



UNIVERSITEIT
GENT

 FACULTEIT
RECHT EN CRIMINOLOGIE

Faculteit Recht en Criminologie

Universiteit Gent

**Invulling van het foutbegrip bij schadevergoeding bij
vernietiging van overeenkomsten**

Ingediend door

Amy Willemys

01204320

Academiejaar 2019-2020

Promotor: Prof. Dr. Joke Baeck

Commissaris: Karolien Rigaux

Ondergetekende verklaart dat de inhoud van deze masterproef mag worden geraadpleegd en/of gereproduceerd voor persoonlijk gebruik. Het gebruik van deze masterproef valt onder de bepalingen van het auteursrecht en bronvermelding is steeds noodzakelijk.

Voorwoord

Gedurende mijn studiejaren aan de faculteit rechten van de Universiteit Gent werd ik gevormd tot juriste. De periode die ik aan deze faculteit heb doorgebracht, hebben mijn kritische vaardigheden en maatschappelijke inzichten enorm aangescherpt. Het schrijven van deze masterproef vormt dan ook het kroonstuk van deze opleiding aangezien deze mij de kans geeft om voor een laatste keer in deze opleiding de aangeleerde vaardigheden toe te passen.

Het schrijven van een masterproef staat of valt met een goede begeleiding, daarom wil ik van dit voorwoord gebruik maken om mijn oprechte dank te betuigen aan een aantal mensen.

In eerste instantie wil ik mijn promotor, professor Joke Baeck, bedanken. Zij heeft me op de goede weg geleid bij aanvang en tijdens het schrijven. Bovendien gaf ze me taaltips, opbouwende kritiek en helpende inzichten wanneer die nodig waren. Haar passie voor deze materie heeft mij extra aangemoedigd.

Daarnaast wil ik mijn vrienden bedanken voor de steun die ik van hen ontvangen heb tijdens het schrijven van dit sluitstuk. Talloze uren hebben we samen in de bibliotheek gezeten, want samen zwoegen, maakt het een stuk minder lastig. Daarnaast was het altijd fijn om met hen te ventileren tijdens een kop koffie. Zelfs tijdens de coronacrisis bleven we elkaar steunen via bemoedigende videogesprekken.

Tot slot wil ik mijn dank betuigen aan mijn mama en vriend voor de warme thuis en de onafgebroken steun die ik van hen mocht ontvangen tijdens mijn studies. Zonder hun betrokkenheid had ik nooit het eindresultaat bereikt dat ik nu kan voorleggen.

Inhoudsopgave

Inhoud

Voorwoord	3
Inleiding	7
Hoofdstuk 1: Juridische grondslag	11
§1. Inleiding	11
§2. Contractuele aansprakelijkheid.....	12
§3. Buitencontractuele aansprakelijkheid.....	13
A. Fout.....	14
B. Schade	17
C. Causaal verband	19
§4. De goede trouw uit artikel 1134, derde lid BW.....	20
§5. De leer van het rechtsmisbruik	21
§6. Tussentijds besluit	23
Hoofdstuk 2: Fouten die aanleiding geven tot bijkomende schadevergoeding na vernietiging van een overeenkomst	24
§1. Theoretisch kader.....	24
A. De foutieve uitlokking van toestemming bij de tegenpartij.....	25
B. Onrechtmatig gedrag tijdens de onderhandelingen	31
§2. Rechtspraakonderzoek.....	41
A. De foutieve uitlokking van toestemming bij de tegenpartij.....	43
B. Onrechtmatig gedrag tijdens de onderhandelingen	51
§3. Tussentijds besluit	61
Hoofdstuk 3: Pluraliteit van fouten	63
§1. Inleiding	63
§2. Theoretisch kader.....	64
A. De regels van gedeelde aansprakelijkheid	64
B. Uitzondering: Fraus omnia corrumpit	67
§3. Rechtspraakonderzoek.....	68
§4. Tussentijds besluit	73
Hoofdstuk 4: Fouten die uitgaan van een derde	74
§1. Inleiding	74
§2. Theoretisch kader.....	74
A. De verantwoordelijkheid van de notaris en de vastgoedmakelaar	74
B. Gevolgen van de aansprakelijkheid.....	77

C. Samenlopende fouten van verschillende personen	79
§3. Rechtspraakonderzoek.....	80
§4. Tussentijds besluit	85
Conclusie	87
Bibliografie	90
Bijlage.....	98

Inleiding

1. Errare humanum est. Vergissen is menselijk. We sluiten dagelijks overeenkomsten af waar we achteraf gezien niet altijd tevreden op terugkijken omdat het resultaat toch niet is wat we ervan verwacht hadden. Denk maar aan de aankoop van een tweedehandswagen die al snel ernstige motorproblemen blijkt te hebben of de situatie waarbij een aannemer de “regels van de kunst” nogal vrij opvat en allesbehalve professioneel te werk gaat. Voor deze gevallen waarbij we dreigen achter te blijven met de spreekwoordelijke kat in een zak biedt ons recht alsnog een uitweg.

De rechter heeft immers de mogelijkheid om overeenkomsten te vernietigen op voorwaarde dat bepaalde rechtsregels bij het sluiten van de overeenkomst niet werden nageleefd. De vernietiging van de overeenkomst zorgt ervoor dat deze overeenkomst wordt geacht nooit te hebben bestaan.¹ Bijgevolg zal de vernietiging van een overeenkomst in hoofde van alle partijen een restitutieverbintenis doen ontstaan. Op grond van deze restitutieverbintenis hebben de partijen de verplichting om wederzijds alle reeds ontvangen prestaties, voortvloeiende uit de overeenkomst, terug te geven.² Dergelijke restitutie gebeurt bij voorkeur in natura of wanneer dit niet meer mogelijk zou zijn, bij equivalent.³ Dit heeft tot doel de partijen terug te plaatsen in de situatie waarin zij zich bevonden vóór het sluiten van de nietige overeenkomst. In bovenstaand voorbeeld inzake de tweedehandswagen zou de vernietiging van de verkoopovereenkomst en de daaruit volgende restitutieverbintenissen tot gevolg hebben dat de koper de tweedehandswagen moet teruggeven aan de verkoper. De verkoper zal op zijn beurt gehouden zijn tot het teruggeven van de geldsom die de koper voor de wagen had betaald.

Wanneer de rechter de overeenkomst nietig verklaart en de restitutie van de reeds uitgevoerde prestaties beveelt, zal dit echter niet altijd voldoende blijken om de schade van de eisende partij volledig te herstellen. Om toch volledig teruggeplaatst te kunnen worden in de toestand waarin deze partij zich bevond vóór het sluiten van de overeenkomst zal de eiser naast de nietigverklaring ook een bijkomende schadevergoeding kunnen vorderen. Het bekomen van dergelijke bijkomende schadevergoeding zal echter slechts mogelijk zijn op voorwaarde dat de wederpartij of een derde bij het sluiten van de overeenkomst een buitencontractuele fout heeft begaan die in causaal verband staat met de geleden schade.⁴ In het voorbeeld inzake de tweedehandswagen is het mogelijk dat de

¹ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek Verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 497, nr. 692; I. CLAEYS, “Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging” in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-2003*, Brussel, Larcier, 2003, (267) 323, nr. 76.

² T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek Verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 497, nr. 692; I. CLAEYS, “Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging” in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-2003*, Brussel, Larcier, 2003, (267) 323, nr. 76; Cass. 21 mei 2004, *RABG* 2006, 5, noot B. VEECKMANS; Cass. 24 september 2009, *RW* 2009-10, 1352; Antwerpen 15 juni 2009, *NJW* 2010, 154, noot L. LAVRYSEN.

³ I. CLAEYS, “Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging” in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-2003*, Brussel, Larcier, 2003, (267) 324-326, nrs. 78-80; T. STAROSSELETS, “Effets de la nullité” in P. WÉRY (ed.), *La nullité des contrats*, Brussel, Larcier, 2006, (229) 242-243, nrs. 6-7; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, Brussel, Bruylant, 1964, nrs. 815 en 818.

⁴ J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 278-282, nrs. 432-437; I. CLAEYS, “Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging” in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, (267) 327-328, nr. 83; S. STIJNS, “De sanctionering van de wilsgebreken” in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, 153, nr. 26; H. GEENS, “De grondslagen van de culpa in contrahendo”, *Jura Falc.* 2003-04, (433) 443-44; A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 501-502, nrs. 1164-1165; L. CORNELIS en H. GILLIAMS,

motorproblemen eigenlijk te wijten zijn aan een fout van de verkoper. De verkoper kan bijvoorbeeld bedrog hebben gepleegd door de kilometerteller van de wagen opzettelijk terug te draaien om de koper ervan te overtuigen de wagen te kopen. Dit bedrog kan de rechter kwalificeren als een buitencontractuele fout in hoofde van de verkoper en op basis daarvan de overeenkomst vernietigen. Wanneer de vernietiging van de overeenkomst de koper niet volledig heeft teruggeplaatst in de situatie waarin hij zich bevond vóór het sluiten van de overeenkomst heeft hij op basis van de gemaakte fout ook de mogelijkheid om een bijkomende schadevergoeding te vorderen. Die bijkomende schadevergoeding kan dan bijvoorbeeld slaan op de kosten die de koper al gemaakt had om een verzekeringsovereenkomst voor de wagen af te sluiten.

2. Over de buitencontractuele fouten die de mogelijkheid geven aan de benadeelde partij om, naast de vernietiging van de overeenkomst, een bijkomende schadevergoeding te vorderen, is echter geen algemeen en duidelijk overzicht terug te vinden. Slechts enkele werken in de rechtsleer geven de mogelijkheid aan om de buitencontractuele fouten in te delen in verschillende categorieën.⁵ De algemene indeling van de buitencontractuele fouten in de categorieën die deze werken voorstellen, is een goede basis maar geen enkel werk geeft een volledig overzicht weer van welke concrete fouten allemaal tot die categorieën behoren.

Daarnaast zijn er wel verschillende passages in artikels terug te vinden die iets meer vertellen over één specifieke buitencontractuele fout die de mogelijkheid biedt om, naast de vernietiging van de overeenkomst, een bijkomende schadevergoeding te vorderen.⁶ Hoewel de lezer hierdoor iets meer

“Private parties’ entitlement to damages on account of infringements of the competition rules: Belgian law as an example of the civil law approach” in J. STUYCK, H. GILLIAMS en E. BALLON (eds.), *Modernisation of European competition law*, Antwerpen, Intersentia, 2002, (153) 172-175.

⁵ W. DE BONDT, “Precontractuele aansprakelijkheid”, *TBBR* 1993, (93) 108-116, nrs. 24-37; M. ALEXANDRE, “La réparation du dommage dans la négociation et la formation des contrats”, *Ann. dr. Liège* 1980, (17) 51-71, nrs. 26-39; L. CORNELIS, “La responsabilité précontractuelle, conséquence éventuelle du processus précontractuel”, *TBBR* 1990, (391) 403-425, nrs. 12-32; H. GEENS, “De grondslagen van de culpa in contrahendo”, *Jura Falc.* 2003-04, (433) 441-453; J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 278-282, nrs. 432-437; I. CLAEYS, “Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging” in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, 327-328, nrs. 83-84; S. STIJNS, “De sanctionering van de wilsgebreken” in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, (133) 151-157, nrs. 25-28.

⁶ J. BAECK, “Restitutie na vernietiging van woninghuurovereenkomst wegens overtreding van gewestelijke woonkwaliteitsnormen”, *TBO* 2013, (108) 111, nr. 6; T. VANDROMME, “De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst: een poging tot synthese en verduidelijking”, *RW* 2014-15, (203), 209, nr. 23; A. DE BERSAQUES, “L’indépendance de l’architecte vis-à-vis de l’entrepreneur dans le contrat d’entreprise” (noot onder Rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 498, nr. 6; P. RIGAUX, “Observations” (noot onder Brussel 18 oktober 1978), *T.Aann.* 1980, (324) 326; S. BEYAERT, “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, (626) 637-639, nrs. 20-23; M. MUYLLE en E. WILLEMS, “Naar een glasheldere oplossing voor de onwettig gebouwde veranda? Een analyse van de bouwovertreding in het licht van de overdracht van onroerende goederen”, *TBO* 2008, (42) 61, nr. 62; . BEUSELINCK, “Verrijking zonder oorzaak - Geval van zeldzame toepassing in het kader van een overheidsopdracht” (noot onder Rb. Dendermonde 18 december 2009), *T.Aann.* 2013, (75) 81; I. COOREMAN, M. LECOMTE, “La théorie classique des nullités dans le cadre du contentieux des marchés publics” (noot onder Gent 6 februari 2015), *T.Aann.* 2016, (411) 420, nr. 24; C. LEONARD, “Observations” (noot onder Brussel 23 november 1976), *T.Aann.* 1979, (246) 252, nr. 12.; X. “Observations” (noot onder Gent 14 mei 1982), *T.Aann.* 1988, (235) 236; J. DEL CORRAL, “Nietigheid als sanctie wegens miskenning van de informatieplicht van art. 101 Bodemdecreet: te pas en te onpas”, *RW* 2010-11, (1521) 1521-1522, nr. 2.

te weten komt over deze specifieke fout ontbreekt in dergelijke artikelen dan weer het overzicht dat nodig is om deze fout te kaderen tussen alle andere bestaande precontractuele fouten.

Er bestaat met andere woorden nog geen volledig overzicht waarbij zowel wordt voorzien in verschillende categorieën om de fouten in op te delen als in de opsomming van alle bestaande, specifieke buitencontractuele fouten die in elk van die categorieën voorkomen.

3. Ook op maatschappelijk vlak is het van belang dat er meer duidelijkheid komt over dit thema. Dagelijks worden er immers talrijke overeenkomsten van verschillende aard gesloten. Dit heeft tot gevolg dat de mogelijkheid op vernietiging van de overeenkomst en op het begaan van een buitencontractuele fout bij het sluiten van de overeenkomst zich ook regelmatig kunnen voordoen. Indien een concreet overzicht van alle buitencontractuele fouten zou bestaan, zou dit partijen in staat stellen om gemakkelijker in te schatten wanneer er in hun litigieuze overeenkomst sprake is van zo'n fout. Dit zal ervoor zorgen dat zij gemakkelijker en sneller kennis hebben van de mogelijkheid om naast de vernietiging van de overeenkomst ook een aanvullende schadevergoeding te vorderen.

4. Deze masterproef heeft tot doel om meer duidelijkheid te brengen omtrent de invulling van het foutbegrip bij de bijkomende schadevergoeding in geval van vernietiging van overeenkomsten. Vertrekkende vanuit deze doelstelling kunnen volgende onderzoeksvragen gesteld worden: (1) Welke fouten in de rechtsleer geven aanleiding tot het bekomen van een bijkomende schadevergoeding na de vernietiging van een overeenkomst en komen de fouten uit de gepubliceerde rechtspraak hiermee overeen? (2) Welke regeling past de rechtsleer toe wanneer meerdere partijen bij de overeenkomst of derden een fout maken die aanleiding geeft tot vernietiging van de overeenkomst en een bijkomende schadevergoeding en wordt deze regeling ook toegepast in de rechtspraak?

Om deze onderzoeksvragen te beantwoorden zal telkens eerst een theoretisch kader geschetst worden waarin de opvattingen uit de rechtsleer terugkomen. Het beantwoorden van de vraag of de gepubliceerde rechtspraak overeenstemt met de rechtsleer zal gebeuren aan de hand van een rechtspraakonderzoek. Deze masterproef zal de vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek vergelijken met wat hier in de rechtsleer al over geschreven is. Op die manier is het mogelijk om te kijken in welke mate de theorie en de rechtspraak met elkaar in overeenstemming zijn en waar de verschilpunten precies zitten. Om dit rechtspraakonderzoek te kunnen uitvoeren, werden 140 vonnissen en arresten verzameld tussen de periode van 1937 tot 2019. De verzameling van de vonnissen en arresten gebeurde voor het belangrijkste deel via de databank jura via het ingeven van de zoektermen "nietigverklaring en vernietiging van een overeenkomst", "vernietiging overeenkomst en bijkomende schadevergoeding", "nietigverklaring en vernietiging contract" en "vernietiging contract en bijkomende schadevergoeding". Deze zoektermen gaven immers de meest relevante vonnissen en arresten weer. De verzameling van vonnissen en arresten werd verder aangevuld door het zoeken van relevante uitspraken in het archief van het tijdschrift 'rechtkundig weekblad' en door het zoeken naar verwijzingen naar relevante rechtspraak in voetnoten van de basiswerken omtrent dit thema.⁷ Het rechtspraakonderzoek is opgedeeld in twee lijsten. Er is een grote lijst van 130 vonnissen

⁷ Zijnde: J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 371 p.; I. CLAEYS, "Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging", in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, 267-332; S. STIJNS, "De sanctionering van de wilsgebreken" in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, 133-168; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, Bruxelles, Bruylant, 2010, 936 p.; A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 572 p.; H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, 433-460; W. DE BONDT, "Precontractuele aansprakelijkheid", *TBBR* 1993, 93-117; M. ALEXANDRE, "La réparation du dommage dans la

en arresten waarin de overeenkomst vernietigd werd op basis van een fout en een kleinere lijst van 10 vonnissen en arresten waar de rechter uitdrukkelijk oordeelde dat er geen fout is gemaakt. Ook de kleine lijst van vonnissen en arresten waarin er geen fout werd gemaakt, is van belang aangezien ze relevante inzichten weergeven. Beide lijsten zijn terug te vinden in de bijlagen op het einde van deze masterproef.

Door de coronamaatregelen was de toegang tot de bibliotheek gedurende het tweede semester beperkt. Dit heeft tot gevolg dat bepaalde boeken en artikels in tijdschriften niet konden geraadpleegd worden en zorgt voor een beperking van het onderzoek.

5. Deze masterproef is opgedeeld in vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische grondslag waarop de bijkomende schadevergoeding na vernietiging van een overeenkomst gebaseerd is. Dit hoofdstuk zal dus ingaan op de vraag welke wettelijke bepalingen het toekennen van een bijkomende schadevergoeding na vernietiging van een overeenkomst, rechtvaardigen.

Het tweede hoofdstuk gaat over de mogelijke fouten die aanleiding kunnen geven tot bijkomende schadevergoeding na vernietiging van de overeenkomst. Dit hoofdstuk zal de buitencontractuele fouten opdelen in verschillende categorieën en geeft vervolgens weer welke fouten in elk van die categorieën thuis horen.

Hoofdstuk drie gaat over de vraag welke regeling van toepassing is wanneer er sprake is van een pluraliteit van fouten die allemaal aan de basis liggen van de vernietiging van de overeenkomst. Het is immers mogelijk dat beide partijen een fout hebben gemaakt die aanleiding gaf tot vernietiging van de overeenkomst. Of de partijen dan nog recht hebben op bijkomende schadevergoeding en hoe de verdeling daarbij is, komt in dit hoofdstuk aan bod.

In het vierde hoofdstuk wordt bekeken wat de regeling is indien de overeenkomst nietig is omwille van een fout van een derde. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat een notaris een fout heeft gemaakt bij het opstellen van een verkoopovereenkomst of dat een overeenkomst tot stand komt op basis van foute informatie van een vastgoedmakelaar.

Het tweede tot en met het vierde hoofdstuk zal telkens eerst een overzicht weergeven van het theoretisch kader dat over deze onderwerpen bestaat. Vervolgens wordt gecontroleerd in welke mate de vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek met het theoretisch kader overeenstemmen.

Tot slot volgt een conclusie.

négociation et la formation des contrats”, *Ann. dr. Liège* 1980, 17-83; L. CORNELIS, “La responsabilité précontractuelle, conséquence éventuelle du processus précontractuel”, *TBBR* 1990, 391-425.

Hoofdstuk 1: Juridische grondslag

§1. Inleiding

6. Het Burgerlijk Wetboek voorziet geen algemene regeling die bepaalt dat de vernietiging van een overeenkomst gepaard kan gaan met de toekenning van een bijkomende schadevergoeding aan de partijen van de vernietigde overeenkomst.

Eén van de weinige artikels die voorziet in een mogelijkheid tot het bekomen van een bijkomende schadevergoeding na vernietiging van de overeenkomst is artikel 1599 BW. Dit artikel bepaalt uitdrukkelijk dat de verkoop van andermans zaak nietig is en dat in dergelijk geval de mogelijkheid bestaat om een schadevergoeding te verkrijgen. Verder bepaalt dit artikel dat een schadevergoeding enkel verkregen kan worden indien de koper, bij het sluiten van de overeenkomst, niet wist dat de verkochte zaak aan een ander dan de verkoper toebehoorde.⁸

De nietigheid wordt omschreven als een sanctie die verbintenissen treft die, bij de fase van totstandkoming, niet voldeden aan de geldigheidsvoorwaarden die door de wetgever of door de rechtspraak zijn bepaald opdat een verbintenis rechtsgeldig zou kunnen ontstaan.⁹ Door deze omschrijving wordt de figuur van bijkomende schadevergoeding vaak gezien in het kader van de precontractuele aansprakelijkheid. De precontractuele aansprakelijkheid heeft immers betrekking op de aansprakelijkheidsregeling voor fouten gemaakt in de periode die aan het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. Voor deze precontractuele aansprakelijkheid heeft het Burgerlijk Wetboek evenmin in een algemeen juridisch kader voorzien.¹⁰

7. Aangezien het Burgerlijk Wetboek geen algemene regeling voorziet, hebben rechtspraak en rechtsleer de juridische grondslag wat betreft de bijkomende schadevergoeding bij vernietiging van een overeenkomst in andere rechtsfiguren gezocht. De heersende opvatting in rechtspraak¹¹ en rechtsleer¹² is dat de buitencontractuele foutaansprakelijkheid uit de artikelen 1382 en 1383 BW als

⁸ J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 275-276, nr. 426.

⁹ F. PEERAER, "Nietigheid" in T. VANSWEEVELT en B. WEYTS (eds.), *Handboek Verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, (483) 483, nr. 677.

¹⁰ H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 436; G. SCHRANS, "De progressieve totstandkoming der contracten", *TPR* 1984, (1) 1, nr. 1.

¹¹ Cass. 10 december 1981, *Arr.Cass.* 1981-82, 502; Antwerpen 12 juni 2006, *RW.* 2008-09, 279, noot B. VAN DEN BERGH; Brussel 8 november 1988, *JLMB* 1988, 1568; Gent 14 mei 1982, *T.aann.* 1988, 232, noot; Brussel 8 november 1988, *JLMB* 1988, 1568; Vred. Sint-Niklaas 28 maart 2001, *DCCR* 2001, 178.

¹² I. CLAEYS, "Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging" in in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, 328, nr.84; L.CORNELIS, "Le dol dans la formation du contrat" (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, (37) 42, nr. 10; A. DE BERSAQUES, "La culpa in contrahendo" (noot onder Luik 3 april 1962), *RCJB* 1964, (277) 279, nr. 4; A. DE BOECK, "De precontractuele aansprakelijkheid" in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, 2004, (1) 4, nrs. 9 en 11; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, Brussel Bruylant, 1964, nrs. 558-559; S. STIJNS, "Nietigheid van het contract als sanctie bij zijn totstandkoming" in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Totstandkoming van de overeenkomst naar Belgisch en Nederlands recht*, Antwerpen, Intersentia, 2002, 241; H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 441-453.

P. WERY, *Droits des obligations. Volume 1. Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, 351-352, nr. 356-357.

juridische grondslag voor de bijkomende schadevergoeding bij vernietiging van een overeenkomst moet worden beschouwd. Er is echter ook een minderheidsopvatting die van oordeel is dat het principe van de goede trouw uit artikel 1134, derde lid BW als juridische grondslag moet dienen voor de figuur van bijkomende schadevergoeding bij vernietiging van een overeenkomst.¹³ Daarnaast is er nog een andere stroming in rechtspraak en rechtsleer die van mening is dat de leer van het rechtsmisbruik als juridische grondslag moet worden toegepast.¹⁴ Men is het er wel over eens dat de contractuele aansprakelijkheid niet als juridische grondslag kan dienen in deze situatie.¹⁵ Alle voornoemde juridische grondslagen zullen in dit hoofdstuk aan bod komen.

