# Hof van Beroep: Arrest van 28 Januari 2014 (Brussel). RG 2001AR319

* Datum : 28-01-2014
* Taal : Nederlands
* Sectie : Rechtspraak
* Bron : Justel N-20140128-3
* Rolnummer : 2001AR319

ARREST
N°
Het Hof van Beroep te BRUSSEL, eerste kamer, na beraadslaging, spreekt volgend arrest uit :
Rep. Nr. 2014/
A.R. nr. 2011/AR/319
INZAKE VAN :
Mevrouw F. R.,
appellante tegen een vonnis uitgesproken door de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 14 juni 2010,
hebbende als raadsman Meester Sophie MICHEZ, advocaat te 1050 BRUSSEL, Crespelstraat 47/12,
1ste kamer
TEGEN :
1) Mevrouw L. V.,
2) Mevrouw S. V.,
3) Mevrouw A. S., in haar hoedanigheid van moeder en wettelijke beheerder over de persoon en de goederen van haar minderjarige zoon A. V., geboren op 8 juli 2005,
4) Mevrouw K.N.,
geïntimeerden, hebbende als Meester Roel ANCIAUX, advocaat te 1060 BRUSSEL, Gulden Vlieslaan 77,
Verkoop. Compromis ondertekend door twee aankopers. Zelfdoding nadien, van een van beide aankopers. Ontbinding van de compromis. Schadeloosstelling van de verkoper. Deze zelfdoding is geen contractuele fout in de zin van het verkoopscompromis. Het bedrag van de contractueel forfaitaire schadevergoeding zoals voorzien in het compromis is derhalve niet verschuldigd. Gerechtelijke begroting van het bedrag van de schade van de verkoper, ex aequo et bono.
De eerste rechter mocht uit de gegevens van het dossier afleiden dat alle partijen bij de verkoop, na het overlijden (zelfdoding) van een van beide medekopers na het afsluiten van de compromis, er zijn vanuit gegaan dat een nieuwe situatie was ontstaan waarbij de verkoper zou afzien van de verkoop mits de kopers een schadevergoeding zouden betalen. Dit overlijden van een van beide kopers, door zelfdoding, na het ondertekenen van het compromis, is geen contractuele fout zodat de in het compromis contractueel bepaalde vergoedingsregeling in geval van in gebreke blijven bijgevolg geen onverkorte toepassing kan krijgen. De eerste rechter begrootte in casu terecht de vergoeding voor de verkoper ex aequo et bono op 7.500 euro, die voor 50 % ten laste van de erfopvolgers van de overleden medekoper werd gelegd en voor 50 % ten laste van de andere medekoper, nu de oorspronkelijke compromisovereenkomst geen hoofdelijkheid tussen de kopers bepaalde.
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(...)
I. Procedure
1. Appellante stelt hoger beroep in tegen het bestreden vonnis dat de oorspronkelijke vorderingen van partijen ontvankelijk en in de volgende mate gegrond verklaart, (1) A. S., q.q., V. A. en S. V. in solidum veroordeelt tot betaling aan appellante van 3.750,00 euro te vermeerderen met de gerechtelijke interest, (2) K. N. veroordeelt tot betaling aan appellante van 3.750,00 euro te vermeerderen met de gerechtelijke interest, (3) voor recht zegt dat voormelde partijen zich van deze veroordelingen kunnen kwijten door vrijgave in het voordeel van appellante van de betreffende bedragen op de som van 32.000,00 euro, geconsigneerd bij notaris V. en aldus de vrijgave beveelt van gezegde sommen, (4) voor recht zegt dat het overblijvend saldo van de geblokkeerde gelden dient te worden vrijgegeven ten gunste van de nalatenschap van M. V. (5) de gerechtskosten ten laste legt van appellante tot beloop van de helft en van geïntimeerden tot beloop van de andere helft.
2. Appellante vordert bij haar akte van hoger beroep en haar conclusie, om haar oorspronkelijke vordering integraal gegrond te verklaren, dienvolgens geïntimeerden te veroordelen tot betaling van 32.000,00 euro bij wijze van schadevergoeding en dit bedrag, geconsigneerd bij notaris V. vrij te geven ten voordele van appellante, verhoogd met de moratoire interest aan de wettelijke interestvoet vanaf 22 april 2008 tot datum dagvaarding en, vanaf dan, de gerechtelijke interest en de kosten van het geding.
Het hoger beroep werd tijdig en regelmatig ingesteld en is ontvankelijk.
3. Geïntimeerden besluiten tot de ongegrondheid van het hoger beroep, met veroordeling van appellante tot betaling van de gerechtskosten, inclusief de rechtsplegingsvergoeding tot beloop van 2.200 euro per geïntimeerde.
