



Voortaan een architect in elk notariaat?

Cass. 7 mei 2020, AR C.19.0273.N

Het omgevingsrecht speelt een belangrijke rol in het notariaat. De koper van een onroerend goed moet erop aan kunnen dat hij het goed ook effectief kan gebruiken zoals het in de notariële akte wordt omschreven. Artikel 9, § 1, derde lid van de Notariswet legt in dit verband een raadgevings- en informatieplicht op die ook een opzoekings- en onderzoeksplicht omvat.¹ Recent moest het Hof van Cassatie oordelen of de notaris volgens deze plichten moet nagaan of de omschrijving van het goed in notariële akten wel overeenstemt met het goed zoals het op de vergunde plannen staat.

Een raam is geen deur

De kiem van het hier besproken Cassatiearrest van 7 mei 2020 ligt in een stedenbouwkundige vergunning van de gemeente Schoten van augustus 2005. Met deze vergunning wordt toelating verleend voor de bouw van een appartementsgebouw, genaamd 'residentie Chablis'. In de notariële basisakte wordt het appartement C.0.1 als volgt omschreven: 'a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkomdeur, inkomhal, toilet, woonruimte met toegang tot tuin oost, keuken, berging met installatie der centrale verwarming, bad- en douche-kamer, en twee slaapkamers, waarvan één met toegang tot tuin west'. Enkele maanden later wordt deze omschrijving hernomen in de onderhandse akte van verkoop van het appartement C.01, alsook in de daaropvolgende notariële akte van koop-verkoop.

Achteraf blijkt echter dat het appartement C.0.1 misschien wel werd gebouwd

in overeenstemming met de vergunde plannen, maar dat deze niet voorzien in 'een slaapkamer met toegang tot tuin west'. Integendeel staat op de plannen in de buitenmuur van de slaapkamer enkel een rond raam ingetekend. Van een vergunde toegang tot tuin west is geen sprake. De kopers van het appartement hechten kennelijk veel belang aan deze beloofde toegang en dagvaarden de verkoper in schadevergoeding. Met een arrest van het Antwerpse hof van beroep van 2 maart 2015 wordt hun vordering uiteindelijk gegrond verklaard. Voor het ontbreken van een toegang in de slaapkamer naar tuin west moet de verkoper een gepaste schadevergoeding betalen.²

Wisselende opvattingen van de feitenrechters...

De verkoper vindt niet dat hij voor deze vergissing zelf moet opdraaien. Hij dagvaardt de notaris in schadevergoeding.³ In deze procedure laat hij gelden dat de

notaris een professionele fout heeft begaan door in de notariële akten een foutieve omschrijving van het betreffende goed op te nemen. Eerst in de basisakte van februari 2006 en daarna in de akte van koop-verkoop van mei 2006. Deze notariële akten stipuleerden namelijk dat het appartement C.0.1 een toegang had tot de tuin, terwijl dat volgens de vergunde plannen niet het geval was. De verkoper had de plannen nochtans op voorhand aan de notaris bezorgd. Met

- 1 Artikel 9, § 1, derde lid van de Notariswet bepaalt: 'De notaris licht elke partij altijd volledig in over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en geeft aan alle partijen op onpartijdige wijze raad'.
- 2 Uit het vernietigde arrest van het hof van beroep van Antwerpen van 21 januari 2019 kan het precieze bedrag van de schadevergoeding niet worden afgeleid.
- 3 De rechtsgrond wordt gevonden in de artikelen 1146 e.v. en 1382-1383 BW.

In sommige gevallen zal de notaris de vergunde plannen moeten lezen.

een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen van 14 oktober 2016 slaagt de verkoper in zijn opzet. De notaris wordt veroordeeld tot een schadevergoeding van € 98.781,24, maar na een hoger beroep is alles te herdoen.

Het hof van beroep van Antwerpen start zijn beoordeling met een precisering van de reikwijdte van artikel 9, § 1, derde lid van de Notariswet. Volgens het hof heeft de notaris bij toepassing van deze wetsbepaling ten aanzien van iedere partij een te vervullen raadgevingsplicht. Deze plicht heeft een drievoudig voorwerp: (1) een voorlichtingsplicht, (2) een onderzoeksplicht, en (3) een verplichting formaliteiten te vervullen na het verlijden van de akte. Deze verplichtingen vormen volgens het hof inspanningsverbintenissen. De aansprakelijkheid van de notaris dient bijgevolg te worden getoetst aan hetgeen van een normaal zorgvuldig en omzichtig notaris, geplaatst in dezelfde omstandigheden, mag worden verwacht.

Anders dan de eerste rechter is het hof van mening dat de notaris geen fout heeft begaan. Volgens het hof kan van een notaris niet worden verwacht dat hij bij de omschrijving van het onroerend goed in de door hem op te stellen akten nagaat of die omschrijving in overeenstemming is met de vergunde plannen.