§2. Contractuele aansprakelijkheid

8. De retroactieve werking van een nietige overeenkomst heeft tot gevolg dat de overeenkomst geacht wordt nooit te hebben bestaan, zowel voor het verleden als voor de toekomst. Er ontstaat een restitutieverbintenis in hoofde van alle partijen zodat ze teruggeplaatst worden in de situatie waarin zij zich zouden bevinden indien ze de nietige overeenkomst niet hadden gesloten. Bijgevolg kan geen toekomstig rechtsgevolg meer gekoppeld worden aan de nietige overeenkomst. Dit zorgt ervoor dat de partijen hun eventuele vordering tot bijkomende schadevergoeding niet op de nietige, en dus onbestaande, overeenkomst kunnen baseren.¹⁶

Bovendien is de contractuele aansprakelijkheid een bijzonder aansprakelijkheidssysteem dat enkel van toepassing is op verbintenissen die voortvloeien uit een geldig tot stand gekomen overeenkomst. Wanneer de fout, die aanleiding geeft tot de nietigheid van de overeenkomst, zich dus bevindt in de precontractuele fase, is er in principe nog geen overeenkomst aanwezig.¹⁷ Een vordering tot bijkomende schadevergoeding kan bijgevolg niet steunen op de contractuele aansprakelijkheid. In dit geval zullen de partijen dus het gemeenrechtelijk, buitencontractueel aansprakelijkheidsstelsel moeten toepassen¹⁸, ongeacht of de overeenkomst achteraf toch nog wordt gesloten. Dat deze overeenkomst achteraf toch nog wordt gesloten, heeft immers niet automatisch tot gevolg dat die contractuele aansprakelijkheid ook de fouten uit de precontractuele fase zal dekken.¹⁹

9. De Duitse rechtsgeleerde VON JHERING, die wordt beschouwd als de grondlegger van de leer van de precontractuele aansprakelijkheid, is van oordeel dat de precontractuele aansprakelijkheid wel

¹³ W. WILMS, "Het recht op informatie in het verbintenissenrecht een grondslagonderzoek", *RW* 1980-81, 489-519; P. VAN OMMESLAGHE, "L'exécution de bonne foi, principe général de droit", *TBBR* 1987, 105-106, nr. 11; H. COUSY, "De rol van de goede trouw in het verzekeringscontract", in X (ed.), *Liber amicorum Jan Ronse*, Brussel, Story Scientia, 1986, 13-16, nr. 2, voetnoot 25; G. ROMMEL, "De informatieplicht in het consumentenrecht", *RW* 1983-84, (2273) 2290, nr. 29.

¹⁴ L. CORNELIS, *Beginnelsen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Maklu, 1989, 112-113, nr. 66.

¹⁵ H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 441.

¹⁶ I. CLAEYS, "Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging" in in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, 317-318, nr.72; Arbh. Luik 25 maart 1996, *JTT* 1997, 155.

¹⁷ L. CORNELIS, "Le dol dans la formation du contrat" (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, (37) 38, nr. 3.

¹⁸ W. DE BONDT, *De leer der gekwalificeerde benadeling*, Antwerpen, Kluwer, 1985, 202-203; G. SCHRANS, "De progressieve totstandkoming der contracten", *TPR* 1984, 8, nr. 5.

¹⁹ H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 442-443; L. CORNELIS, "Le dol dans la formation du contrat" (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, 37-60.

een contractueel karakter heeft.²⁰ Volgens zijn theorie is aan elk aanbod tot contracteren een stilzwijgend voorcontract verbonden. Dit voorcontract verplicht de partijen om met de nodige zorgvuldigheid te onderhandelen zodat er een overeenkomst vrij van wilsgebreken kan ontstaan.²¹ Elke fout in de precontractuele onderhandelingen moet dan ook beschouwd worden als een schending van het voorcontract en moet gesanctioneerd worden met een contractuele aansprakelijkheid.²² VON JEHRING heeft deze leer van het fictieve voorcontract opgesteld uit noodzaak aangezien het Duitse aansprakelijkheidsrecht, in de tijd van de jurist, nog geen principe van buitencontractuele aansprakelijkheid kende.²³

België heeft deze leer van het fictieve voorcontract van VON JEHRING echter helemaal verlaten aangezien dit in ons rechtssysteem een overbodig karakter heeft. Het Belgische aansprakelijkheidsrecht voorziet immers wel in een systeem van buitencontractuele aansprakelijkheid, dit op basis van de artikelen 1382 en 1383 BW. Het bestaan hiervan zorgt ervoor dat het niet nodig is om op een fictieve rechtsfiguur terug te vallen.²⁴ Het is wel mogelijk dat de partijen tijdens de precontractuele onderhandelingen al een overeenkomst sluiten waarin ze hun precontractuele rechten en plichten vastleggen. Als één of beide partijen dan de vooropgestelde regels schenden, zal er uiteraard wel sprake zijn van een contractuele aansprakelijkheid.²⁵

10. Bovenstaande argumenten leiden tot het besluit dat de rechtsfiguur van bijkomende schadevergoeding bij vernietiging van een overeenkomst, in België, niet kan steunen op de contractuele aansprakelijkheid.

§3. Buitencontractuele aansprakelijkheid

11. Zoals eerder vermeld²⁶, is de heersende opvatting dat de buitencontractuele aansprakelijkheid op grond van de artikelen 1382 en 1383 BW de juridische grondslag vormen voor de bijkomende schadevergoeding bij vernietiging van een overeenkomst.²⁷ Bovendien volgt ook het merendeel van

²⁰ R. VON JEHRING, "De la culpa in contrahendo ou des dommages-intérêts dans les conventions nulles ou restées imparfaites (1860) in R. VON JEHRING en O. DE MEULENAERE, *Oeuvres choisies, II*, Parijs, Chevalier-Marescq, 1893, 1-100.

²¹ A. DE BERSAQUES, "La <<culpa in contrahendo>>" (noot onder Luik 3 april 1962), *RCJB* 1964, (277) 278, nr. 2; L. CORNELIS, "Le dol dans la formation du contrat" (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, (37) 40-41, nr. 8; W. WILMS, "Het recht op informatie in het verbintenissenrecht een grondslagonderzoek", *RW* 1980-81, 497-498;

²² M. BOLLEN, "Precontractuele aansprakelijkheid voor het afspringen van onderhandelingen, in het bijzonder m.b.t. een acquisitieovereenkomst", *TBBR* 2003, (136) 140, nr. 11; A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 183, nr. 419; A. DE BERSAQUES, "La culpa in contrahendo" (noot onder Luik 3 april 1962), *RCJB* 1964, (277), 278, nr. 2.

²³ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 183-184, nr. 420; H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 438-440.

²⁴ L. CORNELIS, "Le dol dans la formation du contrat" (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, (37) 40, nr. 8; A. DE BERSAQUES, "La culpa in contrahendo" (noot onder Luik 3 april 1962), *RCJB* 1964, (277) 278-279, nr. 3-4.

²⁵ H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 440.

²⁶ Zie supra, randnummer 8.

²⁷ I. CLAEYS, "Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging" in in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, 328, nr.84; L.CORNELIS, "Le dol dans la formation du contrat" (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, (37) 42, nr. 10; A. DE BERSAQUES, "La <<culpa in contrahendo>>" (noot onder Luik 3 april 1962), *RCJB* 1964, (277) 279, nr. 4; A. DE BOECK, "De precontractuele aansprakelijkheid" in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht*

de rechtspraak deze opvatting.²⁸ Zelfs het Hof van Cassatie heeft in een arrest geoordeeld dat een precontractuele fout aanleiding geeft tot buitencontractuele aansprakelijkheid.²⁹ De buitencontractuele aansprakelijkheid vormt immers het stelsel van het gemeen recht dat van toepassing is op alle verbintenissen, zowel deze die voortvloeien uit de wet, delicten, quasi-delicten als uit quasi-contracten. Dit in tegenstelling tot het contractuele aansprakelijkheidssysteem dat enkel van toepassing is op verbintenissen die voortvloeien uit een geldig gesloten overeenkomst.³⁰ Aangezien precontractuele fouten ontstaan op een ogenblik dat er nog geen overeenkomst is gesloten, kan enkel het buitencontractueel en dus het gemeenrechtelijk aansprakelijkheidsregime hierop van toepassing zijn.³¹

12. Om op grond van de artikelen 1382 en 1383 BW een bijkomende schadevergoeding te kunnen bekomen, moet aan de toepassingsvoorwaarden van deze artikelen voldaan zijn. De benadeelde moet namelijk bewijzen dat er een fout, schade en causaal verband tussen de fout en de schade aanwezig is.³² Deze drie cumulatieve toepassingscriteria worden achtereenvolgens besproken.

A. Fout

13. Het foutbegrip bestaat uit een objectief en een subjectief element. Het objectief element heeft betrekking op het onrechtmatig handelen, terwijl het subjectief element op de schuldbequaamheid en de toerekenbaarheid slaat.³³ Beide elementen komen in deze bespreking aan bod.

14. Wat het objectief element betreft zijn er in ons recht twee mogelijkheden om onrechtmatig te handelen en dus een fout te begaan.

Ten eerste zal de schending van een specifieke regel, meer bepaald een wettelijke of reglementaire norm waarin een bepaalde gedraging voorgeschreven of verboden wordt, als fout gekwalificeerd worden. In verschillende rechtstakken legt de wet immers een bepaalde gedragsnorm op waarvan de schending op zich een fout uitmaakt zonder dat daarbij verder onderzoek nodig is.³⁴

van rechtspraak en rechtsleer, Antwerpen, Kluwer, 2004, (1) 4, nrs. 9 en 11; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, Brussel Bruylant, 1964, nrs. 558-559; S. STIJNS, "Nietigheid van het contract als sanctie bij zijn totstandkoming" in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Totstandkoming van de overeenkomst naar Belgisch en Nederlands recht*, Antwerpen, Intersentia, 2002, 241; H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 441-453.

P. WERY, *Droits des obligations. Volume 1. Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, 351-352, nr. 356-357.

²⁸ Antwerpen 12 juni 2006, *RW.* 2008-09, 279, noot B. VAN DEN BERGH; Brussel 8 november 1988, *JLMB* 1988, 1568; Gent 14 mei 1982, *T.aann.* 1988, 232, noot; Brussel 8 november 1988, *JLMB* 1988, 1568; Vred. Sint-Niklaas 28 maart 2001, *DCCR* 2001, 178.

²⁹ Cass. 10 december 1981, *Arr.Cass.* 1981-82, 502.

³⁰ D. FRERIKS, "Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht", *TPR* 1992, (1187) 1216, nr. 28.

³¹ H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 442.

³² T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 125, nr. 174; A. DE BOECK, "De precontractuele aansprakelijkheid" in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, 2004, 22.

³³ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 367.

³⁴ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 368; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 137, nr. 190.

Ten tweede zal de schending van de algemene zorgvuldigheidsnorm ook als fout in aanmerking komen. Deze algemene zorgvuldigheidsnorm verwijst naar het gedrag dat een normaal, redelijk en zorgvuldig persoon, geplaatst in dezelfde omstandigheden als de aangesprokene, in het handelsverkeer zou hebben gesteld. Dit wordt ook het criterium van de bonus pater familias of de goede huisvader genoemd.³⁵

Het feitelijk gedrag van de dader zal dus vergeleken worden met het gedrag van een normaal, zorgvuldig en vooruitziend persoon. De vooruitziendheid wijst op het feit dat een persoon steeds naar redelijkheid rekening moet houden met de gevolgen van zijn handelen of zijn nalaten te handelen. De zorgvuldigheid slaat dan op het feit dat een persoon steeds de gepaste voorzorgsmaatregelen moet trachten te nemen om nadelige gevolgen van zijn gedrag te vermijden. Hieruit blijkt dat de redelijke voorzienbaarheid van de schade een belangrijk element is bij de kwalificatie.³⁶ Bovendien moet het criterium van de normale, zorgvuldige en vooruitziende persoon op een redelijke wijze worden ingevuld. De goede huisvader kan niet beschouwd worden als een superheld die over een grote kracht en wijsheid beschikt, maar wel als een normale burger met zijn eigen grenzen en onvolkomenheden.³⁷

De toepassing van de algemene zorgvuldigheidsnorm leidt tot een zeer abstract referentiekader. Bij dergelijke abstracte beoordeling dreigt het gevaar van een loutere a posteriori beoordeling. Op het ogenblik dat de rechter moet oordelen, heeft de schade zich immers al voorgedaan en is het gemakkelijk voor de rechter om te bepalen hoe de schade zich heeft voorgedaan en hoe de schadeverwekker dit had kunnen vermijden. Dit zorgt ervoor dat de feitelijke omstandigheden, waarin de betrokkene zich op het ogenblik van de feiten bevond, niet of niet voldoende in acht worden genomen, hoewel dit juist het belangrijkste element is om te oordelen of er al dan niet sprake is van een fout. Dergelijke a posteriori beoordeling is dus niet wenselijk en strookt bovendien niet met de bedoeling van artikel 1382 BW.³⁸

Om het referentiekader toch wat concreter te maken, beklemtoont cassatierechtspraak dan ook dat het moet gaan om de vergelijking met een normaal, zorgvuldig en vooruitziend persoon geplaatst in dezelfde feitelijke omstandigheden.³⁹ Zo zal de rechter bij zijn beoordeling steeds rekening houden met de externe omstandigheden waarin de betrokkene zich bevond. Dit zijn de omstandigheden die niet aan de persoonlijkheid van de betrokkene zijn gelinkt, zoals tijd, plaats en klimaat, maar ook

³⁵ J. DABIN en A. LAGASSE, "Examen de jurisprudence (1939 à 1948). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle (Code civ. Art. 1382 et suiv.)", *RCJB* 1949, (50) 57, nr. 15; W. DE BONDT, "Redelijkheid en billijkheid in het contractenrecht", *TPR* 1984, (95) 100-103, nr. 7; W. DE BONDT, *De leer der gekwalificeerde benadeling*, Antwerpen, Kluwer, 1985, 203; A. DE BOECK, "De precontractuele aansprakelijkheid; een vergelijking tussen het Belgische recht en de Principles of European Contract Law" in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Totstandkoming van de overeenkomst naar Belgisch en Nederlands recht*, Antwerpen, Intersentia, 2002, (79) 84; Cass. 30 april 1976, *Arr.Cass.* 1976, 980.

³⁶ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 127, nr. 176 en 134-135, nrs. 186-187; W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 368.

³⁷ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 127, nr. 176; T. VANSWEEVELT, *De civielrechtelijke aansprakelijkheid van de geneesheer en het ziekenhuis*, Antwerpen, Maklu, 1997, 136; H. VANDENBERGHE, M. VANQUICKENBORNE, L. WYNANT en M. DEBAENE, "Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad. Overzicht van rechtspraak 1994-1999", *TPR* 2000, (1558) 1607.

³⁸ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 128, nr. 178; B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 13-14, nr. 16; L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgische buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht. De onrechtmatige daad*, Antwerpen, Maklu, 1989, 36, nr. 21.

³⁹ Cass. 30 april 1976, *RW* 1976-77, 1709.

maatschappelijke status, genoten opleidingen en professionele kennis.⁴⁰ Zo aanvaardt de rechtspraak onder andere dat op het domein van de beroepsaansprakelijkheid het schadeverwekkend gedrag getoetst moet worden aan het gedrag van een normaal, voorzichtig en vooruitziend persoon in dezelfde beroepscategorie en met dezelfde graad van ervaring.⁴¹

De rechter houdt bij zijn beoordeling in principe geen rekening met de interne omstandigheden waarin de betrokkene zich bevond. Deze omstandigheden betreffen de persoonlijke kenmerken en hoedanigheden van de betrokkene zoals leeftijd, geslacht, intelligentie, karakter en temperament.⁴² Wanneer de rechter hier wel rekening mee zou houden, zou dit immers aanleiding geven tot een ongelijke waardering van gelijkaardige schadegevallen.⁴³ Toch is er een tendens waarbij de interne factoren steeds meer aan belang winnen bij de zorgvuldigheidsbeoordeling.⁴⁴ Vooral met de leeftijd,⁴⁵ ervaring⁴⁶ en met de fysieke toestand⁴⁷ van de betrokkenen wordt steeds vaker rekening gehouden.

15. Het subjectief element van de fout houdt in dat de betrokken persoon schuldbequaam moet zijn en dat de gemaakte fout aan hem toegerekend kan worden.⁴⁸ Een persoon is schuldbequaam wanneer hij op het ogenblik van de feiten in staat was om zijn handelen te beheersen en bovendien rekenschap kon geven voor de gevolgen van zijn daden.⁴⁹

De vraag of een persoon schuldbequaam is zal zich voornamelijk stellen bij twee bijzondere categorieën van personen, namelijk de minderjarigen en de schuldonbekwamen.⁵⁰ Door het ontbreken

⁴⁰ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 373; H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid" in H. COUSY en H. VANDENBERGHE (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, (45) 53, nr. 9.

⁴¹ Cass. 30 april 1976, *Arr. Cass.* 1976, 980; Cass. 21 september 1979, *Arr. Cass.* 1979-80, 84; Cass. 8 oktober 1981, *RGAR* 1983, nr. 10590; Antwerpen 8 juni 1999, *AJT* 1999-00, 675; Luik 19 januari 2000, *T.Gez.* 2001-02, 38.

⁴² W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 373; H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid" in H. COUSY en H. VANDENBERGHE (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, (45) 53, nr. 9.

⁴³ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 128-129, nr. 178; H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid" in H. COUSY en H. VANDENBERGHE (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, (45) 53, nr. 9; H. VANDENBERGHE, M. VANQUICKENBORNE, L. WYNANT en M. DEBAENE, "Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad. Overzicht van rechtspraak 1994-1999", *TPR* 2000, (1558) 1635-1636.

⁴⁴ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 132, nr. 183 en 134, nr. 185; H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid" in H. COUSY en H. VANDENBERGHE (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, (45) 56, nr. 11; B. WEYTS, "Wordt de algemene zorgvuldigheidsnorm steeds subjectiever?", *TBBR* 2005, (112) 114-115.

⁴⁵ Cass. 5 juni 2003, *TBBR* 2005, 110, noot B. WEYTS; Brussel 1 maart 1989, *RGAR* 1990, nr. 11784; Gent 10 september 2004, *TBBR* 2006, 185; Gent 24 november 2005, *NJW* 2007, 274; Rb. Leuven 25 maart 1987, *Verkeersrecht* 1988, 49; Rb. Luik 23 april 1993, *RGAR* 1994, nr. 12370; Rb. Leuven 21 september 1994, *RGAR* 1996, nr. 12696.

⁴⁶ Antwerpen 24 november 1975, *RGAR* 1977, nr. 9696.

⁴⁷ Antwerpen 30 juni 1995, *RW* 1997-98, 83; Rb. Nijvel 8 mei 2003, *T.Verz.* 2004, 313; R. VERSTRAETEN, "Interne overmacht achter het stuur" (noot onder Antwerpen 20 mei 1988), *RW* 1989-90, 751-754.

⁴⁸ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 374; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 147, nr. 203; H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid" in H. COUSY en H. VANDENBERGHE (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, (45) 57, nr. 12.

⁴⁹ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 147, nr. 204; H. VANDENBERGHE, "Schuldbequaamheid en toerekenbaarheid", *TPR* 2010, (2107) 2107, nr. 108.

⁵⁰ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 147, nr. 204; W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 374-377; H.

van de leeftijd des ondersheids bij sommige minderjarige kinderen en door de aanwezigheid van een geestesstoornis bij de schuldonbekwamen worden deze groepen als schuldonbekwaam gekwalificeerd waardoor foutieve handelingen niet aan hen toegerekend kunnen worden.⁵¹

Wanneer een persoon wel schuldbequaam is, moet ook worden nagegaan of de gemaakte fout hem wel toegerekend kan worden. Een fout zal immers pas toerekenbaar zijn wanneer de schadeverwekker uit vrije en bewuste wil op onrechtmatige wijze heeft gehandeld.⁵² Om dit te beoordelen zal de feitenrechter moeten nagaan of de schadeverwekker op het moment van de feiten beseftte dat hij onrechtmatig handelde en of hij de mogelijkheid had om zijn gedrag daaraan aan te passen. Wanneer de rechter oordeelt dat er bij de schadeverwekker voldoende besef was omtrent het onrechtmatig handelen, zal de fout toerekenbaar zijn aan de schadeverwekker. Er zijn echter bepaalde omstandigheden die de vrije en bewuste wil kunnen uitsluiten, namelijk wanneer de schadeverwekker zich kan beroepen op overmacht, op een rechtvaardigingsgrond of op een schulditsluitingsgrond.⁵³

B. Schade

16. Naast de fout moet er ook schade ontstaan zijn opdat er sprake kan zijn van buitencontractuele aansprakelijkheid. Schade wordt omschreven als het verlies van een patrimoniaal of extrapatrimoniaal voordeel.⁵⁴ Om te weten of er schade is, zal de rechter een vergelijking maken tussen de reële situatie waarin de benadeelde zich bevindt na het zich voordoen van het schadeverwekkend feit en de hypothetische situatie die er geweest zou zijn wanneer dit schadeverwekkend feit zich niet had voorgedaan. De rechter zal dan besluiten dat er schade geleden is, als de hypothetische toestand beter is dan de reële situatie.⁵⁵

De schade moet aan drie voorwaarden voldoen om voor een vergoeding in aanmerking te komen. De schade moet persoonlijk zijn, moet voldoende zeker zijn en moet voortvloeien uit de krenking van een rechtmatig belang.

VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid" in H. COUSY en H. VANDENBERGHE (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, (45) 57, nr. 12.

⁵¹ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 148, nr. 205.

⁵² T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 147, nr. 205.

⁵³ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 380-382; H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid" in H. COUSY en H. VANDENBERGHE (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, (45) 57, nr. 12; H. VANDENBERGHE, "Schuldbequaamheid en toerekenbaarheid", *TPR* 2010, (2107) 2107, nr. 108; H. VANDENBERGHE, M. VANQUICKENBORNE, L. WYNANT en M. DEBAENE, "Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad. Overzicht van rechtspraak 1994-1999", *TPR* 2000, (1558) 1694-1699.

⁵⁴ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 453; H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid" in H. COUSY en H. VANDENBERGHE (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, (45) 61, nr. 25; E. DIRIX, *Het begrip schade*, Antwerpen, Kluwer, 1984, 15-16, nr. 5.

⁵⁵ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 453-454; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 633, nr. 1011; H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid" in H. COUSY en H. VANDENBERGHE (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, (45) 61, nr. 25; E. DIRIX, *Het begrip schade*, Antwerpen, Kluwer, 1984, 15-16, nr. 5.

Ten eerste moet het gaan om persoonlijk en rechtstreeks geleden schade om voor vergoeding in aanmerking te komen.⁵⁶ Dit hangt nauw samen met artikel 17 Ger.W. dat bepaalt dat geen rechtsoverdracht kan worden ingesteld zonder het vereiste belang.⁵⁷ De natuurlijke personen die rechtstreeks schade in hun vermogen of gevoelens hebben geleden, zullen dus ongetwijfeld een vordering tot schadevergoeding kunnen instellen aangezien het vereiste belang aanwezig is. Er is in dit geval sprake van rechtstreekse, inslaande of onmiddellijke schade.⁵⁸ Vooral in de gevallen van zware schade is het echter mogelijk dat ook aan andere mensen dan de rechtstreeks getroffene schade werd berokkend. Hun schade zal dan ontstaan door de nauwe band die zij hebben met de getroffene van de rechtstreekse schade. Dit zijn slachtoffers van gereflecteerde schade wat eveneens als persoonlijke en rechtstreekse schade wordt aanzien.⁵⁹ Tot slot kunnen ook rechtspersonen voor de door haar eigen geleden schade een schadevergoeding vorderen. De getroffen rechtspersoon zal echter geen vergoeding kunnen vorderen voor de schade die werd toegebracht aan de individuele of collectieve belangen van één van haar leden, de schade toegebracht aan het algemene belang of aan het doel ter verwezenlijking waarvan de rechtspersoon werd opgericht.⁶⁰

Ten tweede moet de schade voldoende zeker zijn. Dit betekent dat ze niet mag steunen op loutere veronderstellingen.⁶¹ De voorwaarde van zekere schade staat echter niet gelijk aan actuele schade. Ook toekomstige schade kan dus in aanmerking komen voor vergoeding op voorwaarde dat het bestaan ervan op voldoende wijze vaststaat.⁶² Ook het definitieve verlies van een kans wordt als zekere schade gekwalificeerd.⁶³ Het verlies van een kans houdt in dat het de benadeelde door de onrechtmatige daad werd ontnomen om te genieten van een bepaald voordeel of om een bepaald nadeel te vermijden. Wanneer de benadeelde dit aanvoert, zal hij geen vergoeding kunnen krijgen voor het verlies van het voordeel of voor het berokkende nadeel, maar wel voor het verlies van de kans hierop.⁶⁴

⁵⁶ Cass. 19 november 1982, Arr.Cass. 1982-83, 372.

⁵⁷ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 458; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 649, nr. 1031.

⁵⁸ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 650, nr. 1031.

⁵⁹ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 458; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 650, nr. 1032; D. SIMOENS, *Buitencontractuele aansprakelijkheid, deel II: Schade en schadeloosstelling in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, XI, Antwerpen, Story-Scientia, 1999, 35.

