# Arrêt de la Cour d?appel de Bruxelles du 10.05.2012

* Datum : 10-05-2012
* Taal : Frans
* Sectie : Regelgeving
* Type : Belgian justice
* Subdomein : FISCAL DISCIPLINE

 Contact | Disclaimer | FAQ

 Quick search :

 Fisconet
 plus Version 5.9.23

 Service Public Federal

Finances

 Home

 Executed
 searches

 Advanced
 search

 News

 Home >
 Advanced search >
 Search results > Arrêt de la Cour d’appel de Bruxelles du 10.05.2012

 Arrêt de la Cour d’appel de Bruxelles du 10.05.2012

 Document

 Content exists in : fr nl

 Search in text:

 Print    E-mail    Show properties

 Properties

 Document type : Belgian justice

 Title : Arrêt de la Cour d’appel de Bruxelles du 10.05.2012

 Document date : 10/05/2012

 Keywords : moyen de preuve / expertise de contrôle / critique de mode d'évaluation / nullité

 Decision : Favorable

 Document language : FR

 Name : Arrêt de la Cour d’appel de Bruxelles du 10.05.2012

 Version : 1

 Court : appeal/BruxBrus\_appeal

Arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles du 10.05.2012

Expertise de contrôle (art. 189 e.s. C. enr.) - Contestation de l'expertise - Demande reconventionnelle

EE/101.819

Résumé

Les articles 195 et 196 C. enr. ne prescrivent pas la lecture du rapport de l'expert devant les parties, de sorte que les dispositions du Code Judiciaire en matière d'examen à effectuer par des experts ne sont pas applicables en cas d'expertise de contrôle.

La venderesse invoque des erreurs matérielles qui ont influencé le résultat de l'expertise de manière décisive et qui lui ont porté préjudice. Elle invoque un certain nombre d'éléments dont l'expert n'aurait pas tenu compte. La Cour juge qu'il ressort du rapport et des mentions contenues dans le rapport que l'expert avait connaissance de ces éléments.

La procuration du tribunal de commerce autorisait la curatelle à procéder à une vente sous seing privé sur base d'un prix inférieur. La procuration du tribunal de commerce n'a cependant aucune autorité de chose jugée vis-à-vis de l'Etat qui n'était pas partie au procès.

L'administration a interjeté appel incident par une demande subsidiaire en vue de donner au bien immeuble une valeur supérieure à celle qui figurait dans le rapport de l'expert, étant donné que l' acquéreuse avait vendu le bien pour un prix plus élevé sept mois après l'acquisition. Par cette action à titre subsidiaire, l'i ntimée intente une action pour le cas où la Cour ne marquerait pas son accord sur le rapport d'expertise. La cour adopte les conclusions de l'expert et donc, l'action à titre subsidiaire est rejetée.

Note de l'administration:

Cet arrêt confirme le jugement du tribunal de première instance de Louvain du 09.01.2009.

Texte intégral

HOF van BEROEP te BRUSSEL

Fiscale kamer 6

Nr. van de zaak. : 2009/AR/1247

Openbare terechtzitting van 10.05.2012

IN ZAKE VAN:

De N.V. H. A. met maatschappelijke zetel gevestigd te B.,

appellante,

vertegenwoordigd door Meester G. P., advocaat te A.

TEGEN:

DE BELGISCHE STAAT, FOD Financiën, vertegenwoordigd door de Minister van Financiën, Administratie van het Kadaster, de Registratie en Domeinen, op vervolging en benaarstiging van de heer, ontvanger van het Registratiekantoor Haacht, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 3150 Haacht, Remy Van de Sandelaan, 2.

geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Meester B. loco J. H., advocaat te .H.,

\*\*\*\*\*

Het hof, na beraad, spreekt in openbare terechtzitting volgend attest uit:

PROCEDURE

Gelet op de procedurestukken, inzonderheid het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven van 9 januari 2009, waarvan geen betekeningakte wordt voorgelegd, en waartegen hoger beroep werd aangetekend, bij verzoekschrift op de griffie van het hof neergelegd op 8 mei 2009.