En dat zelfs indien hij over die plannen beschikt. Het hof kiest voor een milde invulling van de inspanningsverbintenis. Meer nog, het hof legt de schuld bij de verkoper. Het ontwerp van de beide akten werd telkens op voorhand ter nazicht overgemaakt. Indien de verkoper deze mogelijkheid van nazicht ernstig had genomen, zou hij volgens het hof hebben opgemerkt dat de beschrijving van het goed niet overeenstemde met de vergunde plannen. De notaris wordt volledig uit de wind gezet.

In een arrest van 24 juni 2009 was het hof van beroep van Gent in een andere zaak merkkelijk strenger voor een notaris die een foutieve vermelding in een eigendomstitel had opgenomen.⁴ Volgens het Gentse hof dient de notaris zich bij de overdracht van een onroerend goed in te lichten over de juiste beschrijving van het over te dragen erf en moeten met de vereiste zorgvuldigheid en nauwgezetheid alle titels worden nagaan. Wanneer de door de notaris vermelde titel niet juist is, is er sprake van een fout wanneer hij of zij bij de verificatie nalatig is geweest.⁵

... gevolgd door een duidelijk oordeel van de cassatierechter

Terug naar het appartement C.0.1. De verkoper wordt dus een tweede keer geconfronteerd met een voor hem nadelige uitspraak. Er rest hem enkel nog de mogelijkheid om deze principiële kwestie voor te leggen aan het Hof van Cassatie. En zo geschiedt. Het Hof van Cassatie zit niet op dezelfde lijn als het hof van beroep van Antwerpen. Het Hof oordeelt dat van een notaris, in het kader van de op hem – bij toepassing van artikel 9, § 1, derde lid van de Notariswet – rus-

tende verplichtingen, wél kan worden verwacht dat hij bij de beschrijving van het onroerend goed nagaat of die in overeenstemming is met de vergunde plannen waarover hij beschikt.⁶ Evenmin verantwoordt het hof van beroep zijn beslissing naar recht, in zoverre wordt geoordeeld dat de notaris niet aansprakelijk is omdat de verkoper zelf nalatig is geweest.

Met het besproken arrest wordt de omgevingsrechtelijke onderzoeksplicht van de notaris wat aangescherpt. Indien de vergunde plannen in het dossier zitten, zoals dat in deze zaak het geval was, moet de notaris controleren of de omschrijving in de akte(n) wel effectief overeenstemt met de vergunde toestand. Dit geldt ook voor het geval dat er in het verleden reeds een akte is opgesteld. Het verdient aanbeveling dat

4 In de betreffende notariële akte werd vermeld dat een aandeel van 1/114 in de gemene delen van het vakantiedorp begrepen was, waarin inbegrepen de grond. Naderhand kwam aan het licht dat het aandeel (1/114) in een vijver niet was inbegrepen.

5 Gent 24 juni 2009, *T.Not.* 2010, 632-638.

6 Rechtsoverweging 3 van het arrest van 7 mei 2020 luidt als volgt: *‘De appelrechters die oordelen dat van een notaris, in het kader van de op hem bij toepassing van artikel 9, § 1, derde lid, Wet Notarisambt, rustende verplichtingen niet verwacht kan worden dat hij bij de beschrijving van het betrokken onroerend goed in de door hem op te stellen akten, nagaat of die in overeenstemming is met de bouwtechnische plannen zoals die stedenbouwkundig werden goedgekeurd, zelfs indien hij over die plannen beschikt, zonder in concreto na te gaan of dit ook geldt voor het opstellen van aktes die het oprichten van een appartementsgebouw betreffen, verantwoordt hun beslissing dat de notaris geen fout treft niet naar recht.’*



© Adobe Stock

niet worden afgeleid dat de notaris de vergunde plannen tot in het kleinste detail moet uitpluizen. In dit dossier had een *prima facie* onderzoek van de vergunde plannen kunnen volstaan. Het is niet moeilijk om in de plannen het verschil tussen een raam en een deur te ontwaren. De omschrijving van het goed in notariële akten is dikwijls ook vrij summier. Met de formulering van het onroerend goed in de akten, bepaalt de notaris in zekere zin zelf de omvang van zijn inspanningsverbintenis. Indien hier in de akte niet al te veel bespiegelingen aan worden gewijd, is het risico op vergissingen en aansprakelijkheid navenant.

Joris Gebruers

de notaris in dat geval nagaat of deze vroegere omschrijving wel de juiste is.

Vaak beschikt de notaris echter niet over een kopie van de vergunde plannen. De vraag is of de notaris voortaan eerst de vergunde plannen moet opvragen, vooraleer hij de akte verder kan redigeren. Bij twijfel over de juistheid van de omschrijving van het onroerend goed doet de

notaris er goed aan om het zekere voor het onzekere te nemen. Het opvragen van de plannen, zeker in digitale vorm, neemt doorgaans niet bijzonder veel tijd en moeite in beslag.

Het arrest impliceert een uitbreiding van de notariële onderzoeksplicht, dat staat vast. Anderzijds moet dit ook niet worden overschat. Uit het arrest kan