⁶⁰ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 458; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 652, nr. 1035; D. SIMOENS, *Buitencontractuele aansprakelijkheid, deel II: Schade en schadeloosstelling in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, XI, Antwerpen, Story-Scientia, 1999, 38-42; er is wel voorzien in een uitzondering wat betreft beroepsverenigingen: zij kunnen wel vergoeding eisen van schade die aan de beroepsbelangen van hun leden werd berokkend, op voorwaarde dat dit binnen het maatschappelijk doel van de beroepsvereniging valt.

⁶¹ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 456; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 638, nr. 1017; Cass. 13 september 1983, Arr.Cass. 1983-84, 30.

⁶² W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 456; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 638, nr. 1017.

⁶³ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 457.

⁶⁴ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 641-642, nr. 1021.

Tot slot moet de schade voortvloeien uit de krenking van een rechtmatig belang.⁶⁵ Dat het moet gaan om de krenking van een belang en niet noodzakelijk om de krenking van een subjectief recht werd verduidelijkt in een cassatiearrest van 16 januari 1939. Het Hof stelde dat er sprake is van schade wanneer de benadeelde een persoonlijk rechtmatig belang heeft bij het behoud van een bepaald voordeel, maar dat het verlies of de vermindering van dit voordeel zeker is door het zich voordoen van de onrechtmatige daad.⁶⁶ Bovendien moet het gaan om de krenking van een rechtmatig belang.⁶⁷ Het verlies van een onrechtmatig voordeel of een belang dat niet strookt met het recht zal dus niet vergoedbaar zijn.⁶⁸ Wat precies als een onrechtmatig belang moet worden beschouwd, heeft al een hele evolutie doorgemaakt doorheen de tijd en leidt ook vandaag op bepaalde vlakken tot discussie.⁶⁹

C. Causaal verband

17. Het causaal verband tussen fout en schade is de derde voorwaarde waaraan voldaan moet zijn voor het ontstaan van een buitencontractuele aansprakelijkheid. Om de causaliteit aan te tonen, maakt België gebruik van de equivalentietheorie,⁷⁰ waarbij het *conditio sine qua non* onderzoek wordt uitgevoerd.⁷¹ Volgens deze theorie zal er een causaal verband zijn wanneer de schade, zoals deze zich in concreto heeft voorgedaan, er niet of niet op dezelfde wijze zou zijn geweest wanneer de fout niet was gepleegd.⁷² Dit ongeacht hoe licht de fout was en ongeacht hoe gering zijn belang was in het ontstaan van de schade. Om dit te onderzoeken zal de rechter de feiten reconstrueren waarbij hij alleen de gemaakte fout vervangt door een hypothetisch, rechtmatig alternatief. Wanneer de schade, zoals ze zich in concreto heeft voorgedaan, in deze reconstructie niet voorkomt, dan is het causaal verband vastgesteld.⁷³ De equivalentieleer is zeer slachtoffervriendelijk aangezien het slachtoffer, via deze leer, gemakkelijk een causaal verband kan aantonen.⁷⁴

⁶⁵ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 454; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 634-638, nrs. 1013-1016.

⁶⁶ Cass. 16 januari 1939, *Pas* 1939, 25.

⁶⁷ Cass. 2 april 1998, *RW* 1998-99, 502.

⁶⁸ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 454; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 636, nr. 1016.

⁶⁹ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 455-456.

⁷⁰ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 436; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 765, nr. 1224; H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid" in H. COUSY en H. VANDENBERGHE (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, (45) 67, nr. 33.

⁷¹ W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 436.

⁷² W. VAN GERVEN en A. VAN OEVELEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 436; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 765, nr. 1224; H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid" in H. COUSY en H. VANDENBERGHE (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, (45) 67, nr. 33.

⁷³ H. VANDENBERGHE, "Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid" in H. COUSY en H. VANDENBERGHE (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, (45) 67, nr. 33.

⁷⁴ H. BOCKEN, "Actuele problemen inzake het oorzakelijk verband" in M. STORME (ed.), *Recht halen uit aansprakelijkheid*, Gent, Mys & Breesch, 1993, (81) 86-93, nrs. 8-23; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE, K. GEELEN en S. DE COSTER, "Overzicht van rechtspraak: aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (1979-1984)", *TPR* 1987, (1255) 1515, nr. 156; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE en L. WYNANT, "Overzicht van rechtspraak: aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (1985-1993)", *TPR* 1995, (1115) 1452-1458, nrs. 156-158.

§4. De goede trouw uit artikel 1134, derde lid BW

18. Er is ook een minderheidsstrekking in rechtspraak⁷⁵ en rechtsleer⁷⁶ die van oordeel is dat niet de buitencontractuele aansprakelijkheid maar wel het principe van de goede trouw uit artikel 1134, derde lid BW als juridische grondslag moet dienen voor de rechtsfiguur van bijkomende schadevergoeding bij vernietiging van een overeenkomst. Ook in de Principles of the European Contract Law (hierna PECL) is een regeling uitgewerkt die verwijst naar de goede trouw.⁷⁷ Aangezien artikel 1134, derde lid BW bepaalt dat overeenkomsten ter goeder trouw uitgevoerd moeten worden, gaat deze strekking er mutatis mutandis vanuit dat overeenkomsten ook ter goeder trouw moeten worden aangegaan.⁷⁸

19. Om deze opvatting te verdedigen, haalt deze strekking verschillende argumenten aan. Ten eerste merken zij op dat in het oorspronkelijke ontwerp van de wettekst van art. 1134 BW het volgende werd bepaald: “Les conventions (...) doivent être contractées et exécutées de bonne foi.”⁷⁹ Het woord ‘contractées’ zou, voortgaande op de voorbereidende werken, enkel weggelaten zijn omdat het een overbodige herhaling zou zijn van het principe van eerbied voor het gegeven woord uit artikel 1134, eerste lid BW. Hieruit kan dan ook afgeleid worden dat de wetgever tot doel heeft dat onderhandelaars ook in de precontractuele fase ter goeder trouw moeten zijn.⁸⁰

Ten tweede geeft deze strekking aan dat er tussen onderhandelende partijen een specifieke vertrouwensrelatie ontstaat. Daaruit vloeien specifieke verplichtingen voort voor de partijen jegens elkaar. Zij moeten zich immers fatsoenlijker gedragen tegenover elkaar dan in normale verhoudingen in het maatschappelijk verkeer. De onderhandelende partijen worden met andere woorden aan een strengere gedragsnorm onderworpen, die de naam ‘norm van de goede trouw’ krijgt. Door deze strengere gedragsnorm kan bij de totstandkoming van overeenkomsten rekening worden gehouden met specifieke kenmerken van de onderhandelingen, zoals de aard en de omvang van het contractuele risico en de economie van het contract in vorming. Dit in tegenstelling met de buitencontractuele aansprakelijkheid uit de artikelen 1382 en 1383 BW, waar dergelijke elementen niet spelen.⁸¹

Tot slot gaat deze strekking ervan uit dat bij de toepassing van de goede trouw als juridische grondslag er maar één grondslag bestaat voor zowel de precontractuele als de contractuele aansprakelijkheid.

⁷⁵ Vred. St.-Gillis 16 december 1982, *T.Vred.* 1983, 249.

⁷⁶ W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht een grondslagonderzoek”, *RW* 1980-81, 489-519; P. VAN OMMESLAGHE, “L’exécution de bonne foi, principe général de droit”, *TBBR* 1987, 105-106, nr. 11; H. COUSY, “De rol van de goede trouw in het verzekeringscontract”, in X (ed.), *Liber amicorum Jan Ronse*, Brussel, Story Scientia, 1986, 13-16, nr. 2, voetnoot 25; G. ROMMEL, “De informatieplicht in het consumentenrecht”, *RW* 1983-84, (2273) 2290, nr. 29.

⁷⁷ Art. 1:201 PECL.

⁷⁸ W. WILMS, “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht een grondslagonderzoek”, *RW* 1980-81, (489) 499-501, nr. 6; A. DE BERSAQUES, “La lésion qualifiée et sa sanction” *RCJB* 1977, (10) 28-29, nr. 24; G. ROMMEL, “De informatieplicht in het consumentenrecht”, *RW* 1983-84, (2273) 2290, nr. 29.

⁷⁹ G. SCHRANS, “De progressieve totstandkoming der contracten”, *TPR* 1984, 2, nr. 1.

⁸⁰ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 190-191, nr. 434; H. GEENS, “De grondslagen van de culpa in contrahendo”, *Jura Falc.* 2003-04, (433) 454-455.

⁸¹ M. BOLLEN, “Precontractuele aansprakelijkheid voor het afspringen van onderhandelingen, in het bijzonder m.b.t. een acquisitieovereenkomst”, *TBBR* 2003, (136) 139-140, nr. 8; W. DE BONDT, *De leer der gekwalificeerde benadeling*, Antwerpen, Kluwer, 1985, 244-245; H. GEENS, “De grondslagen van de culpa in contrahendo”, *Jura Falc.* 2003-04, (433) 455.

Dit zou volgens hen de autonomie ten aanzien van de leer van de wilsgebreken en de vrijwaring voor verborgen gebreken meer beklemtonen.⁸²

20. Het grootste deel van de rechtsleer vindt echter dat de aangehaalde argumenten niet voldoende zijn om de figuur van de goede trouw als juridische grondslag voor de bijkomende schadevergoeding na vernietiging van een overeenkomst toe te passen. Het tekstargument van de voorstanders gaat volgens hen niet op aangezien artikel 1134, derde lid BW enkel spreekt over de goede trouw bij de uitvoering van overeenkomsten en niet bij het sluiten van overeenkomsten. Bovendien is dit een duidelijke regel en duidelijke regels hebben geen interpretatie nodig waardoor het niet nodig is om naar de parlementaire voorbereidingen te kijken.⁸³

Een tweede kritiek van de tegenstanders is dat de goede trouw als juridische grondslag te veel gebaseerd is op het Duitse en Nederlandse rechtsmodel en te weinig rekening houdt met de specifieke kenmerken van het Belgisch recht. De functies die de goede trouw in het Duitse en Nederlandse recht vervult, zijn functies waarvoor in het Belgische recht toepassing wordt gemaakt van de artikelen 1382 en 1383 BW.⁸⁴ In het Belgische en Franse rechtstelsel is men immers altijd al wat terughoudender geweest omtrent een ruime toepassing van de figuur van de goede trouw.

Ten derde kunnen de tegenstanders ook het argument van de specifieke vertrouwensrelatie en de daaruit voortvloeiende norm van goede trouw weerleggen. Ook in de buitencontractuele aansprakelijkheid van de artikelen 1382 en 1383 BW kan immers rekening worden gehouden met het feit dat de onderhandelaars een specifieke vertrouwensrelatie hebben. Het gedrag van de goede huisvader zal immers ook verschillen naargelang de situatie waarin hij zich bevindt. Als deze in de precontractuele fase aan het onderhandelen is, zal zijn gedrag daaraan aangepast moeten zijn. Zijn gedrag zal dan vergeleken worden met dat van een normaal, redelijk en zorgvuldig persoon die zich eveneens in de precontractuele fase bevindt. Bovendien mogen rechters bij de buitencontractuele aansprakelijkheid ook rekening houden met de persoonlijke vaardigheden van de aangesprokene en met de concrete, externe omstandigheden waarin deze zich bevindt.⁸⁵ Dit leidt tot het besluit dat de buitencontractuele aansprakelijkheid ook voldoende ruim en soepel is om rekening te houden met de specifieke kenmerken van de precontractuele relatie tussen partijen.⁸⁶

Tot slot verwijzen de tegenstanders naar het feit dat het Hof van Cassatie een duidelijk standpunt heeft ingenomen om de artikelen 1382 en 1383 BW als juridische grondslag te gebruiken voor de precontractuele aansprakelijkheid⁸⁷ en dat zij de rechtsfiguur van de goede trouw niet als algemeen rechtsbeginsel aanvaardt.⁸⁸

§5. De leer van het rechtsmisbruik

⁸² A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 191-192, nr. 436; F. DOMON-NAERT, "Obligation de renseignement et confiance légitime" *TBH* 1986, (109) 113, nr. 3.

⁸³ H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 457.

⁸⁴ *Ibid.* (433) 458; W. DE BONDT, *De leer der gekwalificeerde benadeling*, Antwerpen, Kluwer, 1985, 245-250;

⁸⁵ Zie *Supra*, randnummer 14.

⁸⁶ D. FRERIKS, "Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht", *TPR* 1992, (1187) 1218-1220, nr. 31; A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 193-194, nr. 442.

⁸⁷ Cass. 10 december 1981, *Arr.Cass.* 1981-82, 502.

⁸⁸ Cass. 26 maart 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 928.

21. Een andere minderheidsstroming vindt dat de leer van het rechtsmisbruik als juridische grondslag moet dienen voor de figuur van bijkomende schadevergoeding bij vernietiging van een overeenkomst. De auteur CORNELIS is de belangrijkste voorstander van deze opvatting.⁸⁹ Hij is van mening dat de meerderheidsopvatting waarbij de artikelen 1382 en 1383 BW als juridische grondslag dienen, te algemeen is.

CORNELIS maakt een onderscheid tussen de gevallen waarin een persoon beoogt om zijn eigen situatie te regelen en de gevallen waarin een persoon tracht om de rechtstoestand van een ander rechtssubject te beïnvloeden. Enkel wanneer iemand zijn eigen situatie wil regelen, is er sprake van een subjectief recht en kan de leer van het rechtsmisbruik als grondslag worden toegepast.⁹⁰ Wanneer een persoon echter niet alleen zijn eigen rechtstoestand, maar ook die van een ander tracht te beïnvloeden, dan wordt het toepassingsgebied van het subjectieve recht verlaten. In dit laatste geval is het gedrag dan wel toetsbaar aan de algemene zorgvuldigheidnorm uit de artikelen 1382 en 1383 BW.⁹¹ Een situatie waarbij een persoon tracht om de rechtstoestand van een ander rechtssubject te beïnvloeden doet zich bijvoorbeeld voor bij het verstrekken van inlichtingen aan een ander rechtssubject of wanneer een partij via geweld of bedrog een overeenkomst met de andere partij wil bekomen.⁹² In deze voorbeelden moet volgens CORNELIS dus wel de algemene zorgvuldigheidnorm uit de artikelen 1382 en 1383 BW worden toegepast.

In de gevallen waar een rechtssubject enkel zijn eigen situatie tracht te regelen, oefent, volgens CORNELIS, elke partij een subjectief recht uit bij het voeren van onderhandelingen in de precontractuele fase. Dit subjectief recht is gebaseerd op het algemeen rechtsbeginsel van de wilsautonomie en moet aan de leer van het rechtsmisbruik getoetst worden. Er zal dan sprake zijn van een onrechtmatige daad wanneer blijkt dat de partij, bij het sluiten van de overeenkomst, zijn subjectief recht op een wijze heeft uitgeoefend die kennelijk de grenzen van een normale uitoefening door een voorzichtig persoon te buiten gaat. Dit is een eerste verschil met de buitencontractuele aansprakelijkheid, waar de lichtste fout voldoende is om de schadeverwekker aansprakelijk te stellen. Daarnaast is er een verschil inzake de opgelegde sanctie. Bij de buitencontractuele aansprakelijkheid uit de artikelen 1382 en 1383 BW heeft het slachtoffer steeds recht op een volledig herstel. Bij de schending van het verbod op rechtsmisbruik blijft de sanctie beperkt tot de herleiding van het uitgeoefende recht naar een normale uitoefening ervan of tot het herstel van de door het misbruik veroorzaakte schade.⁹³

22. Het overgrote deel van de rechtsleer vindt echter dat er geen behoefte is aan het criterium van rechtsmisbruik als juridische grondslag. Dit criterium gaat immers uit van de gedachte dat er bij de onderhandelingen tot het sluiten van een overeenkomst misbruik werd gemaakt van een subjectief recht, terwijl het in werkelijkheid gaat over de wijze waarop gebruik werd gemaakt van een algemene bevoegdheid of vrijheid. Daarop volstaat een toetsing aan de algemene zorgvuldigheidnorm uit de

⁸⁹ L. CORNELIS, *Beginnelsen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Maklu, 1989, 112-118, nrs. 66-68.

⁹⁰ H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 559.

⁹¹ T. KINSCHOTS, "De precontractuele aansprakelijkheid van de verzekeraar bij het aangaan van een dading", *TBBR* 1997, (180) 185.

⁹² L. CORNELIS, *Beginnelsen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Maklu, 1989, 113-114, nrs. 66-67.

⁹³ M. BOLLEN, "Precontractuele aansprakelijkheid voor het afspringen van onderhandelingen, in het bijzonder m.b.t. een acquisitieovereenkomst", *TBBR* 2003, (136) 140, nr. 9.

artikelen 1382 en 1383 BW. Ook in de rechtspraak heeft de leer van het rechtsmisbruik als juridische grondslag geen ingang gevonden.⁹⁴

§6. Tussentijds besluit

23. Volgens de heersende opvatting in rechtspraak en rechtsleer is de buitencontractuele aansprakelijkheid uit de artikelen 1382 BW en 1383 BW de juridische grondslag voor de rechtsfiguur van bijkomende schadevergoeding na vernietiging van een overeenkomst. Om op basis van deze juridische grondslag een bijkomende schadevergoeding te kunnen bekomen, moeten de drie toepassingscriteria vervuld zijn. De eisende partij zal namelijk moeten bewijzen dat de tegenpartij een fout heeft begaan, dat hij schade heeft geleden die niet vergoed werd door de vernietiging van de overeenkomst en dat er een causaal verband bestaat tussen de fout en de schade. Wanneer hij al deze elementen kan bewijzen, zal hij recht hebben op een bijkomende schadevergoeding na vernietiging van de overeenkomst.

De andere aangehaalde juridische grondslagen, namelijk het principe van de goede trouw uit artikel 1134, derde lid BW en de leer van het rechtsmisbruik wordt slechts door een minderheid van auteurs in de rechtsleer gevolgd. De argumenten die deze auteurs voor het toepassen van één van deze juridische grondslagen aanvoeren, worden praktisch allemaal weerlegd. Bovendien heeft ook het hoogste rechtscollege, namelijk het Hof van Cassatie, er duidelijk voor gekozen om de buitencontractuele aansprakelijkheid uit de artikelen 1382 BW en 1383 BW als juridische grondslag voor de bijkomende schadevergoeding na vernietiging van een overeenkomst toe te passen.

⁹⁴ A. VAN OEVELEN en E. DIRIX, "Kroniek van het verbintenissenrecht (1985-1992) (eerste deel)" *RW* 1992-93, (1209) 1212-1213, nr. 7; M. BOLLEN, "Precontractuele aansprakelijkheid voor het afspringen van onderhandelingen, in het bijzonder m.b.t. een acquisitieovereenkomst, *TBBR* 2003, (136) 140, nr. 9; H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 559-560.

Hoofdstuk 2: Fouten die aanleiding geven tot bijkomende schadevergoeding na vernietiging van een overeenkomst

24. Zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, is de buitencontractuele foutaansprakelijkheid uit de artikelen 1382 en 1383 BW de juridische grondslag voor de figuur van de bijkomende schadevergoeding bij vernietiging van een overeenkomst. Enkel als een partij fout, schade en het causaal verband tussen beide kan bewijzen, zullen de artikelen 1382 en 1383 BW van toepassing zijn. In het verdere verloop van deze masterproef wordt dieper ingegaan op het toepassingscriterium van de fout.

Volgens de aansprakelijkheidsregels zal een partij bij een vernietigde overeenkomst enkel aanspraak kunnen maken op een bijkomende schadevergoeding wanneer een andere partij een buitencontractuele fout heeft begaan. Zonder deze fout had de schadelijdende partij bovendien de vernietigde overeenkomst nooit gesloten.⁹⁵ Zowel de wederpartij als een derde kunnen een buitencontractuele fout begaan die aanleiding geeft tot vernietiging van de overeenkomst met de mogelijkheid tot bijkomende schadevergoeding. Dit hoofdstuk gaat verder in op de mogelijke, buitencontractuele fouten die toerekenbaar zijn aan de wederpartij bij de overeenkomst. In het eerste deel van dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de verschillende fouten die volgens het theoretisch kader recht kunnen geven op bijkomende schadevergoeding na vernietiging van een overeenkomst. Vervolgens zal het tweede deel zich buigen over de fouten die voorkomen in het rechtspraakonderzoek.

§1. Theoretisch kader

25. De fouten van de wederpartij die aanleiding kunnen geven tot een bijkomende schadevergoeding na vernietiging van de overeenkomst zullen steeds gemaakt zijn in de fase die aan het sluiten van de overeenkomst voorafgaat, waardoor er sprake is van een precontractuele fout.⁹⁶ In het algemeen wordt aanvaard dat er drie mogelijke situaties zijn waarbij dergelijke precontractuele fouten zich kunnen voordoen. Ten eerste is het mogelijk dat een wederpartij een fout begaat bij de onderhandelingen waardoor deze afgebroken worden en er dus geen contract wordt gesloten tussen de partijen. Een tweede mogelijkheid is dat een partij door een fout te begaan de toestemming bij de wederpartij heeft uitgelokt. Bijgevolg zal een overeenkomst ontstaan op basis van een wilsgebrek

⁹⁵ J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 278-282, nrs. 432-437; I. CLAEYS, "Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging" in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, (267) 327-328, nr. 83; S. STIJNS, "De sanctionering van de wilsgebreken" in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, 153, nr. 26; H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 443-44; A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 501-502, nrs. 1164-1165; L. CORNELIS en H. GILLIAMS, "Private parties' entitlement to damages on account of infringements of the competition rules: Belgian law as an example of the civil law approach" in J. STUYCK, H. GILLIAMS en E. BALLON (eds.), *Modernisation of European competition law*, Antwerpen, Intersentia, 2002, (153) 172-175.

⁹⁶ H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 448 en 452; S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *TBBR* 2000, (626) 637, nr. 20; S. STIJNS, "De sanctionering van de wilsgebreken" in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, (133) 133, nr. 2.

waardoor de vernietiging van de overeenkomst gerechtvaardigd is. Tot slot is het mogelijk dat de wederpartij een fout begaat door onrechtmatig gedrag te vertonen tijdens de onderhandelingen maar de overeenkomst toch gesloten wordt.⁹⁷

De mogelijkheid om een fout te begaan bij het onderbreken van de onderhandelingen zal in deze masterproef niet besproken worden. Bij een dergelijke situatie zullen partijen immers geen overeenkomst sluiten waardoor er ook geen sprake kan zijn van de vernietiging van een overeenkomst samen met een bijkomende schadevergoeding. In de andere twee geschetste situaties, namelijk de foutieve uitlokking van toestemming en het zich onrechtmatig gedragen tijdens de onderhandelingen, komt er wel een overeenkomst tot stand die naderhand vernietigd kan worden. De mogelijke fouten in deze twee situaties zullen hieronder dan ook besproken worden. Bovendien zijn er bij de foutcategorie van het zich onrechtmatige gedragen tijdens de onderhandelingen verschillende veel voorkomende voorbeelden van dergelijke fouten terug te vinden in de rechtsleer die eveneens in deze masterproef aan bod zullen komen.

A. De foutieve uitlokking van toestemming bij de tegenpartij

26. Om een geldige overeenkomst te sluiten, moeten partijen steeds met hun volwaardige wil toestemming geven. Het is echter mogelijk dat een partij de toestemming van de tegenpartij op foutieve wijze heeft uitgelokt waardoor de volwaardige wil van deze laatste is aangetast aangezien deze gevormd is onder invloed van een verkeerde voorstelling van de zaken.⁹⁸ De foutieve uitlokking van toestemming zorgt dus voor het ontstaan van een wilsgebrek bij de tegenpartij op basis waarvan de overeenkomst vatbaar is voor nietigverklaring. In het burgerlijk wetboek zijn er drie soorten wilsgebreken voorzien, namelijk bedrog, geweld en dwaling.⁹⁹ De rechtspraak en rechtsleer hebben daar nog een vierde wilsgebrek aan toegevoegd, namelijk de gekwalificeerde benadeling.¹⁰⁰

De foutieve uitlokking van de toestemming en dus een wilsgebrek bij de tegenpartij kan er voor zorgen dat de benadeelde partij naast de vernietiging van de overeenkomst ook een bijkomende schadevergoeding kan bekomen op basis van deze fout.¹⁰¹ In het verdere verloop van dit deel zal uitvoerig besproken worden welke foutieve gedragingen aanleiding kunnen geven tot een wilsgebrek bij de tegenpartij tijdens het sluiten van de overeenkomst.

⁹⁷ L. CORNELIS, "La responsabilité précontractuelle, conséquence éventuelle du processus précontractuel", *TBBR* 1990, (391) 403, nr. 12; H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 433 en 443-453; R. KRUIHOF, "Overzicht van rechtspraak (1974-1980) Verbintenissen", *TPR* 1983, (495) 528-534; M. ALEXANDRE, "La réparation du dommage dans la négociation et la formation des contrats", *Ann. dr. Liège* 1980, (17) 18-19, nr. 1.

