 en 3, handelingen met stabiliteitswerken binnen een gebouw en aan achtergevels zonder vergunningsplichtige functiewijziging, zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden en met behoud van volume en oppervlakte) en die aldus zijn uit te voeren.

Mits uitvoering van deze remediërende werken (waaronder het verwijderen van de wand tussen bad- en slaapruijnte en vergroten van een raam) is het kwestieuze appartement aldus stedenbouwkundig in orde.

[Eisers] kunnen in de gegeven omstandigheden geenszins ernstig aanvoeren dat de uitvoering strijdig zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en goedgekeurde plannen of niet conform zou zijn aan hetgeen werd overeengekomen.

Immers, de bouwvoertreding ingevolge de meerdere door hen uitdrukkelijk gewenste afwijkingen van het vergunde plan is precies mits deze hen goed gekende remediëringen geregulariseerd. Het is daartoe de enige mogelijke oplossing, waartegen zij zich dan ook niet kunnen verzetten (zie het door hen ondertekende "commercieel lastenboek", p. 19 onder titel 12 "wijzigingen", dossier/[eerste verweerster], stuk 45).

Er is desbetreffende dan ook geen sprake van enig onwettig handelen, enige (zwaarwichtige) wanprestatie of enige tekortkoming in hoofde van [eerste verweerster] dat tot nietigheid en/of ontbinding van de overeenkomst lastens haar zou kunnen doen besluiten.

A fortiori falen dan ook de verdere vorderingen tot restitutie, terugbetaling van de koopprijs en overige betalingen.

Blijkens de door [eerste verweerster] als stukken 41 e.v. voorgebrachte correspondentie tussen de advocaten van partijen zijn het [eisers] zelf die de uitvoering van de voormelde remediëringswerken, waartoe zij op 11 december 2019 uitdrukkelijk werden gesommeerd, op 24 december 2019 formeel hebben geweigerd.

[Eisers] dienen dan ook zelf in te staan voor de gevolgen daarvan en kunnen dit thans niet meer uiterst ondergeschikt vorderen lastens [eerste verweerster], noch gebeurlijke schadevergoeding en/of een gerechtsdeskundig onderzoek desbetreffend.

...

6. *Waar zoals overwogen desbetreffende geen sprake is van enig onwettig handelen, enige (zwaarwichtige) wanprestatie of enige tekortkoming in hoofde van [eerste verweerster], is er geen grond voor [derde eiseres] om openstaande facturen niet te betalen bij wijze van exceptie van niet-uitvoering.*

De tegenvordering van [eerste verweerster], ertoe strekkende [derde eiseres] te veroordelen om aan haar te betalen de openstaande factuursom van 19.890,11 EUR van factuur nr. 2016172 d.d. 26 april 2017 (dossier/[eerste verweerster], stukken 37-38), is dan ook in te willigen, te vermeerderen met de moratoire verwijlrentrest op hetzelfde bedrag te berekenen, na rechterlijke matiging, aan wettelijke rentevoet vanaf de formele ingebrekestelling bij aangetekende brief van 30 juni 2017 (dossier/[eerste verweerster], stuk 30) tot de datum van algehele betaling.”

(bestreden arrest, blz. 5-6 en 7)

Grieven

(...)

Tweede onderdeel

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.

Een overeenkomst die ertoe strekt een gebouw op te richten in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften, heeft een ongeoorloofd voorwerp en is dan ook in principe nietig.

Behoudens indien de wet zich hiertegen verzet, blijft de overeenkomst evenwel 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.

Hieruit volgt dat een overeenkomst die ertoe strekt een gebouw op te richten in strijd met stedenbouwkundige voorschriften niet nietig verklaard zal worden indien de stedenbouwkundige inbreuken geregulariseerd kunnen worden.

Indien evenwel de regularisatie enkel kan gebeuren door een aanpassing van de plaatsgesteldheid, kan de nietigheid van de overeenkomst toch worden uitgesproken wanneer de voor de vergunning vereiste aanpassingen afbreuk zouden doen aan essentiële elementen van de overeenkomst. Krachtens artikel 1134 van het oud Burgerlijk Wetboek strekt de overeenkomst de partijen immers tot wet en kunnen de partijen niet verplicht worden om aanpassingen te aanvaarden die ingaan tegen de essentiële elementen van de overeenkomst.