Zij stellen incidenteel beroep in en vragen, in hoofdorde voor recht te zeggen dat het door de heer V. gestorte bedrag van 32.000 euro op de derdenrekening bij notaris V. mag worden vrijgegeven ten gunste van de nalatenschap van de heer V., te vermeerderen met de opgebouwde interest, waarbij zij impliciet besluiten tot de afwijzing van de oorspronkelijke vordering van appellante als ongegrond.
In ondergeschikte orde vragen zij de vordering van appellante slechts tot beloop van 5 % van het bedrag van 32.000 euro, nl. 1.600 euro, in te willigen, met dien verstande dat de som van 32.000 euro plus interest vrijgegeven wordt tot beloop van 1.600 euro ten gunste van appellante en tot beloop van het saldo ten gunste van geïntimeerden.
Zij besluiten in meer ondergeschikte orde tot de bevestiging van het bestreden vonnis waarbij voor recht wordt gezegd dat appellante haar recht op schadevergoeding abusievelijk uitoefent en vragen aldus de schadevergoeding te matigen zoals de eerste rechter deed, alleszins voor recht te zeggen dat geïntimeerden niet hoofdelijk kunnen worden veroordeeld doch te zeggen "enerzijds dat de rechtsopvolgers van de heer V. in globo, maar voor maximaal 50 % kunnen worden aangesproken en anderzijds mevrouw N. maar voor maximaal 50 % kan worden aangesproken".
Geïntimeerden betwisten bovendien de gevorderde interesten.
Zij vragen ten slotte "het vonnis uitvoerbaar te horen verklaren niettegenstaande ieder rechtsmiddel en geen mogelijkheid tot borg of kantonnement toe te staan", welke vordering voor het hof kennelijk geen voorwerp heeft.
II. Relevante feitelijke gegevens
4. Op 3 maart 2008 hebben de heer M. V. en mevrouw N. in de studie van notaris B. R. te S. een onderhandse verkoopovereenkomst ondertekend waarbij zij een appartement, eigendom van appellante, gelegen te G. (...) hebben aangekocht voor de prijs van 320.000 euro. Het compromis werd niet geregistreerd.
Artikel 8 in fine van de verkoopovereenkomst bepaalde:
"Indien een van de partijen in gebreke blijft zijn verplichtingen te vervullen, en na een ingebrekestelling, verstuurd per ter post aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot, zonder gevolg gebleven gedurende 15 dagen, zal de verkoop van rechtswege ontbonden zijn.
In dit geval zal een som van 32.000 euro verschuldigd zijn door de in gebreke blijvende partij, ten titel van schadevergoeding, onder aftrek van de door de koper betaalde waarborg." (vrije vertaling)
De heer V. betaalde het voorschot van 10 %, of 32.000 euro, bij storting op de derdenrekening van notaris A. V. met standplaats te G..
5. Op 9 maart 2008, zijnde zes dagen na ondertekening van deze akte, is de heer V. overleden ten gevolge van zelfdoding.
De rechtsopvolgers van de heer V., enerzijds, en mevrouw N., anderzijds, verklaren de verkoopster geïnformeerd te hebben dat zij in de onmogelijkheid waren de overeenkomst uit te voeren.
6. Bij exploot van 8 oktober 2008 heeft appellante een vordering ingesteld bij de eerste rechter teneinde de verkoopovereenkomst te horen verbreken van rechtswege ten laste van geïntimeerden en om geïntimeerden te doen veroordelen tot betaling van 32.000 euro te vermeerderen met de moratoire interest vanaf 3 maart 2008 en met alle kosten.
Bij vonnis van 14 november 2008 heeft de rechtbank de verkoopovereenkomst verbroken ten laste van wie het behoort.
Elke partij maakte daarna aanspraak op betaling van de som van 32.000 euro bij de notaris geblokkeerd.
III. Bespreking
7. De eerste rechter leidde uit de gegevens van het dossier af dat alle partijen, na het overlijden van de heer V. er zijn vanuit gegaan dat een nieuwe situatie was ontstaan waarbij appellante van de verkoop zou afzien mits geïntimeerden een schadevergoeding zouden betalen. Hij oordeelde dat het overlijden van de heer V. geen contractuele fout was en dat de contractueel bepaalde vergoedingsregeling in geval van in gebreke blijven geen onverkorte toepassing kon krijgen. De eerste rechter begrootte de vergoeding ex aequo et bono op 7.500 euro, die voor 50 % ten laste van de erfopvolgers van de heer V. werd gelegd en voor 50 % ten laste van mevrouw N., nu de oorspronkelijke overeenkomst geen hoofdelijkheid tussen de kopers bepaalde.