⁹⁸ S. STIJNS, "De sanctionering van de wilsgebreken" in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, (133) 133, nr. 1.

⁹⁹ Art. 1109 BW; Deze wilsgebreken zijn verder uitgewerkt in de artikelen 1110-1122 BW.

¹⁰⁰ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek Verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 206-207, nr. 321; R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, "Overzicht van rechtspraak (1981-1992), Verbintenissen", *TPR* 1994, 394, nr. 149; C. CAUFFMAN, "De gekwalificeerde benadeling" in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, 2019, (53) 53, nr. 2.

¹⁰¹ H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 448; S. STIJNS, "De sanctionering van de wilsgebreken" in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, (133) 155, nr. 27; J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 279, nr. 434.

1. Bedrog plegen

27. Bedrog houdt in dat één van de partijen bij het sluiten van het contract kunstgrepen heeft aangewend om bewust de tegenpartij een verkeerde voorstelling van de zaken te geven, in die mate dat de tegenpartij haar toestemming niet zou hebben gegeven wanneer het bedrog niet zou zijn gepleegd.¹⁰² De kunstgrepen kunnen bestaan uit het opzettelijk geven van foute informatie of uit het opzettelijk verzwijgen van belangrijke informatie die men behoort mee te delen.¹⁰³

Het opzettelijk karakter van het bedrog zorgt ervoor dat van zodra het bedrog bewezen is, er ook automatisch sprake is van een precontractuele fout.¹⁰⁴ Bijgevolg kan het bedrog naast de nietigheidssanctie op grond van de leer van de wilsgebreken (artikel 1117 BW) ook aanleiding geven tot een aanvullende schadevergoedingsplicht op basis van de precontractuele aansprakelijkheid van de bedrieger (artikel 1382 BW). Dit heeft dus tot gevolg dat de benadeelde partij een bijkomende schadevergoeding kan vorderen wanneer de nietigheidssanctie hem niet volledig terugplaatst in de situatie waarin hij zich zou hebben bevonden wanneer de overeenkomst niet was gesloten.¹⁰⁵

2. Geweld of dwang gebruiken

28. Geweld is het uitoefenen, minstens de dreiging hiermee, van een fysieke of morele dwang ten aanzien van de persoon, de eer of het vermogen¹⁰⁶ van de medecontractant of ten aanzien van diens echtgenoot of bloedverwanten in nederdalende of opgaande lijn.¹⁰⁷

¹⁰² Art. 1116 BW; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek Verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 193, nr. 298; A. LENAERTS, "Over de sanctionering van het wilsgebrek bedrog en de afwezigheid van invloed van de onopzettelijke fout van het slachtoffer: een toepassing van *fraus omnia corrumpit*" (noot onder Cass. 18 maart 2010), *TBBR* 2012, (36) 37-38, nr. 3; H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 447.

¹⁰³ W. DE BONDT, "Precontractuele aansprakelijkheid", *TBBR* 1993, (93) 108, nr. 25 en 112, nr. 33; D. FRERIKS, "Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht", *TPR* 1992, (1187) 1225, nr. 37.

¹⁰⁴ I. CLAEYS, "Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging", in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, 327, nr. 83; J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 279, nr. 434; L. CORNELIS, "Le dol dans la formation du contrat" (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, (37) 45, nr. 13; M. ALEXANDRE, "La réparation du dommage dans la négociation et la formation des contrats", *Ann. dr. Liège* 1980, (17) 53, nr. 28; B. VEECKMANS, "De gevolgen van de nietigverklaring van een in een authentieke akte verleden overeenkomst voor wat betreft de kosten van de authentieke akte" (noot onder Cass. 21 mei 2004), *RABG* 2006, (7) 8, nr. 3; A. LENAERTS, "Over de sanctionering van het wilsgebrek bedrog en de afwezigheid van invloed van de onopzettelijke fout van het slachtoffer: een toepassing van *fraus omnia corrumpit*" (noot onder Cass. 18 maart 2010), *TBBR* 2012, (36) 38, nr. 5.

¹⁰⁵ H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 448; S. STIJNS, "De sanctionering van de wilsgebreken" in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, (133) 155, nr. 27; W. DE BONDT, "Precontractuele aansprakelijkheid", *TBBR* 1993, (93) 109, nr. 26; A. DE BERSAQUES, "La culpa in contrahendo" (noot onder Luik 3 april 1962), *RCJB* 1964, (277), 284, nr. 10.

¹⁰⁶ Art. 1112 BW.

¹⁰⁷ Art. 1113 BW; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek Verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 199, nr. 308; H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 447-448.

Het uitoefenen van geweld om een overeenkomst te sluiten, wordt automatisch gekwalificeerd als een precontractuele fout.¹⁰⁸ Dit betekent dat ook een overeenkomst die met het wilsgebrek geweld tot stand is gekomen, vatbaar is voor de nietigheidssanctie op grond van de leer van de wilsgebreken (artikel 1117 BW) en aanleiding kan geven tot een aanvullende schadevergoedingsplicht op basis van de precontractuele aansprakelijkheid van de geweldpleger (artikel 1382 BW).¹⁰⁹

3. Onopzettelijk foute of onvolledige informatie geven aan de tegenpartij met het wilsgebrek dwaling tot gevolg

29. Dwaling is een wilsgebrek waarbij één of beide contractpartijen zich een verkeerde voorstelling maken van een essentieel of substantieel bestanddeel van de overeenkomst op het moment van het sluiten van die overeenkomst.¹¹⁰

In tegenstelling tot de andere wilsgebreken zal er bij het wilsgebrek dwaling niet automatisch sprake zijn van een precontractuele fout van de medepartij. Bij het wilsgebrek dwaling zal de vordering tot nietigverklaring immers ingesteld worden door de partij die zelf de dwaling heeft begaan. Dit in tegenstelling tot de andere wilsgebreken waar het bedrog, geweld of het misbruik van de inferieure positie van de tegenpartij steeds uitgaat van de medecontractant of een derde en dus niet van de benadeelde partij zelf. De kans bestaat dus dat de door dwaling benadeelde partij zelf een fout heeft begaan waardoor hij na vernietiging geen bijkomende schadevergoeding kan vorderen van zichzelf. Bovendien is het mogelijk dat bepaalde vergissingen ontstaan zonder dat iemand er schuld aan heeft omdat niemand de werkelijkheid kon kennen.¹¹¹

In verschillende gevallen wordt de dwaling echter wel veroorzaakt of minstens in stand gehouden door foute of onvolledige informatie van de medepartij. Op voorwaarde dat de dwalende partij verschoonbaar dwaalde, kan de rechter in deze situatie oordelen dat de medecontractant een precontractuele fout heeft begaan door de dwaling te veroorzaken of niet te voorkomen.¹¹² Bovenop de vernietiging van de overeenkomst op grond van artikel 1117 BW zal de dwalende partij dan ook

¹⁰⁸ I. CLAEYS, "Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging", in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, 327, nr. 83; J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 279, nr. 434; L. CORNELIS, "Le dol dans la formation du contrat" (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, (37) 45, nr. 13; M. ALEXANDRE, "La réparation du dommage dans la négociation et la formation des contrats", *Ann. dr. Liège* 1980, (17) 53, nr. 28; W. DE BOND, "Precontractuele aansprakelijkheid", *TBBR* 1993, (93) 98, nr. 11; B. VEECKMANS, "De gevolgen van de nietigverklaring van een in een authentieke akte verleden overeenkomst voor wat betreft de kosten van de authentieke akte" (noot onder Cass. 21 mei 2004), *RABG* 2006, (7) 8, nr. 3.

¹⁰⁹ H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 448; S. STIJNS, "De sanctionering van de wilsgebreken" in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, (133) 155, nr. 27; A. DE BERSAQUES, "La culpa in contrahendo" (noot onder Luik 3 april 1962), *RCJB* 1964, (277), 284, nr. 10.

¹¹⁰ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek Verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 181-182, nr. 283; B. GOFFAUX, "L'erreur invincible en matière civile", *TBBR* 2013, 365-375.

¹¹¹ L. CORNELIS, "Le dol dans la formation du contrat" (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, (37) 45-46, nrs. 13-14.

¹¹² S. STIJNS, "De sanctionering van de wilsgebreken" in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, (133) 153, nr. 26.1; I. CLAEYS, "Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging", in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, 327, nr. 83; J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 279-280, nr. 434; M. ALEXANDRE, "La réparation du dommage dans la négociation et la formation des contrats", *Ann. dr. Liège* 1980, (17) 53, nr. 28.

recht hebben op een bijkomende schadevergoeding op grond van artikel 1382 BW op voorwaarde dat de vernietiging van de overeenkomst niet de volledige schade vergoedt.¹¹³

Net zoals bij het wilsgebrek bedrog bestaat de mogelijke precontractuele fout in het meedelen van foute of onvolledige informatie. Het belangrijke verschil met de fout bij bedrog is dat het meedelen van foute of onvolledige informatie bij dwaling geen opzettelijk karakter heeft.¹¹⁴ Het gaat dus om een onvoorzichtigheid of nalatigheid, maar ook dit is voldoende om als een precontractuele fout gekwalificeerd te worden. Deze twee mogelijke fouten zullen hieronder besproken worden.

30. Zowel bij de beoordeling over de vraag of er juiste informatie werd verstrekt als bij de vraag of er volledige informatie werd verstrekt, zal de rechter de algemene zorgvuldigheidsnorm moeten toepassen.¹¹⁵ Wat betreft het geven van onjuiste, misleidende of onnauwkeurige informatie zal de rechter oordelen dat de medecontractant een fout heeft begaan wanneer een redelijk, voorzichtig en vooruitziend persoon van dezelfde categorie, geplaatst in dezelfde omstandigheden, wel de juiste informatie had gegeven of minstens een voorbehoud had geformuleerd omtrent de juistheid van zijn informatie. Dit houdt in dat de benadeelde partij zal moeten bewijzen dat de informatieverstrekende medecontractant op de hoogte was of minstens op de hoogte behoorde te zijn van de juistheid van de gegeven informatie.¹¹⁶ Bij de beoordeling over het al dan niet bestaan van een precontractuele fout zal de rechter ook rekening houden met de zorgvuldigheidsplicht van de informatieontvanger, meer specifiek zijn eigen controleplicht.¹¹⁷ In de rechtsleer bestaat echter discussie over de vraag wanneer de informatieontvanger al dan niet zelf een plicht heeft om de juistheid van de meegedeelde informatie te controleren.¹¹⁸ Dit betekent dat dit een feitenkwestie is waarbij de rechter in elke concrete situatie zal moeten nagaan of de informatieontvanger wel kon vertrouwen op de juistheid van de informatie en in welke mate deze partij zelf nog een controleplicht heeft.

31. Wat betreft het geven van onvolledige informatie zal er sprake zijn van een fout wanneer één van de partijen iets niet zegt wat hij wel behoorde te zeggen. Die partij moet met andere woorden een spreekplicht hebben waardoor hij kan beschouwd worden als een informatieschuldenaar ten aanzien van de medecontractant.¹¹⁹ Dergelijke spreekplicht staat onherroepelijk vast indien dit uitdrukkelijk in

¹¹³ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 246-248, nrs. 572-574; A. DE BERSAQUES, "La culpa in contrahendo" (noot onder Luik 3 april 1962), *RCJB* 1964, (277), 284, nr. 10.

¹¹⁴ W. DE BONDT, "Precontractuele aansprakelijkheid", *TBBR* 1993, (93) 110, nrs. 27-28 en 112, nr. 33; A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 202, nr. 461.

¹¹⁵ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 199-200, nr. 456.

¹¹⁶ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 201-202, nr. 460; H. GEENS, "De grondslagen van de culpa in contrahendo", *Jura Falc.* 2003-04, (433) 451; D. FRERIKS, "Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht", *TPR* 1992, (1187) 1222, nr. 34; W. DE BONDT, "Precontractuele aansprakelijkheid", *TBBR* 1993, (93) 110, nr. 28.

¹¹⁷ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 202, nr. 463.

¹¹⁸ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 203-204, nrs. 465-467; D. FRERIKS, "Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht", *TPR* 1992, (1187) 1223-1224, nr. 35; W. DE BONDT, "Precontractuele aansprakelijkheid", *TBBR* 1993, (93) 110, nr. 28.

¹¹⁹ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 204, nr. 468; D. FRERIKS, "Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht", *TPR* 1992, (1187) 1225, nr. 37; W. DE BONDT, "Precontractuele aansprakelijkheid", *TBBR* 1993, (93) 112, nr. 33.

de wet is voorzien.¹²⁰ Wanneer de wet niet in een spreekplicht voorziet, wordt opnieuw toepassing gemaakt van de algemene zorgvuldigheidnorm. Dit betekent dat de rechter moet oordelen of een redelijk, voorzichtig en vooruitziend persoon van dezelfde categorie, geplaatst in dezelfde omstandigheden, de betrokken informatie wel had meegedeeld.¹²¹ Daarbij kan de rechter onder andere rekening houden met de informatieplicht van de partijen en de factoren waarop de niet meegedeelde informatie betrekking heeft.

In eerste instantie kan er pas sprake zijn van een precontractuele fout wanneer de partij met een spreekplicht, zijnde de informatieschuldenaar, zelf kennis had of behoorde te hebben van de betrokken informatie. De informatieschuldenaar heeft dus de plicht om zelf alle belangrijke informatie betreffende de toekomstige overeenkomst op te zoeken.¹²² Hij is echter niet verplicht om alle opgezochte informatie mee te delen aan de medecontractant, die optreedt als informatieschuldeiser. Ook de informatieschuldeiser heeft immers de plicht om de nodige informatie in te winnen alvorens te contracteren.¹²³ Bijgevolg zal de informatieschuldenaar dus niet gehouden zijn om informatie te verstrekken over de elementen waarvan de informatieschuldeiser op basis van zijn eigen onderzoekplicht op de hoogte is of behoort te zijn. Er zal dus enkel een tekortkoming aan de informatieplicht van de informatieschuldenaar ingeroepen kunnen worden wanneer de informatieschuldeiser zelf op legitieme wijze onwetend was.

De rechtsleer schuift hierbij twee belangrijke situaties naar voor waarbij de onwetendheid van de informatieschuldeiser legitiem verantwoord is. Wanneer er ten eerste een vertrouwensrelatie bestaat tussen de partijen die een overeenkomst willen sluiten, dan mag de informatieschuldeiser ervan uitgaan dat de informatieschuldenaar hem alle nodige inlichtingen zal verstrekken.¹²⁴ Ook wanneer het voor de informatieschuldeiser onmogelijk is om de informatie te kennen, rust op de informatieschuldenaar de verplichting om zo volledig mogelijke informatie te verstrekken. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer het voorwerp van de overeenkomst volledig in macht is van één van de partijen¹²⁵ of wanneer er een groot kennisonvenwicht is tussen de partijen doordat één van de partijen een specifieke kennis heeft omtrent het voorwerp van de overeenkomst bijvoorbeeld omwille van zijn beroep.¹²⁶

¹²⁰ Er is bijvoorbeeld uitdrukkelijk in een spreekplicht voorzien voor de verzekeringnemer bij het aangaan van een verzekeringsovereenkomst en inzake het consumentenkrediet: D. FRERIKS, "Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht", *TPR* 1992, (1187) 1225, nr. 38.

¹²¹ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 204, nr. 468; D. FRERIKS, "Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht", *TPR* 1992, (1187) 1226, nr. 39; W. DE BONDT, "Precontractuele aansprakelijkheid", *TBBR* 1993, (93) 112, nr. 33.

¹²² A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 205, nr. 471; D. FRERIKS, "Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht", *TPR* 1992, (1187) 1227-1228, nrs. 40-41; B. VAN DEN BERGH, "Dwaling versus (precontractuele) informatieplicht: the odd couple?" (noot onder Antwerpen 12 juni 2006), *RW* 2008-09, (284) 285, nr. 2.

¹²³ B. VAN DEN BERGH, "Dwaling versus (precontractuele) informatieplicht: the odd couple?" (noot onder Antwerpen 12 juni 2006), *RW* 2008-09, (284) 285, nr. 2.

¹²⁴ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 209, nr. 480; D. FRERIKS, "Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht", *TPR* 1992, (1187) 1234, nr. 50.

¹²⁵ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 207-208, nr. 476.

¹²⁶ A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 208-212, nrs. 477-486; D. FRERIKS,

Bovendien zal de rechter ook rekening kunnen houden met de elementen waarop de weggelaten informatie betrekking heeft. Enkel wanneer de weggelaten informatie betrekking heeft op essentiële of substantiële elementen van de overeenkomst zal de rechter oordelen dat de informatieschuldeiser een precontractuele fout heeft begaan. De essentiële en substantiële elementen van een overeenkomst zijn immers de elementen waaraan de partijen veel belang hechten en die doorslaggevend zijn om te beslissen of ze de overeenkomst al dan niet zullen sluiten.¹²⁷

32. Er kan dus geconcludeerd worden dat bij het wilsgebrek dwaling een precontractuele fout wordt begaan wanneer één van de partijen, door onvoorzichtigheid of nalatigheid, onjuiste of onvolledige informatie geeft over essentiële of substantiële elementen van de overeenkomst. Om te bepalen wanneer een partij onjuiste of onvolledige informatie heeft gegeven, wordt het *bonus pater familias* criterium toegepast, namelijk nagaan of een redelijk, voorzichtig en vooruitziend persoon van dezelfde categorie en geplaatst in dezelfde omstandigheden wel de juiste of de volledige informatie had gegeven. Indien dit het geval is, zal er sprake zijn van een precontractuele fout.

4. Misbruik maken van de inferieure positie van de zwakkere tegenpartij met het wilsgebrek gekwalificeerde benadeling tot gevolg

33. Het laatste wilsgebrek dat aan bod komt, is de figuur van de gekwalificeerde benadeling dat door de rechtspraak en rechtsleer werd toegevoegd aan de lijst van wilsgebreken.¹²⁸ Het Hof van Cassatie omschrijft de gekwalificeerde benadeling als *“de benadeling die bestaat uit een manifeste wanverhouding tussen de wederzijds bedongen prestaties en die het gevolg is van het misbruik door de ene partij van de zwakke positie van de andere partij”*.¹²⁹

Bij gekwalificeerde benadeling heeft één van de contractpartijen dus misbruik gemaakt van de inferieure positie van de andere partij. Hierdoor schendt hij het principe van de goede trouw aangezien dit principe een eerlijk en loyaal gedrag veronderstelt. Bijgevolg maakt de vaststelling van gekwalificeerde benadeling dus, net als bij bedrog en geweld, automatisch een precontractuele fout uit.¹³⁰

“Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht”, *TPR* 1992, (1187) 1231-1234, nrs. 47-49; B. VAN DEN BERGH, *“Dwaling versus (precontractuele) informatieplicht: the odd couple?”* (noot onder Antwerpen 12 juni 2006), *RW* 2008-09, (284) 285, nr. 2.

¹²⁷ D. FRERIKS, *“Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht”*, *TPR* 1992, (1187) 1229-1230, nrs. 43-44; B. VAN DEN BERGH, *“Dwaling versus (precontractuele) informatieplicht: the odd couple?”* (noot onder Antwerpen 12 juni 2006), *RW* 2008-09, (284) 285-286, nr. 2.

¹²⁸ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek Verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 206-207, nr. 321; R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, *“Overzicht van rechtspraak (1981-1992), Verbintenissen”*, *TPR* 1994, 394, nr. 149; C. CAUFFMAN, *“De gekwalificeerde benadeling”* in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, 2019, (53) 53, nr. 2.

¹²⁹ Cass. 9 november 2012, *TBBR* 2013, 129 noot M. DE POTTER DE TEN BROECK, *RW* 2012-13, 1416, noot E. ADRIAENS, *T. Fam.* 2013, 132, noot V. HULPIAU; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek Verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 206-207, nr. 321.

¹³⁰ I. CLAEYS, *“Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging”*, in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, 327, nr. 83; J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 279, nr. 434; L. CORNELIS, *“Le dol dans la formation du contrat”* (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, (37) 45, nr. 13; S. STIJNS, *“De sanctionering van de wilsgebreken”* in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, (133) 155, nr. 27; H. GEENS, *“De grondslagen van de culpa in contrahendo”*, *Jura Falc.* 2003-04, (433) 450.

Wanneer de rechter een overeenkomst nietig verklaart op grond van gekwalificeerde benadeling zal de benadeelde partij dus ook een bijkomende schadevergoeding kunnen krijgen op grond van de precontractuele fout van de medecontractant. Dit op voorwaarde dat de nietigheidssanctie hem niet volledig terugplaatst in de toestand waarin hij zich zou bevinden wanneer de overeenkomst niet was gesloten.¹³¹

B. Onrechtmatig gedrag tijdens de onderhandelingen

34. Wat ook een precontractuele fout uitmaakt, is het zich onrechtmatig gedragen tijdens de onderhandelingen waarna de partijen toch een overeenkomst sluiten.¹³² Meer bepaald gaat het om het gedrag waarbij een partij uit vrije wil haar toestemming geeft tot het sluiten van de overeenkomst terwijl zij op de hoogte was of minstens op de hoogte behoorde te zijn van de grond tot vernietiging van de overeenkomst.¹³³ In de meeste gevallen gaat het om het sluiten van een overeenkomst waarbij minstens één van de partijen op de hoogte was of op de hoogte behoorde te zijn van het feit dat in de onderhandelde overeenkomst miskenning wordt gemaakt van regels van openbare orde of goede zeden of een miskenning van de imperatieve rechtsregels. Overeenkomsten die strijdig zijn met de openbare orde en goede zeden of met regels van dwingend recht zijn immers vernietigbaar.¹³⁴

In de rechtsleer, voornamelijk door CORNELIS, wordt aangenomen dat wanneer een overeenkomst tot stand gekomen is in strijd met de openbare orde of de goede zeden de vernietiging van de overeenkomst ook automatisch het bestaan van een precontractuele fout aan het licht brengt. Als het evenwel gaat om een overeenkomst die strijdig is met een rechtsregel van dwingend recht, dan maakt men een onderscheid tussen twee situaties. Wanneer de geschonden rechtsregel bescherming biedt aan de belangen van de tegenpartij of de belangen van een derde, dan wordt de overtreding van deze wet automatisch als een precontractuele fout beschouwd. Wanneer de geschonden rechtsregel daarentegen bescherming biedt aan de belangen van de partij die de fout heeft gemaakt, zal er niet automatisch sprake zijn van een precontractuele fout. In dit laatste geval zal de rechter in elke concrete situatie moeten oordelen of er al dan niet een precontractuele fout begaan werd.¹³⁵

Wanneer een overeenkomst wordt gesloten met miskenning van de openbare orde, de goede zeden of een rechtsregel van dwingend recht kan men zich bovendien de vraag stellen of beide partijen in dit geval geen fout hebben begaan op basis van het adagium dat iedereen geacht wordt de wet te kennen. De rechtsleer gaat er echter van uit dat dit adagium in deze context genuanceerd moet worden.¹³⁶ De

¹³¹ A. DE BERSAQUES, "La culpa in contrahendo" (noot onder Luik 3 april 1962), *RCJB* 1964, (277), 284-285, nr. 11.

¹³² L. CORNELIS, "La responsabilité précontractuelle, conséquence eventuelle du processus précontractuel", *TBBR* 1990, (391) 403, nr. 12.

¹³³ J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 280, nr. 434; Art. II-7:214 DCFR; Art. II-7:304 DCFR.

¹³⁴ L. CORNELIS, "La responsabilité précontractuelle, conséquence eventuelle du processus précontractuel", *TBBR* 1990, (391) 404, nr. 13.

¹³⁵ L. CORNELIS, "La responsabilité précontractuelle, conséquence eventuelle du processus précontractuel", *TBBR* 1990, (391) 404-406, nrs. 13-15; W. DE BONDT, "Precontractuele aansprakelijkheid", *TBBR* 1993, (93) 115, nr. 36; N. VAN DE SYPE, "Over de nietigheid van de overeenkomst met een ongeoorloofd voorwerp" (noot onder Rb. Leuven 11 juni 2008), *RABG* 2009, (1374) 1376-1377, nr.3.