Eisers voerden in conclusie aan dat het door hen gekochte appartement gebouwd en geleverd op een wijze die strijdig is met de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk. In het bijzonder was het appartement behept met de volgende stedenbouwkundige inbreuken (blz. 31-33 van de derde besluiten – synthesebesluiten van eisers van 21 januari 2020):

- De ene slaapkamer was ingesloten en beschikte niet over een te openen gevel- of dakdeel dat rechtstreeks uitmondt in open lucht, zodat er onvoldoende luchttoevoer was evenals onvoldoende rechtstreeks daglicht
- De andere slaapkamer had een oppervlakte van minder dan 6,50 m², hetgeen strijdig is met de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk

Eisers wezen er op dat het appartement zoals het was gebouwd en geleverd, ook niet vergunbaar was. Een eventuele aanpassing van het appartement om dit in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige voorschriften, zou

strijdig zijn met het voorwerp van de overeenkomst. Enerzijds immers was niet overeengekomen om de slaapkamer en de badkamer in één ruimte te brengen. Anderzijds werd de tweede slaapkamer niet vergund als slaapkamer, maar wel als bureau, terwijl het voorwerp van de overeenkomst een tweeslaapkamerappartement was (blz. 33 en 37 van de derde besluiten – synthesebesluiten van eisers van 21 januari 2020). Eisers voerden in conclusie aan dat de voor de vergunning vereiste aanpassingen wezenlijke veranderingen van het gekochte appartement uitmaakten en dat zij het appartement nooit zouden hebben aangekocht indien zij op voorhand hadden geweten dat zij uiteindelijk genoeg zouden moeten nemen met een “en suite”- éénslaapkamerappartement (blz. 35, 37, 38 en 44 van de derde besluiten – synthesebesluiten van eisers van 21 januari 2020).

De appelrechter beslist dat er geen grond is tot vernietiging van de koopverkoopovereenkomst van 15 december 2016 op grond van de volgende overwegingen:

- uit het geheel van de door partijen voorgebrachte stukken blijkt onmiskenbaar dat de uiteindelijke indeling van het kwestieuze appartement zoals gewenst door eisers op meerdere punten afweek van de indeling van het vergunde plan,
- bij het verlijden van de notariële verkoopakte op 15 december 2016 werd geacteerd dat er werd verkocht volgens nog te regulariseren plannen en dat verweerders zich ertoe verbonden om het nodige te doen voor de regularisatie van de bouwwerken,
- een regularisatieaanvraag werd ingediend op 23 januari 2017,
- een regulariserende vergunning werd afgeleverd op 2 mei 2017, onder bepaalde voorwaarden, met name het uitvoeren van de remediërende werken, waaronder het verwijderen van de wand tussen bad- en slaapruijnte en vergroten van een raam.

De appelrechter oordeelt dat eisers niet ernstig kunnen aanvoeren dat de uitvoering strijdig zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en goedgekeurde plannen of niet conform zou zijn aan hetgeen werd overeengekomen. Immers, de bouwvoertreding ingevolge de meerdere door hen uitdrukkelijk gewenste afwijkingen van het vergunde plan is precies *mits deze hen goed gekende remediëringen* geregulariseerd.

Door, na te hebben vastgesteld dat de tussen partijen overeengekomen bouwplannen afweken van de bouwvergunning en dat een regularisatie slechts mogelijk is mits uitvoering van de remediërende werken, de door eisers ingestelde vordering tot nietigverklaring van de overeenkomst te verwerpen zonder te onderzoeken of de voor de vergunning noodzakelijke aanpassingswerken een wijziging inhouden van voor eisers essentiële elementen van de overeenkomst, verant-

woordt de appelrechter zijn beslissing niet naar recht (schending van de artikelen 6 (oud), thans 2, 1108 en 1134 van het oud Burgerlijk Wetboek).

(...)

TOELICHTING BIJ HET EERSTE MIDDEL

Partijen sloten een overeenkomst betreffende de koop van een tweeslaapkamerappartement gelegen te ..., ... Hiervoor was reeds een bouwvergunning afgeleverd.

Echter wensten eisers een andere indeling aan het appartement te geven. Er werden dan ook, in onderlinge overeenstemming, plannen opgemaakt die afweken van de bouwvergunning. Deze plannen werden gevoegd bij de authentieke akte en er werd in de authentieke akte uitdrukkelijk bepaald dat de verweerders naderhand het nodige zouden doen voor de regularisatie.

Echter bleek dat een regularisatie van het appartement, zoals het in overeenstemming met de overeengekomen plannen gebouwd was, niet mogelijk was om twee redenen. De eerste slaapkamer van het appartement bevatte onvoldoende licht- en luchttoevoer. De tweede slaapkamer was te klein. Regularisatie was enkel mogelijk indien aan de eerste slaapkamer een voldoende licht- en luchttoevoer zou krijgen en indien de tweede slaapkamer een andere functie zou krijgen.

Dit was mogelijk door de muur tussen de slaapkamer en de badkamer af te breken en het venster van de badkamer te vergroten, waardoor badkamer en slaapkamer één ruimte zouden worden ("en suite" kamer) met een voldoende groot raam en door van de tweede slaapkamer een bureel te maken.