FEITEN EN BESTREDEN VONNIS

Appellante vorderde voor de eerste rechter de controleschatting inzake registratierechten van 10 september 2005 te vernietigen en de, waarde op datum van 13 februari 2003 van haar onroerend goed, een industrieel complex niet burelen, bouwgrond en woning, gelegen te H., op het bedrag van 898.528,28 EUR te bepalen.

Geïntimeerde stelde in ondergeschikte orde een tegeneis in teneinde de verkoopwaarde op datum van 13 februari 2003 te bepalen op 1.250.000,00 EUR.

De eerste rechter sloot zich aan bij de bevindingen van deskundige de heer F. D. L., door het vredegerecht aangesteld in het kader van de procedure van controleschatting, welke deskundige de normale venale waarde raamde op 1.080.000,00 EUR.

en verklaarde hoofd en tegeneis beide ontvankelijk, doch ongegrond. Hij legde de kosten ten laste, van de partij die ze gemaakt heeft.

GRIEVEN

Appellante streeft de hervorming van het bestreden vonnis na.

Zij vordert de heffingsgrondslag vast te stellen op het bedrag van 898.528,28 EUR en geïntimeerde te veroordelen in de kosten.

Geïntimeerde nodigt het hof in hoofdorde uit "het vonnis a qua te bevestigen wat betreft het verzet van appellante tegen het deskundig verslag dd. 20 juli 2005 van K D. L. " en appellante te veroordelen in de kosten van beide aanleggen alsmede in de meerkost van de inleiding bij dagvaarding.

Hij herneemt zijn subsidiaire tegeneis tot het bepalen van de verkoopwaarde op het bedrag van 1.250.000,00 EUR. Hij tekent aldus impliciet incidenteel beroep aan.

BEOORDELING

1.

Appellante kocht het litigieuze industrieel complex met burelen, bouwgrond en woning van de curator van het faillissement van de N.V. C. L. voor de prijs van 898.528,28 EUR. De curator werd door de rechtbank van koophandel gemachtigd het pand onderhands te verkopen tegen de minimumprijs van 879.696,00 EUR.

Het registratierecht van 10 % werd geheven op een heffingsbasis van 898.528,28 EUR, hetzij een registratierecht van 89.852,83 EUR.

Van oordeel dat de verkoopwaarde van de onroerende goederen op 13 februari 2003 1.150.000,00 EUR bedroeg, en er aldus een tekortschatting van 251.471,72 EUR was, notificeerde de ontvanger belast met de controle aan appelante op 11 januari 2005 dat hij bij toepassing, van artikel 190 e.v. W. Reg. de schatting van de onroerende goederen vordert.

Bij ontstentenis van een minnelijk akkoord, voorzien in artikel 191 W. Reg., diende de ontvanger bij toepassing van artikel 192 W. Reg. voor het vredegerecht een verzoekschrift in tot aanstelling van één of meer deskundigen, teneinde over te gaan tot de controleschatting.

Bij beschikking van 21 februari 2005 beval het vredegerecht de schatting en benoemde als deskundige de heer F. D. L.

In zijn schattingsverslag, op de griffie van het vredegerecht neergelegd, of 20 juli 2005, raamde de deskundige de normale venale waarde van het onroerend goed op datum van 13 februari 2003 op 1.080.000,00 EUR.

Op basis van een tekortschatting van 181.471,72 EUR (1.080.000,000 EUR - 898.528,28 EUR), vorderde de ontvanger een aanvullend registratierecht van 18.147,17 EUR, een boete van één tiende van de bijkomende rechten de interesten en de schattingskosten.

2.

Appellante roept vooreerst de nietigheid van de controleschatting in, wegens de ontstentenis van een voorverslag waarop partijen hun opmerkingen kunnen formuleren, hetgeen zij strijdig acht met de gemeenrechtelijke procedure van het deskundigenonderzoek.

De artikelen 195 en 196 W. Reg. schrijven evenwel de voorlezing van het verslag van de deskundige aan de partijen niet voor, zodat de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek inzake het deskundigenonderzoek niet van toepassing zijn op de controleschatting (vgl. Cass. 6 oktober 1995, Arr. Cass. 1996, 49; Brussel 26 maart 2002, Rep. R.J.R 196/04-16).

3.