¹³⁶ M. ALEXANDRE, "La réparation du dommage dans la négociation et la formation des contrats", *Ann. dr. Liège* 1980, (17) 60, nr. 31; J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 281, nr. 434; A. DE BERSAQUES, "L'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise" (noot onder Rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 501, nr. 10.

feitenrechter zal dus steeds in concreto moeten beoordelen of een contractpartij bij het sluiten van de overeenkomst al dan niet kennis had of behoorde te hebben van de geschonden rechtsregel.¹³⁷ Zo schrijft DE BERSAQUES dat wanneer één van de partijen omwille van zijn beroepsactiviteit veel bekwaamer is inzake het voorwerp van de overeenkomst, dan mag de medepartij als leek erop vertrouwen dat alle informatie die de bekwame partij geeft juist en in overeenstemming is met de wet.¹³⁸

35. De miskening van de openbare orde of de goede zeden en een miskening van een rechtsregel van dwingend recht bij het sluiten van een overeenkomst zullen dus meestal een precontractuele fout uitmaken. Zowel bij de categorie van miskening van de openbare orde of goede zeden als bij de categorie van miskening van een rechtsregel van dwingend recht zijn er in de rechtsleer verschillende veelvoorkomende voorbeelden van deze fouten terug te vinden. Deze voorbeelden in de rechtsleer binnen elk van deze categorieën zullen hieronder aan bod komen. Bovendien kan het zich onrechtmatig gedragen tijdens de onderhandelingen ook nog andere vormen aannemen dan het miskennen van de openbare orde, de goede zeden of rechtsregels van dwingend recht. Deze andere mogelijkheden zullen hieronder eveneens aangebracht worden.

1. Miskening van de regels van openbare orde of de goede zeden

36. Van de miskening van de regels van openbare orde of de goede zeden komen verschillende voorbeelden vaak terug in de rechtsleer. Het gaat om de miskening van de woningkwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode, de miskening van de wetgeving inzake de vestigingsvereisten voor zelfstandig ondernemerschap, de miskening van de Architectenwet, de miskening van de stedenbouwkundige regelgeving en de miskening van de Overheidsopdrachtenwet. Deze voorbeelden worden hieronder besproken.

Miskening van de woningkwaliteitsnormen uit de Vlaamse wooncode

37. De Vlaamse Wooncode¹³⁹ stelt de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten vast waaraan alle woningen en kamers, gelegen in het Vlaamse Gewest, moeten voldoen. De decreetgever tracht met de gewestelijke kwaliteitsnormen in de Vlaamse Wooncode het grondrecht op een behoorlijke huisvesting uit artikel 23 GW te verwezenlijken. Hierdoor wordt aangenomen dat de Vlaamse Wooncode raakt aan de openbare orde.¹⁴⁰ Het openbare

¹³⁷ J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 281, nr. 434.

¹³⁸ A. DE BERSAQUES, "L'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise" (noot onder Rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 501, nr. 10.

¹³⁹ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997.

¹⁴⁰ T. VANDROMME, "De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst: een poging tot synthese en verduidelijking", *RW* 2014-15, (203), 205, nr. 10; M. DAMBRE, "Nietigheid huurcontract bij inbreuk op kwaliteitsnormen: mogelijk, wenselijk en wat zijn de gevolgen?", *TBO* 2012, (251) 251, nr. 4 en 253, nr. 11; M. DAMBRE, B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR, "Woninghuur in het Vlaamse Gewest anno 2019: overzicht van nieuwigheden in het Vlaams Woninghuurdecreet" in X (ed.), *Woninghuur in de drie gewesten anno 2019*, Brugge, Die Keure, 2019, 13, nr. 34.

orde-karakter van deze wetgeving zal leiden tot de absolute nietigheid van een overeenkomst waarin een woning niet aan de woningkwaliteitsvereisten uit de Vlaamse Wooncode voldoet.¹⁴¹

Bovendien zal het verhuren van een woning met miskenning van de gewestelijke kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode een precontractuele fout kunnen uitmaken in hoofde van de verhuurder. Deze fout kan vervolgens aanleiding geven tot veroordeling van de verhuurder tot betaling van een bijkomende schadevergoeding aan de benadeelde huurder.¹⁴² Volgens de rechtsleer bestaat die bijkomende schadevergoeding, in geval van vernietiging van de woninghuurovereenkomst wegens overtreding van de gewestelijke kwaliteitsnormen, heel vaak in de vergoeding van gezondheidsschade die de huurder heeft opgelopen door in slechte omstandigheden te leven. Ook schade aan goederen kan het voorwerp uitmaken van de bijkomende schadevergoeding wanneer deze schade het gevolg is van gebreken aan de woning.¹⁴³

Miskening van wetgeving inzake de vestigingsvereisten voor zelfstandig ondernemerschap

38. De programmawet van 10 februari 1998 tot bevordering van het zelfstandig ondernemerschap bepaalt dat elke KMO, natuurlijke of rechtspersoon, die een handelsactiviteit of een ambachtelijke activiteit uitoefent de beschikking over een basiskennis bedrijfsbeheer moet kunnen bewijzen.¹⁴⁴ Bovendien is voor een bepaald aantal gereguleerde activiteiten ook het bewijs van sectorale beroepsbekwaamheid vereist bovenop de basiskennis in bedrijfsbeheer.¹⁴⁵ De specifieke vereisten per sector zijn verder uitgewerkt in het KB van 29 januari 2007 betreffende de beroepsbekwaamheid voor de uitoefening van zelfstandige activiteiten van het bouwvak en van de elektrotechniek, alsook van de algemene aanneming.¹⁴⁶ Wanneer een aannemer dus één of meerdere specifieke activiteiten wil uitoefenen, zal hij moeten kunnen bewijzen dat hij aan alle specifieke vereisten daarvoor voldoet. Dit houdt in dat hij voor elke specifieke activiteit de juiste diploma's en/of ervaring moet kunnen

¹⁴¹ T. VANDROMME, "De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst: een poging tot synthese en verduidelijking", *RW* 2014-15, (203), 205, nr. 11; M. DAMBRE, "Nietigheid huurcontract bij inbreuk op kwaliteitsnormen: mogelijk, wenselijk en wat zijn de gevolgen?", *TBO* 2012, (251) 253, nr. 12.

¹⁴² J. BAECK, "Restitutie na vernietiging van woninghuurovereenkomst wegens overtreding van gewestelijke woonkwaliteitsnormen", *TBO* 2013, (108) 111, nr. 6; T. VANDROMME, "De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst: een poging tot synthese en verduidelijking", *RW* 2014-15, (203), 209, nr. 23.

¹⁴³ J. BAECK, "Restitutie na vernietiging van woninghuurovereenkomst wegens overtreding van gewestelijke woonkwaliteitsnormen", *TBO* 2013, (108) 111, nr. 6.

¹⁴⁴ Artikel 4 van de Programmawet van 10 februari 1998 tot bevordering van het zelfstandig ondernemerschap, *BS* 21 februari 1998.

¹⁴⁵ Artikel 5 van de Programmawet van 10 februari 1998 tot bevordering van het zelfstandig ondernemerschap, *BS* 21 februari 1998.

¹⁴⁶ Titel II van het Koninklijk Besluit van 29 januari 2007 betreffende de beroepsbekwaamheid voor de uitoefening van zelfstandige activiteiten van het bouwvak en van de elektrotechniek, alsook van de algemene aanneming, *BS* 27 februari 2007.

voorleggen.¹⁴⁷ Ook om het beroep van architect te kunnen uitoefenen, moet men aan de voorwaarden voldoen die omschreven zijn in de Architectenwet van 20 februari 1939.¹⁴⁸

Volgens de rechtsleer raken zowel de Architectenwet als de wetgeving inzake het zelfstandig ondernemerschap raken aan de openbare orde.¹⁴⁹ Deze regelgevingen hebben immers betrekking op de kwaliteit van de bouw in het algemeen en op een collectieve bescherming.¹⁵⁰ Dit heeft tot gevolg dat een overeenkomst gesloten met miskenning van deze regelgeving zal leiden tot de absolute nietigheid van de overeenkomst.¹⁵¹

Wanneer partijen een overeenkomst sluiten met miskenning van de regelgeving inzake de toegang tot de beroepen kan dit ook als een fout gekwalificeerd worden.¹⁵² In de meeste gevallen zal de rechter dit beschouwen als een fout die enkel toerekenbaar is aan de aannemer zelf en niet aan de opdrachtgevers. Ook hier moet het adagium dat iedereen wordt verondersteld de wet te kennen genuanceerd worden. Het kan immers niet langer aanvaard worden dat dit adagium aan leken de verplichting kan opleggen om zich bewust te zijn van de veelheid aan toepasselijke wettelijke bepalingen en om de naleving ervan door de beroepsbeoefenaars waarmee zij te maken hebben, te controleren.¹⁵³

Recent zijn er echter een aantal bepalingen en wetten opgeheven waardoor er vandaag een versoepeling is in deze reglementering. Zo moeten de KMO's niet langer beschikken over een basiskennis bedrijfsbeheer. Artikel 4 van de Programmawet van 10 februari 1998 is immers opgeheven sinds september 2018.¹⁵⁴ Ook het KB van 29 januari 2007 is opgeheven sinds 1 januari 2019.¹⁵⁵ De beroepen die in dit opgeheven KB voorkwamen, mogen voortaan dus uitgeoefend worden door iedereen, ook degenen die de beroepskennis hiervoor niet kunnen bewijzen.

¹⁴⁷ Artikel 7-8 van de Programmawet van 10 februari 1998 tot bevordering van het zelfstandig ondernemerschap, *BS* 21 februari 1998; Artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 29 januari 2007 betreffende de beroepsbekwaamheid voor de uitoefening van zelfstandige activiteiten van het bouwvak en van de elektrotechniek, alsook van de algemene aanneming, *BS* 27 februari 2007; C. WIJNANTS, "Observations" (noot onder Brussel 29 mei 2009), *T.Aann.* 2010, (460) 462.

¹⁴⁸ Artikel 1-2 Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect, *BS* 25 maart 1939.

¹⁴⁹ C. WIJNANTS, "Observations" (noot onder Brussel 29 mei 2009), *T.Aann.* 2010, (460) 463; B. LOUVEAUX, "Observations" (noot onder Bergen 25 juni 1991), *JLMB* 1992, (767) 769.

¹⁵⁰ P. VAN OMMESLAEGHE, "Examen de jurisprudence", *RCJB* 1986, (33) 117-118, nr. 47.

¹⁵¹ C. WIJNANTS, "Observations" (noot onder Brussel 29 mei 2009), *T.Aann.* 2010, (460) 463; B. LOUVEAUX, "Observations" (noot onder Bergen 25 juni 1991), *JLMB* 1992, (767) 769.

¹⁵² J. WERY en M. MENESTRET, "Observations" (noot onder Brussel 18 september 1980), *T.Aann.* 1983, (159) 160, nr. 3.

¹⁵³ ¹⁵³ J. WERY en M. MENESTRET, "Observations" (noot onder Brussel 18 september 1980), *T.Aann.* 1983, (159) 160, nr. 3.

¹⁵⁴ Decreet van 18 mei 2018 tot opheffing van de wettelijke bepalingen over de basiskennis van het bedrijfsbeheer, *BS* 11 juni 2018.

¹⁵⁵ Besluit van de Vlaamse Regering van 19 oktober 2018 tot opheffing van het koninklijk besluit van 21 december 1974 tot bepaling van de eisen tot uitoefening van de beroepswerkzaamheid van installateur-frigorist in de kleine en middelgrote handels- en ambachtsondernemingen en het koninklijk besluit van 29 januari 2007 betreffende de beroepsbekwaamheid voor de uitoefening van zelfstandige activiteiten van het bouwvak en van de elektrotechniek, alsook van de algemene aanneming, *BS* 23 november 2018.

39. De wet van 20 februari 1939 bepaalt dat de architect volledig onafhankelijk moet zijn ten aanzien van de aannemer bij het uitvoeren van zijn werk.¹⁵⁶ De wetgever heeft met deze wet niet alleen het privébelang van de bouwheer willen beschermen, maar ook het algemeen belang dat vereist dat de constructies de nodige garanties inzake degelijkheid en hygiëne bieden om ieders veiligheid te garanderen.¹⁵⁷ Deze wet raakt aan de openbare orde wat opnieuw inhoudt dat de schending hiervan tot de absolute nietigheid van de overeenkomst zal leiden.¹⁵⁸

Wanneer in een overeenkomst tussen een aannemer en een bouwheer wordt afgesproken dat de aannemer de architect mag kiezen en dat het ook de aannemer is die het loon van de architect zal betalen, dan kan de architect niet in volledige onafhankelijkheid te werk gaan.¹⁵⁹ Bijgevolg is dergelijke overeenkomst strijdig met de wet van 20 februari 1939.

Bovendien is het mogelijk dat de rechter vaststelt dat de miskening van de wet van 20 februari 1939 te wijten is aan een precontractuele fout van de aannemer. De begane, precontractuele fout zal er dan in bestaan dat de aannemer niet voldoende aandacht heeft besteed aan de vraag of de te sluiten overeenkomst aan alle geldigheidsvereisten voldoet. Daarbij moet de aannemer zeker ook nagaan of de overeenkomst wel in overeenstemming is met de wet van 20 februari 1939 aangezien hij, omwille van zijn professionele hoedanigheid, geacht wordt kennis te hebben van deze wetgeving. Aangezien de aannemer dit niet gedaan heeft, beging hij dus een fout door aan de bouwheer, die in deze materie een leek is, een nietige overeenkomst voor te leggen.¹⁶⁰

Het adagium dat iedereen geacht wordt de wet te kennen, waaruit afgeleid zou kunnen worden dat ook de bouwheer een fout gemaakt heeft door in de overeenkomst de wet te schenden, geldt hier niet. Dit adagium maakt hier immers plaats voor de verplichting van de bekwame aannemer, die in deze sector werkt, om de wetsbepalingen van openbare orde na te leven en om de wederpartij, die in de betrokken materie een leek is, enkel contracten aan te bieden die in overeenstemming zijn met de wettelijke bepalingen.¹⁶¹

¹⁵⁶ Art. 4, 1^e lid en Art. 6 wet 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect, *BS* 25 maart 1939; A. DE BERSAQUES, "L'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise" (noot onder Rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 495, nr. 2.

¹⁵⁷ A. DE BERSAQUES, "L'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise" (noot onder Rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 496, nr. 3.

¹⁵⁸ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, I, Brussel, Bruylant, .., nr. 94; G. BRICMONT en JM. PHILIPS, "Observations" (noot onder Brussel 23 november 1972), *T.Aann.* 1973, (182) 182; A. DE BERSAQUES, "L'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise" (noot onder Rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 496, nr. 3.

¹⁵⁹ A. DE BERSAQUES, "L'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise" (noot onder Rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 495, nr. 2; P. VAN OMMESLAEGHE, "Examen de jurisprudence", *RCJB* 1986, (33) 117, nr. 46.

¹⁶⁰ A. DE BERSAQUES, "L'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise" (noot onder Rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 498, nr. 6; P. RIGAUX, "Observations" (noot onder Brussel 18 oktober 1978), *T.Aann.* 1980, (324) 326.

¹⁶¹ P. RIGAUX, "Observations" (noot onder Brussel 18 oktober 1978), *T.Aann.* 1980, (324) 326.

Miskenning van stedenbouwkundige regelgeving

40. De stedenbouwkundige regels bepalen wanneer iemand de toestemming krijgt om een bepaald goed te bouwen of bij te bouwen. Deze regels behoren tot de regeling inzake ruimtelijke ordening en raken aan de openbare orde. Deze regels hebben immers in het algemeen tot doel om te voorzien in een harmonische en rationele ruimtelijke ordening om zo de doelstellingen van esthetische, sociale en economische aard te verwezenlijken.¹⁶² Het gebeurt echter regelmatig dat partijen iets bouwen zonder daarvoor over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken of dat ze iets bouwen in strijd met de verkregen stedenbouwkundige vergunning. Dit is dus een miskenning van regelgeving van openbare orde waardoor een overeenkomst met dit goed als voorwerp vatbaar is voor de absolute nietigverklaring.¹⁶³

Wanneer partijen dan een overeenkomst sluiten tot verkoop of verhuur van een goed zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning, dan heeft de overeenkomst een illegaal goed tot voorwerp. Het sluiten van dergelijke overeenkomsten kan dus ook als een precontractuele fout gekwalificeerd worden. De fout zal dan bestaan uit een schending van de precontractuele informatieplicht. De verkoper of verhuurder behoort immers te weten dat het voorwerp van de overeenkomst niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige vergunning en moet dit meedelen aan de tegenpartij. Gebeurt dit niet, dan wordt dit nogal snel bestempeld als een fout in de zin van artikel 1382 BW. Op basis van deze fout zal de benadeelde partij, naast de vernietiging van de overeenkomst, dus ook een bijkomende schadevergoeding kunnen vorderen. De precontractuele informatieverplichting geldt bovendien nog sterker wanneer het gaat om een professionele verkoper of verhuurder aangezien deze vertrouwd behoren te zijn met dergelijke wetgeving.¹⁶⁴

Miskenning van de Overheidsopdrachtenwet van 17 juni 2016

41. In de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten¹⁶⁵, hierna de Overheidsopdrachtenwet genoemd, wordt onder andere aandacht besteed aan de mededingingsprocedures die een aanbestedende overheid in acht moet nemen bij overheidsopdrachten voor de aanneming van werken, diensten of leveringen. Het beroep op mededinging is gebaseerd op de verplichting voor de overheid om het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel te respecteren. De regels inzake mededinging raken hierdoor aan de openbare orde. Een miskenning van dergelijke bepalingen zal bijgevolg de absolute nietigheid tot gevolg hebben.¹⁶⁶

¹⁶² F. PEERAER, "Nietigheid en een illegale veranda: als een tang op een varken?" (noot onder Antwerpen 25 april 2018 en Antwerpen 3 oktober 2018), *Limb.Rechtsl.* 2019, (219) 226.

¹⁶³ L. CORNELIS, "La responsabilité précontractuelle, conséquence éventuelle du processus précontractuel", *TBBR* 1990, (391) 404, nr. 13.

¹⁶⁴ S. BEYAERT, "Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed", *TBBR* 2000, (626) 637-639, nrs. 20-23; M. MUYLLE en E. WILLEMS, "De bouwovertreding en de overdracht van onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, (3) 29, nr. 71; M. MUYLLE en E. WILLEMS, "Naar een glasheldere oplossing voor de onwettig gebouwde veranda? Een analyse van de bouwovertreding in het licht van de overdracht van onroerende goederen", *TBO* 2008, (42) 61, nr. 62.

¹⁶⁵ Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, *BS* 14 juni 2016.

¹⁶⁶ U. BEUSELINCK, "Verrijking zonder oorzaak - Geval van zeldzame toepassing in het kader van een overheidsopdracht" (noot onder Rb. Dendermonde 18 december 2009), *T.Aann.* 2013, (75) 76-77.

Bij de miskenning van de bepalingen uit de overheidsopdrachtenwet is er sprake van een precontractuele fout in hoofde van de aanbestedende overheid. Op basis van deze fout zal de wederpartij ook in dit geval een bijkomende schadevergoeding kunnen vorderen.¹⁶⁷

2. Miskenning van de regels van dwingend recht

42. Van de miskenning van de regels van openbare orde of de goede zeden komen verschillende voorbeelden vaak terug in de rechtsleer. Het gaat om de miskenning van artikel 1599 BW, de miskenning van de Woningbouwwet, de miskenning van artikel 101, §2 Bodemdecreet en de miskenning van artikel 1422 BW. Deze voorbeelden worden hieronder besproken.

De miskenning van artikel 1599 BW betreffende de verkoop van andermans zaak

43. Artikel 1599 BW is één van de enige artikelen die uitdrukkelijk voorziet in de mogelijkheid tot een bijkomende schadevergoeding bovenop de vernietiging van de overeenkomst. Volgens dit artikel is de verkoop van andermans zaak nietig en kan dit bovendien grond opleveren voor de koper om een bijkomende schadevergoeding te vorderen op voorwaarde dat deze laatste niet wist dat het goed aan iemand anders dan de verkoper toebehoorde.

Er is in de rechtsleer echter discussie over de vraag of er voor de mogelijkheid tot bijkomende schadevergoeding voor de koper ook rekening gehouden moet worden met een eventuele precontractuele fout van de verkoper. Zo is er bepaalde rechtsleer die stelt dat artikel 1599 BW enkel de kwade trouw van de koper opwerpt als uitsluitingsgrond voor de bijkomende schadevergoeding. Bijgevolg is deze rechtsleer van mening dat geen rekening moet worden gehouden met de eventuele fout van de verkoper aangezien dit niet aan bod komt in artikel 1599 BW.¹⁶⁸

Andere auteurs¹⁶⁹ daarentegen gaan ervan uit dat een rechter voor de toekenning van een bijkomende schadevergoeding wel rekening moet houden met de eventuele precontractuele fout van de verkoper. Wanneer een bijkomende schadevergoeding immers steeds mogelijk zou zijn indien de koper van andermans zaak ter goeder trouw was, dan gaat men er impliciet vanuit dat de verkoper ook automatisch een precontractuele fout heeft begaan. Volgens deze auteurs kan de verkoper echter andermans goed verkopen zonder een fout te begaan.¹⁷⁰ Wanneer de verkoper van mening is dat hij

¹⁶⁷ U. BEUSELINCK, "Verrijking zonder oorzaak - Geval van zeldzame toepassing in het kader van een overheidsopdracht" (noot onder Rb. Dendermonde 18 december 2009), *T.Aann.* 2013, (75) 81; I. COOREMAN, M. LECOMTE, "La théorie classique des nullités dans le cadre du contentieux des marchés publics" (noot onder Gent 6 februari 2015), *T.Aann.* 2016, (411) 420, nr. 24.

¹⁶⁸B. VAN DEN BERGH, "Over de verus dominus, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht: een geval van stellionaat" (noot onder Brussel 18 juni 2008), *TBBR* 2010, (237) 244, nr. 14; zie ook de referenties aangehaald door I. DEMUYNCK, "De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake" (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, (54) 63, nr. 12, in het bijzonder voetnoot 66.

¹⁶⁹ B. VAN DEN BERGH, "Over de verus dominus, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht: een geval van stellionaat" (noot onder Brussel 18 juni 2008), *TBBR* 2010, (237) 244-245, nr. 14; zie ook de referenties aangehaald door I. DEMUYNCK, "De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake" (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, (54) 63-64, nr. 12, in het bijzonder voetnoot 65.

¹⁷⁰ B. VAN DEN BERGH, "Over de verus dominus, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht: een geval van stellionaat" (noot onder Brussel 18 juni 2008), *TBBR* 2010, (237) 239, nr. 4.

zelf eigenaar is van het goed en hij evenmin behoorde te weten dat hij andermans zaak verkoopt, dan zal hem namelijk geen precontractuele fout ten laste kunnen worden gelegd.¹⁷¹ Volgens deze rechtsleer moeten er bijgevolg twee voorwaarden vervuld zijn, opdat de koper een bijkomende schadevergoeding zou kunnen vorderen. Ten eerste mag de koper zelf niet op de hoogte zijn van het feit dat het verkochte goed aan iemand anders toebehoorde en ten tweede moet de verkoper bij het sluiten van de overeenkomst een precontractuele fout hebben begaan. Die precontractuele fout zal erin bestaan dat de verkoper op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst wist of minstens behoorde te weten dat hij geen eigenaar was van het goed dat het voorwerp van de overeenkomst uitmaakt.

Miskening van de Woningbouwwet

44. De Woningbouwwet¹⁷², hierna de wet Breyne genoemd, is van dwingend recht¹⁷³ en heeft als doel om meer bescherming te bieden aan de bouwheer-koper en om misbruiken van de aannemer-verkoper zo veel mogelijk te vermijden.¹⁷⁴ Die bescherming gaat zelfs zo ver dat de bouwheer-koper de mogelijkheid heeft om de vernietiging van de volledige overeenkomst te vorderen wanneer in de overeenkomst niet alle verplichtingen uit de artikelen 7 of 12 van de wet Breyne werden nageleefd.¹⁷⁵

De bouwheer-koper is immers de economisch zwakkere partij bij het sluiten van een verkoopovereenkomst sleutel op de deur of een verkoopovereenkomst op plan.¹⁷⁶ De wetgever, daarin gevolgd door de rechtsleer, gaat er dan ook van uit dat de bouwheer-koper geen enkele ervaring heeft met het sluiten van dergelijke contracten. Bijgevolg zal van de bouwheer-koper niet verwacht worden dat hij op de hoogte is van de dwingende rechtsbepalingen die op dergelijke overeenkomsten van toepassing zijn. Men gaat er dus van uit dat de bouwheer-koper geen fout maakt door een overeenkomst te ondertekenen die niet in overeenstemming is met de wet Breyne.¹⁷⁷

De situatie is daarentegen volledig anders vanuit het standpunt van de aannemer-verkoper. Door zijn beroepshoedanigheid is hij het immers wel gewoon om verkoopovereenkomsten sleutel op de deur of verkoopovereenkomsten op plan te sluiten. Van hem wordt dus wel verwacht dat hij, bij het sluiten van dergelijke overeenkomsten, op de hoogte is van de dwingende rechtsbepalingen uit de wet Breyne en deze dan ook respecteert. Wanneer de aannemer-verkoper de bepalingen uit de wet Breyne hetzij opzettelijk, hetzij uit nalatigheid niet naleeft en dus de bouwheer-koper een voor nietigheid vatbare overeenkomst laat ondertekenen, dan gaat de wetgever en de rechtsleer er automatisch vanuit dat hij een precontractuele fout heeft begaan.¹⁷⁸ Op basis van deze precontractuele fout zal de bouwheer-

¹⁷¹ B. VAN DEN BERGH, "Over de verus dominus, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht: een geval van stellionaat" (noot onder Brussel 18 juni 2008), *TBBR* 2010, (237) 245, nr. 14.