8. Appellante houdt voor dat geïntimeerden tot 19 juni 2008, dit is tot ontvangst van de brief van notaris V., hebben nagelaten om de identiteit van de erfgenamen van de heer V. kenbaar te maken met het gevolg dat zij de overeenkomst niet heeft kunnen laten ontbinden. De inertie van geïntimeerden zou haar zware schade hebben berokkend. Zij steunt zich op de tekortkomingen van geïntimeerden en vordert het forfaitair bepaald bedrag van 32.000 euro, verhoogd met de moratoire interest vanaf 22 april 2008.
9. Geïntimeerden verklaren dat appellante sinds een week na het overlijden van de heer V. in kennis werd gesteld van dit feit en van "het gegeven dat noch de nalatenschap van de heer V. noch mevrouw N. het pand verder wensen, laat staan kunnen, aankopen."
Bij officiële brief van 22 april 2008 heeft de raadsman van geïntimeerden al aan de raadsman van appellante "nogmaals bevestigd" dat de kopers (zijnde alle geïntimeerden) afzagen van de aankoop van het appartement en nam hij nota van het akkoord van appellante dienaangaande. De raadsman van geïntimeerden stelde nog voor "dat partijen dienaangaande via tussenkomst van hun respectieve notarissen eerstdaags een vergadering beleggen om dit akkoord te formaliseren". De brief stelt al een schadevergoeding van 5.000 euro voor. Het bestaan van een akkoord tussen partijen bereikt om de verkoop niet langer uit te voeren werd niet betwist.
Vanaf dat ogenblik was appellante toch in staat om haar appartement zonder vertraging te koop te stellen, ook al zou er discussie zijn gebleven over de begroting van de schadevergoeding. Bij brief van 7 mei 2008 onderstreepte de raadsman van geïntimeerden dat appellante "haar eigen schade aan het creëren is".
Appellante heeft daarna nooit geïntimeerden in gebreke gesteld om voor de notaris te verschijnen. De eerste rechter stelde dan ook terecht vast:
"Uit (de) briefwisseling (tussen de raadslieden) en de overige gegevens van de zaak blijkt dat er reeds in maart 2008 een akkoord was van (appellante) om de verkoop niet te laten doorgaan en deze minnelijk te verbreken.
Uit de inhoud van de briefwisseling die wordt voorgelegd, kan anderzijds wel degelijk worden afgeleid dat (appellante) minstens vanaf het moment dat de raadslieden met elkaar in contact zijn getreden, niet meer de intentie had om het onroerend goed daadwerkelijk te verkopen.
(Geïntimeerden) betogen aldus terecht dat (appellante) hen nooit formeel in gebreke heeft gesteld om de akte te doen verlijden en daarop niet heeft aangedrongen."
10. Appellante hamert dan ook ten onrechte op de toepassing van artikel 8 van de onderhandse verkoopovereenkomst nu geïntimeerden duidelijk hun intentie hebben uitgedrukt om af te zien van de koop, wat appellante aanvaard heeft, en nu geïntimeerden bijgevolg niet in gebreke zijn gebleven om voor de notaris te verschijnen, waarvoor zij overigens niet in gebreke werden gesteld.
Appellante maakt bijgevolg ten onrechte aanspraak op de betaling van 32.000 euro met toepassing van gezegd beding.
11. Geïntimeerden hebben gekozen om geen uitvoering te geven aan de verkoop met het gevolg dat appellante het appartement aan een derde diende te verkopen. Zoals hierboven uiteengezet zijn partijen overeengekomen om af te zien van de verkoop mits betaling aan appellante van een billijke schadevergoeding. De raadsman van appellante maakte in haar brief van 28 april 2008 zelf gewag van "un juste dédommagement" (vertaald "een billijke schadevergoeding").
Het hof bevestigt de redelijke en billijke begroting door de eerste rechter van de vergoeding die aan appellante toekomt voor het feit dat zij na enkele dagen kennis kreeg van het overlijden van de heer V. en dienvolgens het appartement te koop diende te stellen. Geïntimeerden zijn niet gehouden tot vergoeding van de bijkomende schade die te wijten is aan de eigen handelwijze van appellante.
De eerste rechter heeft terecht de helft van deze vergoeding ten laste gelegd van de erfgenamen van de heer V. en de andere helft ten laste van vierde geïntimeerde. De verkoopovereenkomst bevat geen beding van hoofdelijkheid tussen de kopers.
Het hoger beroep en het incidenteel beroep zijn ongegrond.
12. De gerechtskosten (...)
OM DEZE REDENEN,
HET HOF,
Rechtsprekende na tegenspraak,
Gelet op artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
Verklaart het hoger beroep en het incidenteel beroep ontvankelijk doch ongegrond.
Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare terechtzitting van de burgerlijke eerste kamer van het hof van beroep te Brussel, op
28/01/2014
waar aanwezig waren en zitting hielden :
Astrid DE PREESTER, Voorzitter,
Evrard JANSSENS DE BISTHOVEN, Raadsheer,
Marc DEBAERE, Raadsheer,
bijgestaan door Viviane DE VIS, Griffier.