Appellante roept nog de nietigheid van de controleschatting in, wegens de materiële vergissingen die het resultaat van de schatting op beslissende wijze hebben misvormd in haar nadeel.

Zij steunt op de twee schattingsverslagen op basis waarvan de rechtbank van koophandel de curatele machtigde tot, onderhandse verkoop.

Voorafgaand aan de koop liet appellante het onroerend goed schatten door beëdigd landmeter W. D., die in zijn verslag van 29 januari 2002 de marktwaarde bij normale verkoop op 945.000,00 EUR en de huidige marktwaarde bij gedwongen verkoop op 800.000,00 EUR schatte.

De meetkundige-schatter van onroerende goederen P. O., door de curatele van de N.V. C. L. aangesteld, kwam in zijn verslag van 12 november 2002 tot eenzelfde raming.

De rechtbank van koophandel machtigde bij vonnis van 31 december 2002, onder verwijzing naar het verslag O. waaraan het verslag D. was gehecht, de curatele tot onderhandse, verkoop tegen de minimumprijs van 879.696,00 EUR overeenkomstig een door een curatele bekomen bod.

Appellante kocht het onroerend goed op 13 februari 2003 uiteindelijk voor de prijs van 898.528,28 EUR.

Zij verkocht het onroerend goed op 23 september 2003 aan de gemeente B. voor de prijs van 1.250.000,00 EUR.

De meetkundige schatter van onroerende goederen J. F. had voordien, in opdracht van de gemeente B. in zijn verslag van 27 oktober 2002 het onroerend goed geschat op 1.310.000,00 EUR.

Appellante bekritiseert de door de gerechtsdeskundige in aanmerking genomen vergelijkingspunten, zijnde ofwel panden gelegen in een totaal andere regio (één pand in Z.), ofwel panden met een totaal andere bestemming, zoals handelseigendom in vloerbekledingen, industriegebouw-garage, handelseigendom ouder garagegebouw met pompen, kantoorgebouw zonder woning, hetzij industriële of garagegebouwen, die volgens appellant bezwaarlijk kunnen worden vergeleken met het litigieuze burelencomplex en bijhorende villa.

Twee van die vergelijkingspunten werden echter ook in aanmerking genomen door meetkundige schatter J. F., nl. de handelseigendom in vloerbekledingen en het industriegebouw-garage.

Het is of basis van het verslag F. dat appellante op 23 september 2003 het onroerend goed verkocht aan de gemeente B.

Appellante kan dan ook niet redelijkerwijze kritiek hebben op de door de deskundige in aanmerking genomen vergelijkingspunten.

Weliswaar maakte de gerechtsdeskundige, i.t.t,. de. schatters D. en O., geen onderscheid naargelang de verkoop uit faillissement gebeurt dan wel in going concern, en gaf hij geen tegenargumentatie aan de schattingen D. en O.,

Dit laat appellante evenwel niet toe staande te houden dat de gerechtsdeskundige geen rekening hield met een verkoop aan gedwongen waarde, ingevolge de faillissementstoestand.

De gerechtsdeskundige verwees immers in zijn; verslag naar het schrijven van de raadsman van appellante van 9 juni .2005, waarbij hem de schatting O., waaraan het verslag D. was gehecht, en de machtiging van de rechtbank van koophandel werd overgemaakt.

De gerechtsdeskundige wist derhalve wel degelijk dat het een gedwongen verkoop uit faillissement en geen vrijwillige verkoop betrof.

Appellante verwijt de gerechtsdeskundige nog geen rekening te hebben gehouden met de specifieke aard van het pand, dat een conciërgewoning omvat die als villa werd opgetrokken door de bouwheer voor eigen gebruik waardoor ze op een betere manier werd afgewerkt.

De gerechtsdeskundige hield hier terdege rekening mee, vermits hij bij de waardebepalingfactoren als meerwaarde vermeldde: "zeer degelijke, ruime villa met alle comfort" en vaststelde dat "de villawoning een eerder luxueuze afwerking heeft"

Zij verwijt de gerechtsdeskundige nog geen oog te hebben gehad voor liet stedenbouwkundig probleem dat een belangrijke impact heeft op de verkoopprijs en huurwaarde en dat in het verslag D. als volgt werd omschreven: "Stedenbouwkundig. Volgens het gewestplan Leuven is de grond op een diepte van 50 m vanaf de B., gelegen in een woongebieden en het overige in een agrarisch gebied.