¹⁷² Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, *BS* 11 september 1971.

¹⁷³ N. CARETTE, M-A. VREVEN, *Handboek wet Breyne*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 11, nr. 21.

¹⁷⁴ N. CARETTE, M-A. VREVEN, *Handboek wet Breyne*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 3-5, nrs. 1-5; C. LEONARD, "Observations" (noot onder Brussel 23 november 1976), *T.Aann.* 1979, (246) 252, nr. 11.

¹⁷⁵ Art. 13, 2^e lid wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, *BS* 11 september 1971.

¹⁷⁶ X. "Observations" (noot onder Gent 14 mei 1982), *T.Aann.* 1988, (235) 236.

¹⁷⁷ C. LEONARD, "Observations" (noot onder Brussel 23 november 1976), *T.Aann.* 1979, (246) 252, nr. 11.

¹⁷⁸ C. LEONARD, "Observations" (noot onder Brussel 23 november 1976), *T.Aann.* 1979, (246) 252, nr. 12.; X. "Observations" (noot onder Gent 14 mei 1982), *T.Aann.* 1988, (235) 236.

koper naast de vernietiging van de overeenkomst ook een bijkomende schadevergoeding kunnen vorderen.

Miskenning van artikel 101, §2 Bodemdecreet van 27 oktober 2006

45. Artikel 101, §2 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende bodemsanering en bodembescherming¹⁷⁹, hierna Bodemdecreet genoemd, voorziet in een algemene informatieplicht voor de overdrager van een stuk grond. Op basis van dit artikel heeft de verkoper de verplichting om de koper vóór of ten laatste bij het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst in te lichten over de bodemstaat van het betrokken stuk grond.¹⁸⁰

De bedoeling van de informatieplicht uit artikel 101 bodemdecreet is om een tweeledige bescherming te bieden aan de potentiële verwerver van het stuk grond. Door tijdens de onderhandelingen de potentiële verwerver volledig te informeren over de toestand van de bodem wordt hij enerzijds beschermd tegen de potentiële financiële last die verbonden zou zijn aan eventuele saneringswerken.¹⁸¹ Anderzijds wordt de potentiële verwerver beschermd tegen elke vorm van schade die een laattijdige mededeling van de toestand van de bodem met zich zou meebrengen.¹⁸²

Aangezien artikel 101 bodemdecreet van dwingende aard is,¹⁸³ zal de miskenning hiervan door de verkoper de mogelijkheid bieden aan de koper om de vernietiging van de volledige overeenkomst te vorderen. Die mogelijkheid wordt voorzien in artikel 116 bodemdecreet.

Aangezien artikel 101 bodemdecreet een concretisering vormt van de gemeenrechtelijke precontractuele informatieplicht zal de miskenning van deze wettelijke verplichting opnieuw tot gevolg hebben dat de verkoper hierdoor een precontractuele fout heeft begaan. De verkoper heeft op die manier immers zijn precontractuele informatieverplichting geschonden. Bijgevolg zal de koper, naast de vernietiging van de overeenkomst, een bijkomende schadevergoeding kunnen vorderen op basis van deze precontractuele fout.¹⁸⁴

¹⁷⁹ Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *BS* 22 januari 2007.

¹⁸⁰ J. DEL CORRAL, "Nietigheid als sanctie wegens miskenning van de informatieplicht van art. 101 Bodemdecreet: te pas en te onpas", *RW* 2010-11, (1521) 1521-1522, nr. 2; D. DEVOS, C. SCHELFAUT, "De nietigheidssanctie in geval van overdracht van gronden zonder voorafgaand bodemattest: hoe rechtspraak mogelijks bijdraagt tot grotere rechtsonzekerheid", *MER* 2014, (87) 88-89, nrs. 4-5.

¹⁸¹ J. DEL CORRAL, "Nietigheid als sanctie wegens miskenning van de informatieplicht van art. 101 Bodemdecreet: te pas en te onpas", *RW* 2010-11, (1521) 1523, nr. 7; D. DEVOS, C. SCHELFAUT, "De nietigheidssanctie in geval van overdracht van gronden zonder voorafgaand bodemattest: hoe rechtspraak mogelijks bijdraagt tot grotere rechtsonzekerheid", *MER* 2014, (87) 89, nr. 6.

¹⁸² D. DEVOS, C. SCHELFAUT, "De nietigheidssanctie in geval van overdracht van gronden zonder voorafgaand bodemattest: hoe rechtspraak mogelijks bijdraagt tot grotere rechtsonzekerheid", *MER* 2014, (87) 94, nr. 16.

¹⁸³ D. DEVOS, C. SCHELFAUT, "De nietigheidssanctie in geval van overdracht van gronden zonder voorafgaand bodemattest: hoe rechtspraak mogelijks bijdraagt tot grotere rechtsonzekerheid", *MER* 2014, (87) 89, nr.9 en 95-96, nr. 21.

¹⁸⁴ J. DEL CORRAL, "Nietigheid als sanctie wegens miskenning van de informatieplicht van art. 101 Bodemdecreet: te pas en te onpas", *RW* 2010-11, (1521) 1521-1522, nr. 2; D. DEVOS, C. SCHELFAUT, "De nietigheidssanctie in geval van overdracht van gronden zonder voorafgaand bodemattest: hoe rechtspraak mogelijks bijdraagt tot grotere rechtsonzekerheid", *MER* 2014, (87) 93, nr. 14, voetnoot 39.

46. De artikelen 1415 tot en met 1424 BW regelen het bestuur van het gemeenschappelijk vermogen in een huwelijk en zijn van dwingend recht.¹⁸⁵ Deze regels hebben tot doel ervoor te zorgen dat het gemeenschappelijk vermogen in het belang van het hele gezin bestuurd wordt en misbruiken door één van de gezinsleden te vermijden.¹⁸⁶ Ook artikel 1422 BW valt onder deze regelen en tracht dit doel te bereiken.

Wanneer één van de echtgenoten een handeling stelt die volgens de limitatieve lijst van artikel 1422 BW verboden is, heeft de andere echtgenoot de mogelijkheid om de vernietiging van deze handeling te vorderen op grond van dit artikel. De echtgenoot-eiser zal wel moeten aantonen dat hij een wettig belang heeft bij de vernietiging van de door de andere echtgenoot aangegane overeenkomst.¹⁸⁷ Aangezien één van de echtgenoten een overeenkomst heeft gesloten met een derde, zonder de toestemming van de andere echtgenoot, zal de rechter bij zijn beoordeling over de nietigheid van de overeenkomst bovendien rekening moeten houden met de goede of kwade trouw van deze derde. De rechter zal met andere woorden nagaan of deze derde al dan niet de nodige voorzorgmaatregelen heeft genomen om te weten te komen of de echtgenoot waarmee hij een overeenkomst heeft gesloten gehuwd was en onder welk huwelijksvermogensstelsel. Indien blijkt dat de derde de nodige maatregelen heeft getroffen, is hij ter goeder trouw en heeft de rechter de mogelijkheid om de vordering tot nietigverklaring van de overeenkomst te weigeren in het belang van deze derde. Hij is daar echter niet toe verplicht.¹⁸⁸

Dat de echtgenoot die een overeenkomst aangaat strijdig met artikel 1422 BW ook effectief een fout begaat, blijkt uit de mogelijkheid van de echtgenoot-eiser om een bijkomende schadevergoeding te kunnen vorderen op grond van het gemeen recht uit artikel 1382 BW. De echtgenoot-eiser heeft hier recht op ongeacht of de handeling al dan niet vernietigd werd door de rechter. Wanneer de rechter de handeling nietig verklaard, zal de bijkomende schadevergoeding enkel betrekking hebben op het deel van de persoonlijke schade geleden door de echtgenoot-eiser die niet kon hersteld worden door de nietigverklaring van de overeenkomst.¹⁸⁹ Daarnaast kan de echtgenoot-contractant ook veroordeeld worden tot het betalen van een bijkomende schadevergoeding aan zijn medecontracterende derde wanneer deze ter goeder trouw is. Blijkt de medecontractant daarentegen te kwader trouw te zijn, dan kan deze zelf veroordeeld worden om een bijkomende schadevergoeding te betalen aan de benadeelde echtgenoot-eiser.¹⁹⁰

¹⁸⁵ G. VERSCHULDEN, *Handboek Belgisch familierecht*, Brugge, Die Keure, 2015, 642, nr. 1521.

¹⁸⁶ G. . VERSCHULDEN, *Handboek Belgisch familierecht*, Brugge, Die Keure, 2015, 649, nr.

¹⁸⁷ G. VERSCHULDEN, *Handboek Belgisch familierecht*, Brugge, Die Keure, 2015, 659, nr. 1574.

¹⁸⁸ G. VERSCHULDEN, *Handboek Belgisch familierecht*, Brugge, Die Keure, 2015, 661-662, nrs. 1581-1582; M. MASSCHELEIN, "Art. 1422" in X. (ed.), *Personen- en familierecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Wolters Kluwer, losbl., (267) 277, nr. 19.

¹⁸⁹ G. VERSCHULDEN, *Handboek Belgisch familierecht*, Brugge, Die Keure, 2015, 661-662, nr. 1581; M. MASSCHELEIN, "Art. 1422" in X. (ed.), *Personen- en familierecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Wolters Kluwer, losbl., (267) 278, nr. 20; A. VERBEKE, "Nietigverklaring en schadevergoeding in het kader van het bestuur van het gemeenschappelijk vermogen", *RW* 1991-92, (1084) 1084-1085, nr. 5.

¹⁹⁰ G. VERSCHULDEN, *Handboek Belgisch familierecht*, Brugge, Die Keure, 2015, 661-662, nr. 1581; M. MASSCHELEIN, "Art. 1422" in X. (ed.), *Personen- en familierecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Wolters Kluwer, losbl., (267) 279, nrs. 21-22.

3. Andere vormen van onrechtmatig gedrag tijdens de onderhandelingen

47. Het sluiten van een overeenkomst terwijl men weet of behoort te weten dat de overeenkomst strijdig is met de regels van openbare orde of goede zeden of met de regels van dwingend recht is niet de enige fout in de foutcategorie van het onrechtmatig gedrag tijdens de onderhandelingen. Er zal eveneens sprake zijn van onrechtmatig handelen en bijgevolg van een fout indien een partij toestemt in het sluiten van een overeenkomst terwijl zij op de hoogte is of behoorde te zijn van de onbekwaamheid tot contracteren van de tegenpartij. Ook wanneer een partij toestemt tot het sluiten van een overeenkomst terwijl ze kennis heeft of behoort te hebben van het ongeoorloofd karakter van het voorwerp of de oorzaak van de overeenkomst, zal er sprake zijn van onrechtmatig gedrag.¹⁹¹ Een overeenkomst is immers steeds vatbaar voor nietigheid wanneer deze gesloten is met een handelingsonbekwame partij of met een ongeoorloofd voorwerp of oorzaak.

§2. Rechtspraakonderzoek

48. Om te kunnen nagaan welke fouten in de praktijk aan de basis liggen van de vernietiging van de overeenkomst samen met een bijkomende schadevergoeding werden in deze masterproef 140 vonnissen en arresten verzameld tussen de periode van 1937 tot 2019. De verzameling van de vonnissen en arresten gebeurde voor het belangrijkste deel via de databank jura via het ingeven van de zoektermen “nietigverklaring en vernietiging van een overeenkomst”, “vernietiging overeenkomst en bijkomende schadevergoeding”, “nietigverklaring en vernietiging contract” en “vernietiging contract en bijkomende schadevergoeding”. Deze zoektermen gaven immers de meest relevante vonnissen en arresten weer. De verzameling van vonnissen en arresten werd verder aangevuld door het zoeken van relevante uitspraken in het archief van het tijdschrift ‘rechtkundig weekblad’ en door het zoeken naar verwijzingen naar relevante rechtspraak in voetnoten van de basiswerken omtrent dit thema.¹⁹²

In 130 van de vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek heeft de rechter uitdrukkelijk bepaald dat één of meerdere fouten zijn gemaakt die aanleiding hebben gegeven tot de vernietiging van de overeenkomst. Daarnaast werd ook in alle vonnissen en arresten nagegaan of de rechter, naast de vernietiging van de overeenkomst, een bijkomende schadevergoeding heeft toegekend aan de benadeelde partij. In de meerderheid van de uitspraken uit het rechtspraakonderzoek is dit het geval. Daarnaast zijn er een aantal uitspraken waar de benadeelde partij een bijkomende schadevergoeding had gevorderd maar de rechter deze niet heeft toegekend omdat de vergoeding niet voor de juiste

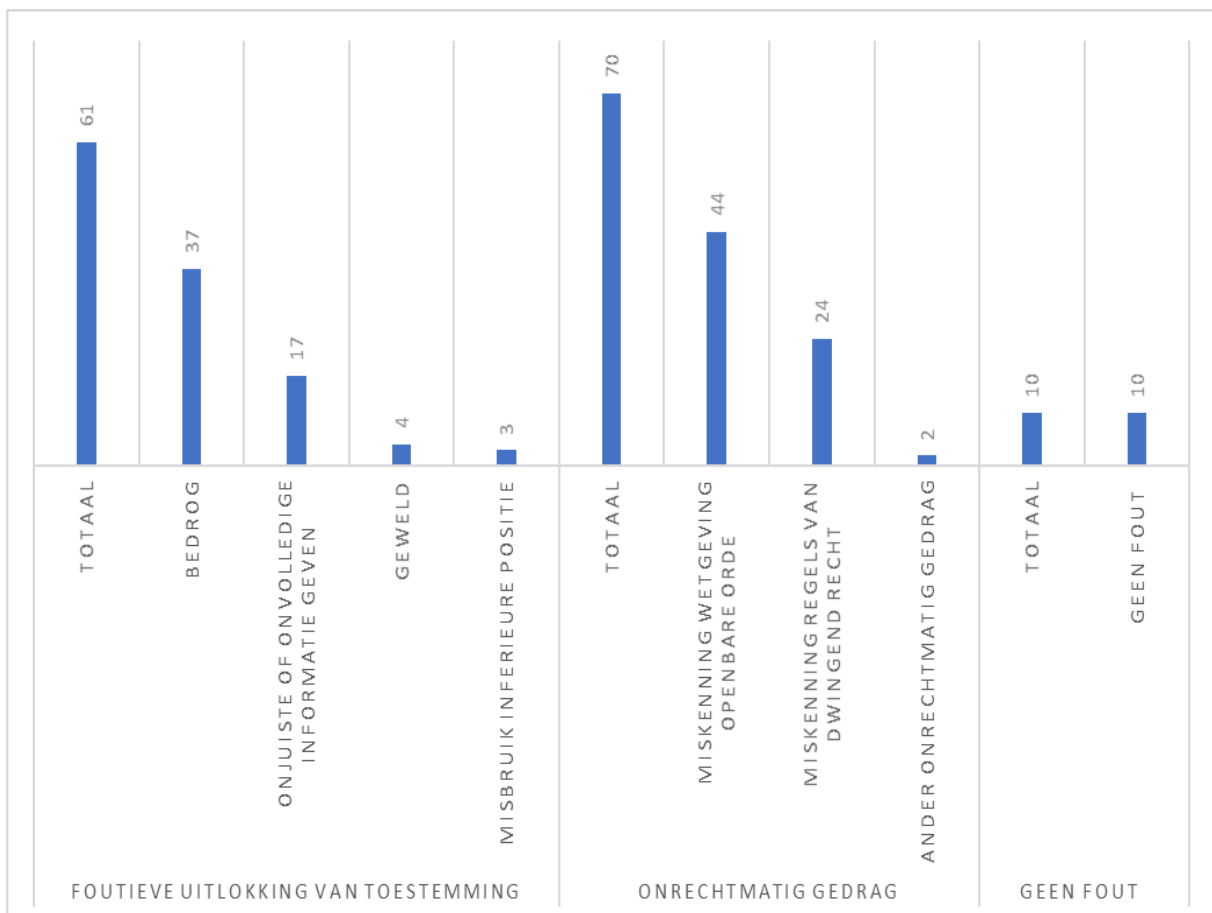
¹⁹¹ J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 280, nr. 434.

¹⁹² Zijnde: J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 371 p.; I. CLAEYS, “Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging”, in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, 267-332; S. STIJNS, “De sanctionering van de wilsgebreken” in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, 133-168; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, Bruxelles, Bruylant, 2010, 936 p.; A. DE BOECK, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 572 p.; H. GEENS, “De grondslagen van de culpa in contrahendo”, *Jura Falc.* 2003-04, 433-460; W. DE BOND, “Precontractuele aansprakelijkheid”, *TBBR* 1993, 93-117; M. ALEXANDRE, “La réparation du dommage dans la négociation et la formation des contrats”, *Ann. dr. Liège* 1980, 17-83; L. CORNELIS, “La responsabilité précontractuelle, conséquence éventuelle du processus précontractuel”, *TBBR* 1990, 391-425.

schadepost werd gevorderd of omdat de beweerde schade niet kon bewezen worden. Dergelijke uitspraken zijn ook relevant in het rechtspraakonderzoek. Tot slot zijn er een aantal vonnissen en arresten waar er geen sprake is van een bijkomende schadevergoeding maar de vergoeding in de restitutieverbintenissen is verwerkt waardoor deze ook in het rechtspraakonderzoek zijn opgenomen. Op basis van de juridische kwalificatie die de rechter in elk van deze arresten aan de fout heeft gegeven, werd nagegaan of deze fout in één van de categorieën vermeld in het theoretisch kader kon worden ingedeeld.

In 10 van de vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek heeft de rechter uitdrukkelijk geoordeeld dat er geen fout is gemaakt. Ook deze vonnissen en arresten zijn echter relevant omdat ze belangrijke inzichten weergeven. Deze 10 uitspraken komen dus ook aan bod in dit hoofdstuk.

De grafiek hieronder geeft een duidelijk overzicht van de fouten die in het rechtspraakonderzoek naar voor zijn gekomen. Bovendien toont deze grafiek welke fouten veel voorkomen en welke minder frequent zijn in de rechtspraak.

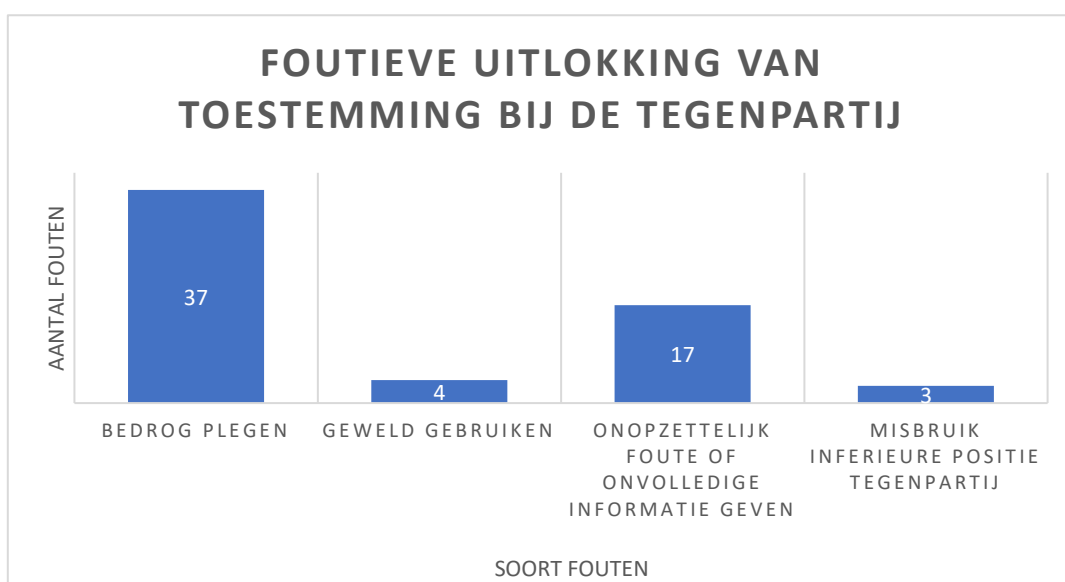


49. Uit deze grafiek blijkt dat het theoretisch kader en het rechtspraakonderzoek nauw bij elkaar aansluiten. Zo kunnen de fouten die voorkomen in de uitspraken van het rechtspraakonderzoek ook ingedeeld worden in de twee grote foutcategorieën die aan bod komen in het theoretisch kader, namelijk de foutieve uitlokking van de toestemming bij de tegenpartij en het zich onrechtmatig gedragen tijdens de onderhandelingen.

In beide foutcategorieën kan in het rechtspraakonderzoek bovendien eenzelfde verdere onderverdeling gemaakt worden zoals in het theoretisch kader. Alle fouten die in de uitspraken van het rechtspraakonderzoek voorkomen, behoren immers tot één van deze onderverdelingen.

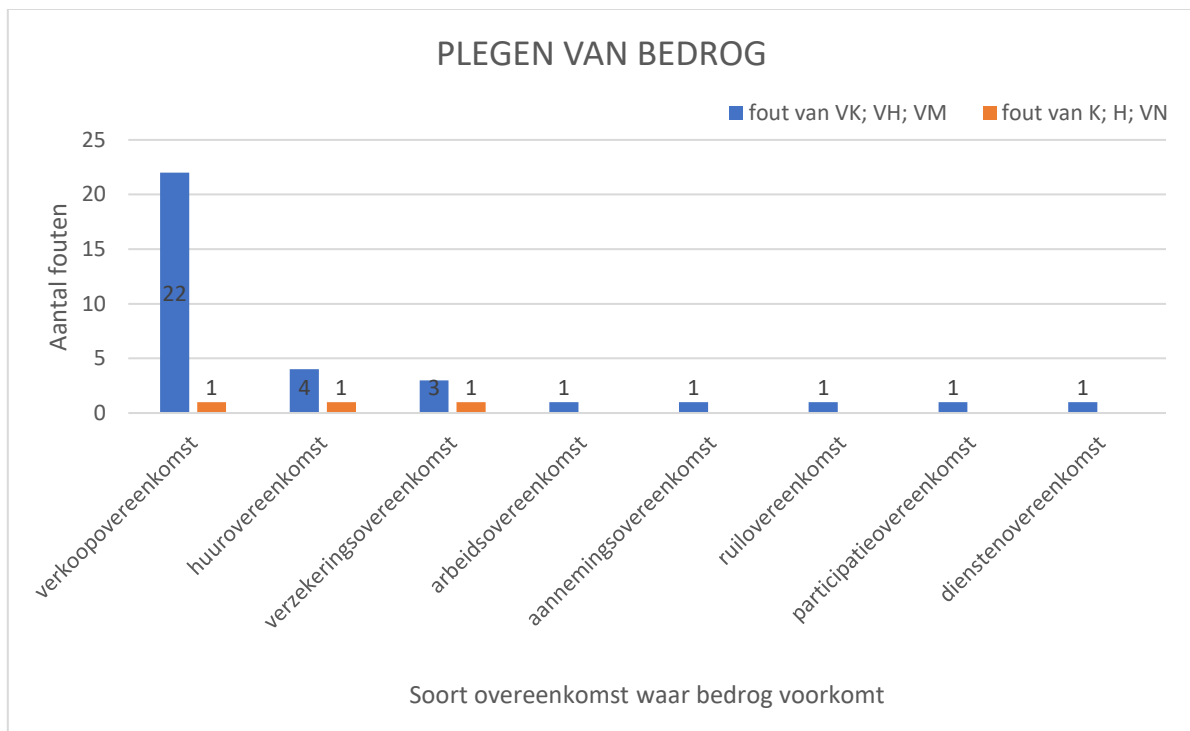
A. De foutieve uitlokking van toestemming bij de tegenpartij

50. In 43% van alle vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek bestaat de gemaakte fout uit het foutief uitlokken van toestemming bij de tegenpartij. Dit geeft aan dat deze foutcategorie zeer vaak voorkomt in de gepubliceerde rechtspraak. In het overgrote deel van deze vonnissen en arresten bestaat de fout uit het plegen van bedrog. De tweede meest voorkomende fout is het onopzettelijk geven van foute of onvolledige informatie wat zorgt voor een dwaling bij de tegenpartij. De overige twee fouten, namelijk het plegen van geweld en het misbruik maken van de inferieure positie van de tegenpartij komen beduidend minder voor. In de grafiek hieronder wordt weergegeven hoe vaak de verschillende fouten binnen de foutcategorie van foutieve uitlokking van toestemming bij de tegenpartij voorkomen. Vervolgens zal elke fout binnen deze foutcategorie besproken worden.