Eisers voerden aan dat aldus de wezenskenmerken van het appartement dat zij hadden gekocht, werden gewijzigd en eisten daarom de nietigverklaring van de overeenkomst.

In deze zaak rijst dan ook de vraag wie dient in te staan voor het risico dat werd genomen om pas na het sluiten van de overeenkomst en het bouwen van het appartement de nodige vergunningen te vragen.

De Woningbouwwet bevat een aantal waarborgen die ertoe strekken de kopers maximaal te beschermen. Om die reden moet de overeenkomst, op straffe van nietigheid, melding maken van de vergunning of van de opschortende voor-

waarde tot het verkrijgen van een vergunning en moeten de gedetailleerde plannen bij de authentieke akte gevoegd worden.

Uit deze bepalingen vloeit voort dat het risico van het niet verkrijgen van een vergunning bij de verkoper ligt. De verkoper kan zich niet van zijn verantwoordelijkheid ontdoen door aan de kopers wijzigingen op te dringen die de essentiële kenmerken van het appartement wijzigen. Een beding in de overeenkomst dat de verkoper toelaat essentiële kenmerken van het overeengekomen project eenzijdig te wijzigen, moet voor niet geschreven gehouden worden.

Weliswaar besliste uw Hof in zijn arrest van 7 november 2019 (C.19.0061.N) dat, hoewel een overeenkomst met een ongeoorloofd voorwerp nietig is, de overeenkomst in stand blijft indien de ongeoorloofdheid van de overeenkomst wordt of kan worden ongedaan gemaakt, derwijze dat het doel van de wet beoogt, wordt of kan worden bereikt.

De achterliggende idee is dat de nietigheid als sanctie slechts toepassing mag vinden indien de doelstelling van de onderliggende geschonden rechtsregel dit vereist. De nietigheid mag niet verder reiken dan wat haar doel noodzakelijk maakt (W. Van Gerven, *Algemeen deel in Beginselen van Belgische Privaatrecht*, I, Antwerpen, 1987, 399, nr. 127, 404-405, nr. 128, 415, nr. 130 en 444, nr. 138; S. Stijns, *Verbintenissenrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 129, nr. 179).

In de zaak die aanleiding gaf tot het arrest van uw Hof van 7 november 2019, was het mogelijk om een kleine bouwovertreding technisch te remediëren aan een relatief beperkte kostprijs. Uw Hof oordeelde dat door de overeenkomst nietig te verklaren zonder hiermee rekening te houden, de appelrechters hun beslissing niet naar recht verantwoordden. Aldus werd aan de appelrechter verweten niet op grond van de concrete omstandigheden van de zaak te hebben nagegaan of de nietigheid een passende sanctie was.

Uw Hof stelde in dit verband niet met zoveel woorden vast dat er bij de beoordeling of de nietigheid de gepaste sanctie is ook rekening gehouden dient te worden met wat de partijen met de overeenkomst voor ogen hadden. Echter moet het duidelijk zijn dat er geen remediëring kan worden opgelegd in plaats van nietigheid wanneer die remediëring afbreuk zou doen aan de essentiële elementen van de overeenkomst.

Uit de vaststellingen van de appelrechter in deze zaak blijkt dat een remediëring van de bouwovertreding enkel kan gebeuren door een wijziging van het voorwerp van de overeenkomst, met name door het afbreken van de muur tussen de slaapkamer en de badkamer en door het geven van een andere functie aan de

tweede slaapkamer, in deze een bureel. De appelrechter beslist dat er geen grond is tot vernietiging van de overeenkomst om reden dat het gebouw vergund is, mits het doorvoeren van een aantal remediëringswerken, maar laat na te onderzoeken in welke mate hierdoor afbreuk wordt gedaan aan essentiële elementen van de overeenkomst. Aldus verantwoordt hij zijn beslissing niet naar recht.

NIET VERBETERDE KOPIE

Op deze gronden en overwegingen besluit ondergetekende advocaat bij het Hof van Cassatie voor eisers dat het U, Hooggeachte Dames en Heren, moge behagen het bestreden arrest te vernietigen, de zaak en de partijen te verwijzen naar een ander hof van beroep en uitspraak te doen over de kosten als naar recht.

Antwerpen, 11 maart
2022

Beatrix Vanlerberghe

Bijlagen

1. Eensluidend afschrift van de notariële verkoopakte van 15 december 2016 door eisers voorgelegd aan het hof van beroep als stuk 2,
2. Eensluidend afschrift van het “commercieel lastenboek”, door verweerster voorgelegd aan het hof van beroep als stuk 45.
3. het exploit van betekening van deze voorziening aan de verwerende partij.