De villa werd in de bouwvergunning van 1989 opgenomen als conciërgewoning. Bij opsplitsing van de villa en het bedrijfsgebouw verkrijgt de villa een bestemmingswijziging waarvoor er een bouwvergunning noodzakelijk is. De kans is zeer groot dat de opsplitsing wordt geweigerd door de villa in een agrarisch gebied is ingeplant en bijgevolg als zonevreemd dient gedicht te worden.

De waarde van de conciërgewoning is door zijn omvang doorslaggevend in de waardebepaling, wat voor veel kandidaat-kopers een te zware last of te laag rendement betekent indien de zaakvoerder niet zelf de woning betreft".

De gerechtsdeskundige nam voormeld stedenbouwkundig echter wel op in de minwaarden, van de waardebepalingfactoren in volgende termen: "villa is een nagenoeg halfopen bebouwing en blijkbaar gelegen achter de bouwzone;

de burelen zijn gelegen in een woonzone" (het bof onderlijnt).

Ongetwijfeld machtigde de rechtbank van koophandel de curatele tot de onderhandse verkoop, omdat de rechter-commissaris en de rechtbank overtuigd waren dat de geboden prijs marktconform was, zoals appellante stelt.

De machtiging van de rechtbank van koophandel heeft echter geen gezag van gewijsde t.o., geïntimeerde, die immers geen gedingpartij was.

Overigens verleende de rechtbank van koophandel de machtiging op basis van het verslag O., die tot eenzelfde raming als beëdigd landmeter W. D., handelend in opdracht van appellante, kwam, zonder dat meetkundige schatter van onroerende goederen P. O. zich de besluiten van beëdigd landmeter W. D. op gemotiveerde wijze eigen te maken, d.i. zonder de redenen te geven waarom hij zich aansluit bij het verslag D.

Het hoofdberoep is derhalve ongegrond.

4.

Geïntimeerde vraagt in ondergeschikte orde de verkoopwaarde te bepalen op het bedrag van 1.250.000,00 EUR, nu appellante de controleschatting ter toetsing aan de rechter voorlegt.

Volgens geïntimeerde bestaat er geen beter vergelijkingspunt voor het bepalen van de verkoopwaarde van het onroerend complex op datum van de verkoopakte van 13 februari 2003 dan de wederverkoop van datzelfde complex in ongewijzigde toestand slechts zeven maanden nadien op 23 september 2003 aan de gemeente B. mits de prijs van 1.250.000,00 EUR.

Geïntimeerde tekent aldus impliciet incidenteel beroep aan.

Het hof verstaat onder de vordering in ondergeschikte orde dat geïntimeerde de vordering instelt indien de eerste rechter of het hof het schattingsverslag van de gerechtsdeskundige niet zou volgen.

Het hof volgt de besluiten van de gerechtsdeskundigen zodat de vordering in ondergeschikte orde van geïntimeerde dient te worden afgewezen.

Na de betekening van het schattingsverslag van de gerechtsdeskundige op 20 juli 2005, vorderde de ontvanger op 10 augustus 2005 overigens een aanvullend registratierecht van 18.147,17 EUR, op basis van dit verslag.

De ontvanger ging aldus akkoord met de schatting van de gerechtsdeskundige. Geïntimeerde voert voor het hof geen dwaling in rechte of in feite aan, en kan op dit akkoord derhalve niet terugkomen.

Het incidenteel beroep is ongegrond.

OM DEZE REDENEN,

HET HOF, rechtsprekend na tegenspraak,

Gelet op art 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

Verklaart het hoofd en incidenteel, beroep beide ontvankelijk doch ongegrond.

Veroordeelt appellante in de kosten van het hoger beroep, aan de zijde van iedere partij begroot op de rechtsplegingvergoeding van 2.200,00 EUR.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van de fiscale kamer "6E" van het hof van beroep te Brussel, op 10.05.2012

alwaar aanwezig waren en zitting namen:

(…)