1. Bedrog plegen

51. Hoewel bedrog veruit het meeste voorkomt in verkoopovereenkomsten, duikt het toch ook regelmatig op in huur- en verzekeringsovereenkomsten. Daarnaast is in het rechtspraakonderzoek ook een arbeidsovereenkomst,¹⁹³ een aannemingsovereenkomst,¹⁹⁴ een ruilovereenkomst,¹⁹⁵ een dienstenovereenkomst¹⁹⁶ en een participatieovereenkomst¹⁹⁷ terug te vinden waarin één van de partijen bedrog heeft gepleegd. De grafiek hieronder geeft een duidelijk overzicht weer omtrent de frequentie van de fout bedrog bij deze verschillende soorten overeenkomsten.



¹⁹³ Arbrb. Gent 8 januari 2001, *Sport & Recht* 2001, 402.

¹⁹⁴ Antwerpen 11 mei 1993, *RW* 1994-95, 1168; *Res Jur.Imm.* 1993, 177.

¹⁹⁵ Cass. 30 juni 2005, *RW* 2007-08, 1406, noot.

¹⁹⁶ Antwerpen 7 januari 2013, *RW* 2013-2014, 348.

¹⁹⁷ Cass. 23 september 1977, *Arr.Cass.* 1978, 107, concl. KRINGS; *RCJB* 1980, 32, noot MATTHIJS, J; *RW* 1977-78, 933.

52. Het is zeer opvallend dat de fout bedrog bij de verkoop- en huurovereenkomsten bijna altijd uitgaat van de sterkste onderhandelingspartij, namelijk de verkoper¹⁹⁸ en de verhuurder.¹⁹⁹

Inzake de verkoopovereenkomsten was er slechts één arrest waarbij het bedrog uitging van de koper. Het ging om een arrest van het Hof van Beroep te Gent van 3 september 1993 waarbij een vrouw zich had uitgegeven als mandataris van een vennootschap om in naam en voor rekening van die vennootschap een wagen te kopen. In werkelijkheid was zij echter geen mandataris van de vennootschap. De rechter oordeelde in dit arrest dat het inroepen en zich toe-eigenen van een hoedanigheid die men niet heeft en waarvan men behoort te weten dat men ze niet heeft een fout uitmaakt in de zin van art. 1382 BW. De rechtbank heeft de overeenkomst dan ook vernietigd op grond van het gepleegde bedrog. Door de fout van de koper had de verkoper bovendien recht op een bijkomende schadevergoeding voor de schade die niet hersteld kon worden op basis van de restitutieverbintenissen die voortvloeien uit de vernietiging van de overeenkomst.²⁰⁰

In alle andere verkoopovereenkomsten uit het rechtspraakonderzoek ging het bedrog uit van de verkoper. Een aantal specifieke fouten in hoofde van de verkoper komen in verschillende vonnissen en arresten terug. Zo komt het vier keer voor dat de verkoper bij een overeenkomst tot het verkopen van een wagen een fout maakt door de staat van de wagen beter voor te doen dan ze in werkelijkheid is, met de bedoeling om de koper ervan te overtuigen de wagen te kopen. Dit hebben de verkopers bijvoorbeeld gedaan door de kilometerteller terug te draaien,²⁰¹ door roestplekken in de wagen te camoufleren²⁰² of door te liegen over de staat van de motor.²⁰³ Ook de fout waarbij de verkoper opzettelijk verzwijgt dat de woning, die het voorwerp uitmaakt van de verkoopovereenkomst, behept is met één of meerdere bouw misdrijven komt meermaals terug.²⁰⁴

Ook inzake de huurovereenkomsten was er slechts één vonnis waarbij het bedrog uitging van de huurder. Het ging om een vonnis van de vrederechtbank te Couvin op 14 juni 2001 waarbij de huurder bij het aangaan van een woninghuurovereenkomst opzettelijk verzwegen had dat hij huisdieren zou houden in het appartement, hoewel de huurovereenkomst dit uitdrukkelijk verbood. De vrederechter oordeelde dat het opzettelijk verzwijgen van de bedoeling om huisdieren te houden door de huurder een fout uitmaakt waardoor de rechter de huurovereenkomst vernietigd heeft op grond van bedrog. Daarnaast had de verhuurder recht op een bijkomende schadevergoeding aangezien de schade niet volledig hersteld was na de vernietiging van de overeenkomst.²⁰⁵

¹⁹⁸ Cass. 2 mei 1974, *RCJB* 1976, 34, noot L. CORNELIS; Cass. 9 november 1987, *JLMB* 1988, 43; Cass. 23 november 2017, *RW* 2018-19, 704; Bergen 18 april 1978, *Pas.* 1978, 71; Antwerpen 15 december 1982, *RW* 1984-85, 213; Antwerpen 1 april 1992, *RW* 1994-95, 783; Gent 5 april 2004, *RW* 2006-07, 1445; Brussel 20 september 2004, *TMR* 2005, 682; Bergen 17 februari 2005, *TBBR* 2007, 60; Gent 7 oktober 2008, *TRV* 2011, 581, noot B. BELLEN en J. STEVENS; Luik 19 februari 2013, *TBBR* 2018, 116; Brussel 1 maart 2016, *Res Jur.Imm.* 2017, 31; Kh. Brussel 29 juni 1979, *BRH* 1979, 592; Kh. Luik 24 januari 1991, *JT* 1991, 526; Kh. Hasselt 26 juni 2000, *RW* 2003-04, 744; Kh. Luik 8 september 2000, *RRD* 2000, 467, noot V. PRISON; Kh. Gent 28 mei 2003, *TGR* 2003, 252; Arbrb. Doornik (2e k.) 20 november 2009, *JLMB* 2010, 1921; Rb. Dendermonde 5 januari 1994, *RW* 1993-94, 1059, noot; Rb. Brussel 22 november 1999, *TBBR* 2003, 726; Rb. Leuven 27 november 2002, *T.App.* 2003, 17; Rb. Brussel 10 januari 2018, *DAOR* 2019, 65, noot.

¹⁹⁹ Cass. 18 maart 2010, *RABG* 2010, 1292, noot E. DE KEZEL; Kh. Leuven 2 februari 2016, *TBO* 2016, 468; Rb. Brussel 4 maart 2010, *Res Jur.Imm.* 2010, 353; Vred. Aalst 20 maart 2018, *RW* 2018-19, 1351.

²⁰⁰ Gent 3 september 1993, *RW* 1994-95, 1268.

²⁰¹ Kh. Hasselt, 26 juni 2000, *RW* 2003-04, 744; Rb. Dendermonde 5 januari 1994, *RW* 1993-94, 1059, noot.

²⁰² Kh. Brussel 29 juni 1979, *BRH* 1979, 592.

²⁰³ Kh. Luik 24 januari 1991, *JT* 1991, 526.

²⁰⁴ Brussel 1 maart 2016, *Res Jur.Imm.* 2017, 31; Rb. Leuven 27 november 2002, *T.App.* 2003, 17.

²⁰⁵ Vred. Couvin 14 juni 2001, *T.Vred.* 2003, 95.

53. Bedrog komt ook vaak voor verzekeringsovereenkomsten. In tegenstelling tot de verkoop- en huurovereenkomsten gaat het bedrog hier meestal niet uit van de sterkste, maar van de zwakste onderhandelingspartij, namelijk de verzekeringsnemer. Door bedrog te plegen, trachten de verzekeringsnemers immers betere voorwaarden te verkrijgen bij het sluiten van de verzekeringsovereenkomst.²⁰⁶

In het rechtspraakonderzoek was dan ook maar één uitzondering terug te vinden waar het bedrog uitging van de verzekeringsmaatschappij en niet van de verzekeringsnemer. In dit arrest van het Hof van Beroep te Bergen op 6 januari 1986 ging het niet om een klassieke verzekeringsovereenkomst maar om de vernietiging van een dading nadat het verzekerde risico zich had voorgedaan. In concreto ging het om een minderjarige jongen die in een verkeersongeval terecht was gekomen en daardoor heel wat lichamelijke schade had opgelopen. Amper anderhalve maand na dit verkeersongeval kwam een verzekeringsagent, waarbij de in fout zijnde bestuurder een autoverzekering had gesloten, langs bij de moeder van het slachtoffer om een dading te sluiten over de opgelopen schade. Het rechtscollege oordeelde dat de fout van de verzekeringsagent op meerdere manieren was aangetoond. Ten eerste kwam de verzekeringsagent veel te vroeg na het ongeval langs om een dading te sluiten. Hij wist immers dat het op dat moment nog onmogelijk was om alle door het verkeersongeval geleden schade te kennen, maar heeft dit opzettelijk verzwegen voor de moeder. Ten tweede was de moeder zeer slecht geïnformeerd over haar rechten en heeft de verzekeringsagent haar daar niet op gewezen. Hierdoor heeft hij misbruik gemaakt van de zwakkere positie waarin de moeder van het minderjarige slachtoffer zich bevond. Tot slot heeft de verzekeringsagent in de dading bewust voorzien in een sterkmakingsclausule voor de moeder om zeker te zijn dat de dading niet vernietigd zou worden aangezien het slachtoffer nog minderjarig was. Op basis van al deze elementen achtte de rechtbank dat de fout in hoofde van de verzekeringsagent bewezen was waardoor de dading vernietigd werd. De benadeelde partij heeft in dit arrest geen bijkomende schadevergoeding gevorderd.²⁰⁷

54. Hoewel dit minder vaak het geval is, kan de fout bedrog ook andere vormen aannemen dan die van verkoop-, huur- of verzekeringsovereenkomst. Dit blijkt uit het rechtspraakonderzoek, waar het plegen van bedrog slechts in vijf vonnissen en arresten voorkomt bij andere soorten overeenkomsten.²⁰⁸

2. Geweld of dwang gebruiken

55. Slechts drie vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek hebben betrekking op het gebruik van dwang of geweld als fout. Deze fout komt dus maar weinig voor in de gepubliceerde rechtspraak. In tegenstelling tot de fout bedrog gaat het geweld of de dwang lang niet altijd uit van de medecontractant. In twee van de drie vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek gaat het geweld immers uit van een derde.²⁰⁹

²⁰⁶ Cass. 4 mei 2007, *TBH* 2007, 817, noot G. JOCQUE; Cass. 28 september 2012, *VAV* 2013; Kh. Mechelen 4 november 1937, *RW* 1937-38, 869.

²⁰⁷ Bergen 6 januari 1986, *RGAR* 1989, nr. 11.490.

²⁰⁸ Cass. 23 september 1977, *Arr.Cass.* 1978, 107, concl. KRINGS; *RCJB* 1980, 32, noot MATTHIJS, J; *RW* 1977-78, 933; Cass. 30 juni 2005, *RW* 2007-08, 1406, noot; Antwerpen 11 mei 1993, *RW* 1994-95, 1168; *Res Jur.Imm.* 1993, 177; Antwerpen 7 januari 2013, *RW* 2013-2014, 348; Arbrb. Gent 8 januari 2001, *Sport & Recht* 2001, 402.

²⁰⁹ Cass. 27 november 1995, *Arr.Cass.* 1995, 1038; *RW* 1996-97, 1060; Vred. Grâce-Hollogne 27 november 2003, *JLMB* 2004, 1019.

Zo was er een arrest van het Hof van Cassatie van 27 november 1995 waarbij verschillende werknemers een staking hadden georganiseerd als reactie op het ontslag van een andere werknemer dat volgens hen oneerlijk verlopen was. Door deze staking werd de werkgever onder druk gezet aangezien dit voor hem aanzienlijke kosten met zich meebracht. Om zo snel mogelijk aan deze situatie te ontsnappen heeft de werkgever dan ook toegestemd om een overeenkomst te ondertekenen waarin de ontslagen werknemer als vakbondsafgevaardigde werd gekwalificeerd en hierdoor recht had op een hogere vergoeding ten gevolge van het ontslag. De werkgever stemde hiermee in hoewel hij wist dat de ontslagen werknemer in werkelijkheid niet aan alle voorwaarden voldeed om als vakbondsafgevaardigde in aanmerking te komen. Het Hof van Cassatie oordeelde in deze zaak dat de stakende werknemers een fout hadden begaan door de werkgever onder druk te zetten om een overeenkomst te sluiten in het voordeel van de ontslagen werknemer. Bijgevolg oordeelde het Hof van Cassatie dat deze overeenkomst nietig was en dat de benadeelde werkgever ook recht had op een bijkomende schadevergoeding. Het geweld ging hier dus uit van derden en niet van de medecontractant aangezien de ontslagen werknemer zelf niet had deelgenomen aan de staking.²¹⁰

56. Het gebruik van geweld of dwang gaat vaak uit van een sterkere persoon, hetzij de sterkere medecontractant, hetzij een sterkere derde. Het gebeurt met andere woorden heel vaak dat de sterkere medecontractant of derde druk kan uitoefenen op een partij omdat deze zich omwille van zijn gebrek aan kennis of ervaring of zwakkere gezondheidspositie in een inferieure positie bevindt. Dit blijkt ten eerste uit een aantal vonnissen en arresten waarbij de rechter oordeelde dat de gesloten overeenkomst vernietigd moest worden.²¹¹ Deze vonnissen en arresten zijn echter niet opgenomen in het rechtspraakonderzoek aangezien de rechter in deze gevallen niet uitdrukkelijk heeft geoordeeld dat één van de partijen of een derde een fout heeft gemaakt door geweld te plegen. Daarnaast is er ook in het rechtspraakonderzoek een vonnis terug te vinden waarbij het geweld uitgaat van de sterkere partij of derde.²¹²

Ondanks deze vaststelling bevat het rechtspraakonderzoek ook twee vonnissen en arresten die een uitzondering vormen op dit principe, namelijk het hierboven vermelde arrest van het Hof van Cassatie van 27 april 1995²¹³ en een vonnis van de rechtbank van Brussel van 18 september 2014.²¹⁴ In beide rechtszaken vormde de benadeelde partij een atypisch slachtoffer van de fout geweld. In het vonnis van de rechtbank van Brussel van 18 september 2014 ging het bijvoorbeeld om een professionele vastgoedonderneming die bovendien bijstand kreeg van gespecialiseerde raadslieden, waardoor de benadeelde partij zich hier absoluut niet in een inferieure positie bevond.²¹⁵

Om dit vonnis te kunnen uitleggen, moeten eerst een aantal feiten weergegeven worden. In het kader van een herstructureringsoperatie verkocht een dochteronderneming een stuk grond aan haar moedervenootschap. De dochteronderneming had dit stuk grond in het verleden aangekocht van de gemeente en bij de verkoop ervan aan de dochteronderneming werd afgesproken dat de gemeente haar toestemming moest geven wanneer het stuk grond opnieuw verkocht zou worden. Bij de verkoop van het stuk grond door de dochteronderneming aan haar moedervenootschap werd hiervoor bijgevolg toestemming gevraagd aan de gemeente. De gemeente wist echter dat de partijen voor het

²¹⁰ Cass. 27 november 1995, *Arr.Cass.* 1995, 1038.

²¹¹ Brussel 21 juni 2006, *JDF* 2009, 159; Rb. Luik 22 juni 1994, *JLMB* 1994, 1106; Vred. Wervik 29 april 1997, *RW* 1997-98, 723; Vred. Doornik 9 mei 2000, *JLMB* 2001, 1520.

²¹² Vred. Grâce-Hollogne 27 november 2003, *JLMB* 2004, 1019.

²¹³ Cass. 27 november 1995, *Arr.Cass.* 1995, 1038.

²¹⁴ Rb. Brussel 18 september 2014, *TBH* 2016, 407, noot LEMENSE, N., FRANKEN, A..

²¹⁵ N. LEMENSE, A. FRANKEN, "Dwang bij de totstandkoming van de overeenkomst: nietig?", *TBH* 2016, (417) 420, nr. 12.

uitvoeren van hun herstructurering onder tijdsdruk stonden en maakten daar misbruik van door de beslissing tot goedkeuring zo lang mogelijk uit te stellen. Uiteindelijk besliste de gemeente dat ze pas goedkeuring zou geven indien de koper akkoord ging om een onderhandse akte te ondertekenen waarin deze laatste zich ertoe verbond om voor dit stuk grond nog een meerwaarde te betalen aan de gemeente. Omdat de moedervennootschap de herstructureringsoperatie snel moest afwerken, heeft zij die onderhandse overeenkomst met de gemeente gesloten en een meerwaarde betaald. Achteraf was de moedervennootschap hier echter niet tevreden mee en heeft de gemeente gedagvaard. De rechter oordeelde dat de gemeente in deze situatie een fout had begaan door misbruik te maken van haar machtspositie en enorme druk uit te oefenen op de moedervennootschap. De onderhandse overeenkomst werd dan ook nietig verklaard. Daarnaast had de koper een bijkomende schadevergoeding gevorderd omwille van de morele schade die ze in deze situatie had opgelopen. De rechter heeft echter geweigerd om deze bijkomende schadevergoeding toe te passen omdat zij van oordeel was dat de koper niet kon bewijzen dat ze effectief morele schade heeft geleden. De hoofdovereenkomst tussen de dochteronderneming en de moedervennootschap heeft immers uiteindelijk toch kunnen plaatsvinden.

57. Tot slot is nog een bijzondere situatie terug te vinden in het rechtspraakonderzoek, meer bepaald in het vonnis van de vrederechtbank van Grâce-Hollogne van 27 november 2003. Het ging om een overeenkomst tussen een vrouw die mentaal heel fragiel en beïnvloedbaar was en een bank strekkende tot het verlenen van een krediet. Na het sluiten van die overeenkomst bleek echter dat de vrouw onder druk gezet was door een derde om deze kredietovereenkomst met de bank te sluiten. De geweld plegende derde had immers de bedoeling om de vrijgekomen gelden van de vrouw te gebruiken voor het aanwenden van frauduleuze praktijken. De rechter heeft dan ook geoordeeld dat de gesloten kredietovereenkomst vernietigd moest worden op basis van dit geweld. Het is daarbij echter eigenaardig dat de rechter in deze zaak niet uitdrukkelijk heeft geoordeeld dat de geweld plegende derde een fout zou hebben gemaakt. De vrederechter was enkel van oordeel dat de bank bij het sluiten van deze overeenkomst een fout had gemaakt door onvoorzichtig en te gehaast te handelen, waardoor de vrouw de kans werd ontnomen om aan haar misrekeningen te ontkomen en de oplichter hier misbruik van heeft gemaakt. Op basis van deze fout werd de bank veroordeeld tot het betalen van een schadevergoeding aan de vrouw.²¹⁶

3. Onopzettelijk foute of onvolledige informatie geven aan de tegenpartij met het wilsgebrek dwaling tot gevolg

58. In het rechtspraakonderzoek zijn er zeventien vonnissen en arresten terug te vinden waarbij één of meerdere partijen de fout hebben gemaakt om zonder opzet foute of onvolledige informatie te geven aan de medecontractant. Hierdoor ontstaat een verkeerde voorstelling van zaken bij de tegenpartij waardoor er sprake is van dwaling. In deze categorie uit het rechtspraakonderzoek komen dertien fouten voor in een verkoopovereenkomst.²¹⁷ Daarnaast komt deze fout twee keer voor in een

²¹⁶ Vred. Grâce-Hollogne 27 november 2003, *JLMB* 2004, 1019.

²¹⁷ Cass. 28 november 2013, *RW* 2015-16, 1108, noot; *TBBR* 2017, 194; *TBO* 2013, 267; Gent 30 maart 1979, *RW* 1979-80, 2525; Bergen 17 maart 1998, *TBBR* 1999, 197; Gent 10 januari 2003, *NJW* 2003, 676, noot S. LUST; Antwerpen (4^e k) 12 juni 2006, nr. 2005/AR/470, *Limb.Rechtsl.* 2006, 319, noot; *RW* 2008-09, 279, noot B. VAN DEN BERGH; Antwerpen nr. 2005/AR/952, 6 november 2006, *T.App.* 2007, 28; Gent 4 juni 2010, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, 23, noot R. VEKEMAN; Kh. Brussel 24 juni 1975, *BRH* 1976, 131; Kh. Verviers 21 december 1976, *BRH* 1977, 233; Rb. Charleroi 26 oktober 1995, *JLMB* 1996, 1117; *TBBR* 1996, 160; Rb. Hasselt (10^e k) 6

huurovereenkomst,²¹⁸ één keer in een vertegenwoordigingsovereenkomst²¹⁹ en één keer in een dienstenovereenkomst.²²⁰

Het valt daarbij op dat zowel in de verkoopovereenkomsten als in de huurovereenkomsten de fout in het algemeen steeds uitgaat van de sterkere onderhandelingspartij, namelijk de verkoper en de verhuurder. Zo oordeelde het Hof van Beroep van Antwerpen in een arrest van 12 juni 2006 dat de verkoper van een Hummer een fout had begaan door niet mee te delen aan de koper dat je een rijbewijs C nodig hebt om met deze wagen te mogen rijden. Hierdoor is de verkoper tekort geschoten in zijn precontractuele informatieplicht aangezien de goede trouw vereist dat een professionele beroepsverkoper van wagens voor een nauwkeurige en ondubbelzinnige redactie van de contractuele informatie zorgt. Deze precontractuele informatieplicht geldt bovendien nog sterker wanneer de koper een leek is en wanneer het om een speciaal voertuig gaat. Op basis van deze fout heeft de rechter de overeenkomst dan ook vernietigd wegens dwaling bij de koper en heeft hij aan deze laatste een bijkomende schadevergoeding toegekend.²²¹

Er zijn in het rechtspraakonderzoek slechts drie vonnissen en arresten waarbij de fout niet of niet alleen van de sterkste onderhandelingspartij uitgaat. Zo zijn er twee verkoopovereenkomsten waar de fout uitgaat van een derde en niet van één van de partijen, namelijk twee arresten van het Hof van Beroep te Gent van 10 januari 2003 en van 4 juni 2010.²²² In een vonnis van de rechtbank van Charleroi van 26 oktober 1995 oordeelde de rechter dan weer dat zowel de verkoper als de koper een fout hadden gemaakt op basis waarvan de overeenkomst vernietigd werd.²²³ De fouten in deze overeenkomsten zullen in de volgende hoofdstukken verder aan bod komen.²²⁴

59. Zoals reeds in het theoretisch luik werd uiteengezet, zal er bij de vernietiging van een overeenkomst op grond van het wilsgebrek dwaling, in tegenstelling tot de andere wilsgebreken, niet automatisch sprake zijn van een fout. In het rechtspraakonderzoek wordt dit bevestigd. Zo zijn er zeven vonnissen en arresten waarin het rechtscollege uitdrukkelijk besliste dat er geen sprake was van een fout en bijgevolg evenmin van een bijkomende schadevergoeding naast de vernietiging van de overeenkomst op basis van het wilsgebrek dwaling.²²⁵ Dit was onder andere het geval in een arrest van het Hof van Beroep te Gent van 17 oktober 2013 inzake de verkoopovereenkomst van een appartement met dakterras. Na het sluiten van de overeenkomst bleek echter dat slechts een deel van het dakterras was overgedragen aan de kopers, terwijl zij in de veronderstelling waren dat de verkoop betrekking had op het volledige dakterras. De overeenkomst werd bijgevolg vernietigd op grond van het wilsgebrek dwaling. De rechter was daarbij van oordeel dat de verkoper hierbij geen fout had

januari 2000, nr. 95/1858/A, *RW* 2001-02, 351, noot DE BOECK, A.; *TBBR* 2002, 351, noot C. COUDRON; Rb. Gent 13 december 2011, *RW* 2012-13, 1548; *TBO* 2012, 205; *T.Not.* 2013, 137; Rb. Leuven 2 november 2016, *TBO* 2017, 89.

²¹⁸ Vred. Aarschot 17 december 2002, *RW* 2005-06, 751; Vred. Fléron 8 juni 2017, *T.Vred.* 2019, 406.

²¹⁹ Kh. Brussel 9 mei 1995, *TBH* 1995, 986.

²²⁰ Bergen 31 maart 1987, *JLMB* 1987, 770.

²²¹ Antwerpen (4^e k) 12 juni 2006, nr. 2005/AR/470, *Limb.Rechtsl.* 2006, 319, noot; *RW* 2008-09, 279, noot B. VAN DEN BERGH.

²²² Gent 10 januari 2003, *NJW* 2003, 676, noot S. LUST; Gent 4 juni 2010, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, 23, noot R. VEKEMAN.

²²³ Rb. Charleroi 26 oktober 1995, *JLMB* 1996, 1117; *TBBR* 1996, 160.

²²⁴ Zie *infra*, hoofdstuk 3: pluraliteit van fouten en hoofdstuk 4: fouten die uitgaan van een derde.

²²⁵ Antwerpen 22 februari 1989, *T.Not.* 1990, 27; Antwerpen 24 juni 2002, *TBBR* 2004, 43, noot S. BAR; Antwerpen 25 april 2005, *TMR* 2006, 671; Antwerpen 1 maart 2010, *NJW* 2011, 579, noot C. LEBON; Gent 17 oktober 2013, *RW* 2016-17, 426, noot C. WILLEMOT; Rb. Hasselt 25 maart 2002, *RW* 2004-05, 1432; Rb. Brussel 29 maart 2004, *T.Not.* 2005, 224, noot.

gemaakt aangezien deze zich gedragen had als een normaal en zorgvuldig persoon. De verkoper had immers al bij aanvang van de onderhandelingen aangegeven dat er moeilijkheden waren omtrent het dakterras. Door het ontbreken van een fout hadden de kopers geen recht op een bijkomende schadevergoeding.²²⁶

4. Misbruik maken van de inferieure positie van de zwakkere tegenpartij met het wilsgebrek gekwalificeerde benadeling tot gevolg

60. Tot slot dient opgemerkt te worden dat ook de vernietiging van een overeenkomst op grond van de fout waarbij een partij misbruik maakt van de inferieure positie van de tegenpartij weinig voorkomt in de gepubliceerde rechtspraak. Hiervan zijn slechts drie voorbeelden te vinden in het rechtspraakonderzoek. In twee gevallen ging het om een verkoopovereenkomst waarbij de verkoper het goed tegen een veel te lage prijs had verkocht omwille van het misbruik van hun inferieure positie door de koper. In het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 19 maart 1999 ging het om een makelaarsbureau die de fout maakte om de onwetendheid en de slechte gezondheidstoestand van de verkopers te misbruiken door hen voor te liegen dat het goed niet zo veel waard was. Hierdoor heeft het makelaarsbureau het goed tegen een lagere prijs dan de vraagprijs kunnen aankopen om het vervolgens zelf tegen een veel hogere prijs opnieuw te verkopen. De rechtbank heeft geoordeeld dat de fout van de koper ervoor heeft gezorgd dat de overeenkomst tot stand kwam met een gekwalificeerde benadeling en dit aanleiding gaf tot vernietiging van de overeenkomst. Een bijkomende schadevergoeding hebben de benadeelde verkopers niet gevorderd waardoor de rechter hierover geen uitspraak heeft gedaan.²²⁷

In een ander arrest, eveneens van het Hof van Beroep te Gent van 27 februari 2014, was de verkoopster van het goed op het ogenblik van de verkoop in een zeer zwakke mentale toestand. Hoewel de koper, die het slachtoffer kende, hiervan op de hoogte was, heeft hij de verkoopster toch overgehaald om het goed zeer fel onder de waarde ervan te verkopen. Ook hier oordeelde de rechter dat het misbruik van de koper een fout uitmaakte die aanleiding gaf tot vernietiging van de overeenkomst. Daarnaast heeft de verkoper een bijkomende schadevergoeding gevorderd. Deze heeft zij echter niet verkregen omdat ze volgens de rechter geen bewijs leverde van de schade die nog zou overblijven na de restitutieverbintenissen voortvloeiende uit de vernietiging van de overeenkomst.²²⁸

61. In een derde arrest van het Hof van Beroep te Luik van 28 oktober 2005 ging het om een overeenkomst waarbij een zelfstandige transportondernemer zich aansloot bij een expediteur. De modaliteiten van hun overeenkomst zijn echter sterk in het nadeel van de zelfstandige transportondernemer. In de overeenkomst werd immers bepaald dat de transportondernemer volledig zelf alle investeringskosten moet dragen, dat hij exclusief voor deze expediteur moet werken en dat het omzetcijfer volledig door de expediteur bepaald zal worden. De expediteur beging dus een fout door zijn machtspositie ten opzichte van de transportondernemer bewust te misbruiken. Op basis van deze fout heeft de rechtbank de overeenkomst dan ook vernietigd. De rechtbank was echter van oordeel dat ook de transportondernemer een fout heeft gemaakt door nalatig te zijn. Deze nalatigheid schuilt in het feit dat de transportondernemer de overeenkomst gesloten heeft zonder zelf eerst de

²²⁶ Gent 17 oktober 2013, *RW* 2016-17,426, noot C. WILLEMOT.

²²⁷ Gent 19 maart 1999, *TBBR* 2000, 315.

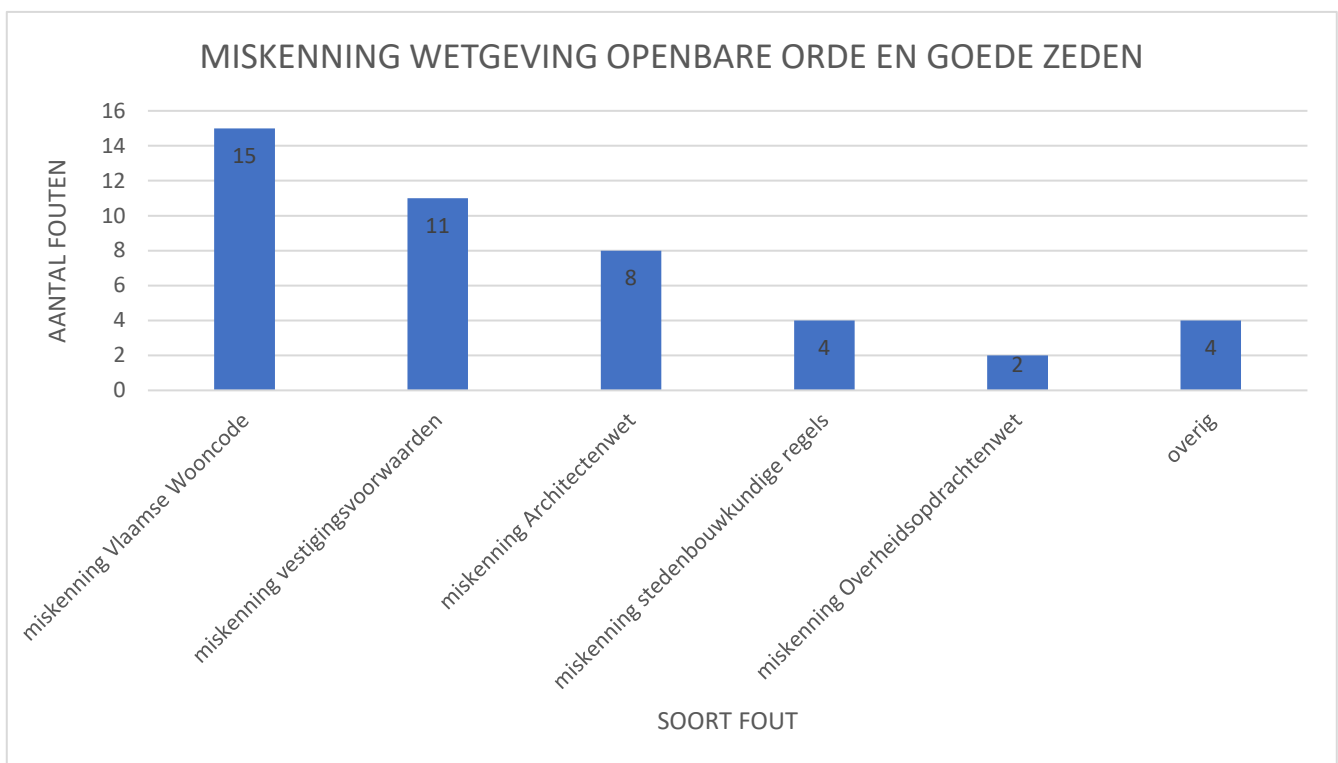
²²⁸ Gent 27 februari 2014, *TBBR* 2018, 43.

rendabiliteit van de expediteur na te gaan. Omdat de benadeelde dus ook zelf een fout heeft begaan, heeft hij geen recht op bijkomende schadevergoeding.^{229 230}

B. Onrechtmatig gedrag tijdens de onderhandelingen

1. Miskenning van de regels van openbare orde of de goede zeden

62. De fout om in een overeenkomst de regels van openbare orde of goede zeden te miskennen, komt in de gepubliceerde rechtspraak heel vaak voor. Dit blijkt uit het rechtspraakonderzoek waar 31% van alle vonnissen en arresten in deze foutcategorie thuishoren. Onderstaande grafiek geeft weer welke regels van openbare orde en goede zeden allemaal geschonden worden in de bestudeerde vonnissen en arresten.



²²⁹ Luik 28 oktober 2005, *JLMB* 2006, 821.

²³⁰ De pluraliteit van fouten zal in het volgende hoofdstuk besproken worden.

63. Uit de grafiek blijkt dat de miskening van de woningkwaliteitsnormen uit artikel 5 Vlaamse Wooncode het meest als fout voorkomt in deze foutcategorie. Meer specifiek gaat het om vijftien huurovereenkomsten waarin de verhuurder een woning verhuurt die al van bij de aanvang van de huurovereenkomst niet aan de woningkwaliteitsvereisten uit de Vlaamse Wooncode voldoet. Dit heeft vaak tot gevolg dat de huurders in ongezonde en zelfs gevaarlijke omstandigheden moeten leven. In al deze vonnissen en arresten oordeelde het rechtscollège dan ook dat de verhuurder een fout heeft gemaakt door een onroerend goed te verhuren waarvan hij wist of minstens behoorde te weten dat dit niet in overeenstemming was met de woningkwaliteitsvereisten uit de Vlaamse Wooncode die aan de openbare orde raakt.²³¹

De benadeelde huurder krijgt in de meeste gevallen ook een bijkomende schadevergoeding toegekend. Het is opvallend dat deze huurders heel vaak een bijkomende schadevergoeding vorderen voor de vervroegd gemaakte verhuiskosten.²³² Daarnaast vorderen de benadeelde huurders in verschillende gevallen een bijkomende schadevergoeding voor de materiële schade die door de slechte staat van de woning aan hun spullen werd aangebracht.²³³ Dit zijn de belangrijkste schadeposten in deze foutcategorie.

Hoewel de auteur CORNELIS stelt dat de schending van een regel die raakt aan de openbare orde automatisch ook een precontractuele fout uitmaakt, is er in het rechtspraakonderzoek toch één vonnis die van deze stelling afwijkt.²³⁴ Het gaat om een vonnis van de vrederechterbank te Antwerpen van 22 december 2016 waarbij een huurovereenkomst al van bij aanvang niet in overeenstemming was met de woningkwaliteitsvereisten uit de Vlaamse Wooncode waardoor de vrederechter de overeenkomst vernietigd heeft. In tegenstelling tot alle andere vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek is de rechter hier van oordeel dat de verhuurder geen fout heeft gemaakt. De rechter gaat er immers vanuit dat de verhuurder niet op de hoogte was en ook niet behoorde te zijn van de belangrijkste schendingen van de woningkwaliteitsvereisten. Bovendien heeft de verhuurder werken uitgevoerd in de betrokken woning van zodra hij van de gebreken op de hoogte was, waardoor hij uiteindelijk alle gebreken die in strijd waren met de woningkwaliteitsnormen heeft weggewerkt. Aangezien de verhuurder volgens de rechter geen fout had begaan, had de huurder ondanks de vernietiging van de overeenkomst dus geen recht op een bijkomende schadevergoeding.²³⁵

Bovenstaande bevindingen stemmen in grote mate overeen met wat hierover geschreven is in het theoretisch luik. Enkel wat betreft de bijkomende schadevergoeding stelt de theorie dat de benadeelde partij dit voornamelijk vordert om de materiële schade en de opgelopen gezondheidsschade te dekken. In de gepubliceerde rechtspraak daarentegen vorderen partijen dit voornamelijk om de gemaakte verhuiskosten te dekken en pas op de tweede plaats om de materiële

²³¹ Rb. Brugge 11 september 1998, *Huur* 1998-99, 37; Rb. Turnhout 11 oktober 2004, *Huur* 2008, 140; Rb. Turnhout 31 januari 2005, *Huur* 2008, 197; Rb. Turnhout nr. 08/76/A, 24 november 2008, *Huur* 2009, 101, noot T. VANDROMME; Rb. Brussel 30 juni 2011, *JLMB* 2012, 1891; *TBBR* 2013, 241, noot N. BERNARD; Rb. Gent 14 oktober 2011, *TBO* 2013, 131, noot J. BAECK; Vred. Mol 17 september 2002, *T. Vred.* 2004, 48, noot M. DAMBRE; Vred. Antwerpen 24 december 2002, *T. Vred.* 2005, 115; Vred. Zomergem 24 december 2004, *Huur* 2006, 35; Vred. Turnhout 27 februari 2007, *Huur* 2007, 96; Vred. Mol 7 oktober 2008, *Huur* 2009, 85; Vred. Zomergem 30 september 2011, *Huur* 2011, 180; Vred. Zomergem 11 juli 2012, *Huur* 2013, 88; Vred. Zomergem 3 januari 2014, *Huur* 2014, 172; Vred. Antwerpen 12 januari 2017, *RW* 2017-18, 749, noot.

²³² Rb. Brugge 11 september 1998, *Huur* 1998-99, 37; Vred. Mol 17 september 2002, *T. Vred.* 2004, 48, noot M. DAMBRE; Vred. Zomergem 24 december 2004, *Huur* 2006, 35; Vred. Turnhout 27 februari 2007, *Huur* 2007, 96; Vred. Zomergem 11 juli 2012, *Huur* 2013, 88; Vred. Antwerpen 12 januari 2017, *RW* 2017-18, 749, noot.

²³³ Rb. Brussel 30 juni 2011, *JLMB* 2012, 1891; Vred. Mol 7 oktober 2008, *Huur* 2009, 85; Vred. Zomergem 30 september 2011, *Huur* 2011, 180; Vred. Antwerpen 12 januari 2017, *RW* 2017-18, 749, noot.

²³⁴ Zie supra.

²³⁵ Vred. Antwerpen 22 december 2016, *RW* 2017-18, 514.

schade te dekken. Bovendien is er maar één vonnis waarin ook een bijkomende schadevergoeding verkregen wordt om de opgelopen gezondheidsschade te dekken.²³⁶

64. De tweede meest voorkomende fout in deze foutcategorie, namelijk in elf vonnissen en arresten, is het miskennen van de wetgeving inzake de vestigingsvergunningen voor zelfstandig ondernemerschap. In tien van deze gevallen ging het om een aannemingsovereenkomst waarbij de aannemer niet aan de vereisten voldeed om als een zelfstandig ondernemer op te treden.²³⁷ In al deze rechtszaken heeft het rechtscollege deze aannemingsovereenkomsten dan ook vernietigd wegens strijdigheid met de Programmawet van 10 februari 1998 of zijn voorgaande wetsvormen die aan de openbare orde raken. Bovendien oordeelden de rechtscollages in al deze rechtszaken dat de aannemer een fout gemaakt heeft door een aannemingsovereenkomst te sluiten terwijl hij wist of minstens behoorde te weten dat hij niet aan de beroepsvereisten voldeed en dit al dan niet opzettelijk naliet om dit mee te delen aan de opdrachtgever. Enkel in het vonnis van 13 december 2001 van de rechtbank van koophandel te Bergen oordeelde de rechter dat niet alleen de aannemer maar ook de opdrachtgever een fout had begaan door een overeenkomst te sluiten strijdig met regelgeving van openbare orde. Dit is echter vrij logisch aangezien de opdrachtgever in deze overeenkomst zelf ook een aannemingsbedrijf was die een specifieke opdracht aan een onderaannemer had overgelaten. Aangezien de opdrachtgever dus zelf een professionele onderneming is, kan van die onderneming verwacht worden dat zij op de hoogte moest zijn van de wetgeving inzake de vereisten voor zelfstandig ondernemerschap en deze moest respecteren.²³⁸

In het arrest van het Hof van Beroep te Brussel van 20 juni 1958 ging het dan weer om een overeenkomst tussen een aannemer en architect waarbij de architect er zich toe had verbonden om plannen te maken voor de aannemer. De architect beschikte echter niet over het vereiste diploma zoals bepaald is in artikel 1 van de Architectenwet. In dit arrest oordeelde het Hof bijgevolg dat de architect een fout had begaan door een overeenkomst te sluiten waarvan hij wist of behoorde te weten dat dit niet in overeenstemming was met de regelgeving van openbare orde.²³⁹

Aangezien de vestigingswet sinds 1 januari 2019 is opgeheven zullen dergelijke fouten vandaag niet meer kunnen voorkomen.²⁴⁰ Enkel voor het beroep van de architect blijven de voorwaarden uit de Architectenwet van toepassing.

65. Ten derde zijn er acht vonnissen en arresten in het rechtspraakonderzoek waarbij de fout bestaat in het miskennen van de Architectenwet van 20 februari 1939. Het gaat hier steeds om een aannemingsovereenkomst gesloten tussen de aannemer en de bouwheer om een woning te bouwen. In deze overeenkomsten werd telkens een beding opgenomen die bepaalt dat de aannemer mag kiezen welke architect de bouwwerken zal coördineren en dat de aannemer het loon van de architect zal uitbetalen.²⁴¹ Dit houdt echter een schending in van de artikelen 4 en 6 van de wet van 20 februari

²³⁶ Vred. Antwerpen 12 januari 2017, *RW* 2017-18, 749, noot.

²³⁷ Brussel 18 september 1980, *T.Aann.* 1983, 155; Brussel 18 november 1980, *Res Jur. Imm.* 1980, 293; Bergen 25 juni 1991, *JLMB* 1992, 758; Luik 16 juni 1992, *JLMB* 1993, 1023; Antwerpen 11 mei 1993, *RW* 1994-95, 1168; *Res Jur. Imm.* 1993, 177; Brussel 28 november 2008, *TBBR* 2010, 521; Brussel 29 mei 2009, *T.Aann.* 2010, 454, noot C. WIJNANTS; Bergen 29 maart 2016, *Res Jur. Imm.* 2016, 347; Kh. Bergen 13 december 2001, *RRD* 2002, 366; Rb. Waals-Brabant 31 oktober 2014, nr. 14/1155/A, *Res Jur. Imm.* 2015, 47.

²³⁸ Kh. Bergen 13 december 2001, *RRD* 2002, 366; Zie infra: de situatie waar beide partijen een fout maken, wordt uitvoerig besproken in hoofdstuk 4: pluraliteit van fouten.

²³⁹ Brussel 20 juni 1958, *JT* 1958, 622.

²⁴⁰ Zie supra, randnummer 38.

²⁴¹ Brussel 23 november 1972, *Rev. not. b.* 1974, 46; *T. Aann.* 1973, 177, noot G. BRICMONT en J. PHILIPS; Brussel 18 oktober 1978, *T. Aann.* 1980, 321, noot P. RIGAUX; *JT* 1979, 74; *Res Jur. Imm.* 1979, 95; Bergen 25 juni 1991, *JLMB* 1992, 758; Brussel (2^e k) 9 september 2016, *JLMB* 2016, 1626; Rb. Luik 7 april 1967, *RCJB* 1970, 491, noot

1939 die van openbare orde is en bepaalt dat de architect steeds in volledige onafhankelijkheid ten aanzien van de aannemer zijn taken moet kunnen uitoefenen. Wanneer het de aannemer is die de architect kiest of het loon van de architect uitbetaalt, dan is niet aan de vereiste onafhankelijkheid van de architect voldaan.

In zes van de acht vonnissen en arresten heeft het rechtscollege dan ook geoordeeld dat de aannemer in deze situatie een fout heeft begaan door de bouwheer een overeenkomst te laten ondertekenen die strijdig is met regelgeving van openbare orde. Van de aannemer kan immers, omwille van zijn professionele hoedanigheid, verwacht worden dat hij kennis had of zeker kennis behoorde te hebben van de bepalingen van de wet van 20 februari 1939 en deze ook moet respecteren. De bouwheer daarentegen wordt beschouwd als een leek en hoeft geen kennis te hebben van de bepalingen uit de Architectenwet.²⁴²

Er zijn bovendien twee opvallende uitzonderingen in het rechtspraakonderzoek, namelijk het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Luik van 7 april 1967²⁴³ en het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 6 juni 1967.²⁴⁴ In beide vonnissen oordeelde de rechter dat zowel de aannemer als de bouwheer een fout hadden begaan. In deze gevallen hebben de rechters het adagium dat iedereen geacht wordt de wet te kennen wel heel strikt toegepast. Zij gingen er immers vanuit dat de bouwheer, ondanks zijn hoedanigheid als leek, ook de bepalingen van deze wet behoorde te kennen en door deze te schenden dus een fout heeft begaan. Deze vonnissen zijn dus niet in overeenstemming met het theoretisch luik waarin men stelt dat het adagium dat iedereen wordt geacht de wet te kennen, hier plaats moet maken voor de verplichting van de aannemer om enkel geldige overeenkomsten aan de bouwheer voor te leggen.

Deze fout had in elk van de vonnissen en arresten tot gevolg dat de aannemingsovereenkomst vernietigd werd. In een aantal van deze gevallen had de bouwheer niet alleen een aannemings-, maar daarnaast ook een architectenovereenkomst gesloten. Ook deze laatste overeenkomst werd telkens nietig verklaard.²⁴⁵

Er kan geconcludeerd worden dat het merendeel van de gepubliceerde rechtspraak overeenstemt met het theoretisch luik inzake de miskennis van de architectenwet. Er zijn immers slechts twee vonnissen die het theoretisch luik niet volledig volgen.

66. Ten vierde zijn er in het rechtspraakonderzoek ook vier vonnissen en arresten terug te vinden waarbij de fout bestaat uit het niet naleven van de stedenbouwkundige regels. In drie vonnissen ging het om woninghuurovereenkomst waarbij het goed waarin de huurders woonden door de verhuurder gebouwd of verbouwd was zonder daarvoor over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken. Gezien de miskennis van de stedenbouwkundige regels raken aan de openbare orde, gaf dit in de drie vonnissen aanleiding tot de vernietiging van de gesloten huurovereenkomst. Bovendien waren de rechters in alle drie de vonnissen van oordeel dat de verhuurders een fout gemaakt hadden door een overeenkomst te sluiten waarvan zij wisten dat deze niet in overeenstemming was met de

A. DE BERSAQUES; Rb. Brussel 6 juni 1967, *Res Jur. Imm.* 1967, 203; Rb. Brussel 4 april 1974, *JT* 1974, 588; Rb. Antwerpen 5 juni 2003, *RW* 2005-06, 1023.

²⁴² Brussel 23 november 1972, *Rev. not. b.* 1974, 46; *T. Aann.* 1973, 177, noot G. BRICMONT en J. PHILIPS; Brussel 18 oktober 1978, *T. Aann.* 1980, 321, noot P. RIGAUX; *JT* 1979, 74; *Res Jur. Imm.* 1979, 95; Bergen 25 juni 1991, *JLMB* 1992, 758; Brussel (2^e k) 9 september 2016, *JLMB* 2016, 1626; Rb. Brussel 4 april 1974, *JT* 1974, 588; Rb. Antwerpen 5 juni 2003, *RW* 2005-06, 1023.

²⁴³ Rb. Luik 7 april 1967, *RCJB* 1970, 491, noot A. DE BERSAQUES.

²⁴⁴ Rb. Brussel 6 juni 1967, *Res Jur. Imm.* 1967, 203.

²⁴⁵ Bergen 25 juni 1991, *JLMB* 1992, 758; Brussel (2^e k) 9 september 2016, *JLMB* 2016, 1626; Rb. Antwerpen 5 juni 2003, *RW* 2005-06, 1023.

stedenbouwkundige regels. Aangezien de verhuurders zelf zijn overgegaan tot het bouwen of verbouwen van het goed, waren zij immers wel degelijk op de hoogte van het feit dat er hiervoor geen stedenbouwkundige vergunning was aangevraagd.²⁴⁶

In een vierde arrest van het Hof van Beroep te Gent van 27 mei 2011 ging het om een architectenovereenkomst tot het bouwen van een onroerend goed. Ook hier oordeelde de rechter dat deze overeenkomst vernietigd moest worden omdat de bouw niet in overeenstemming gebeurde met de verkregen stedenbouwkundige vergunning voor dit onroerend goed. De rechter oordeelde dat zowel de bouwheer als de architect een fout hadden gemaakt aangezien ze beide wisten of minstens behoorden te weten dat de bouw niet gebeurde volgens de voorzieningen in de stedenbouwkundige vergunning. De bouwheer had een bijkomende schadevergoeding gevorderd voor de kosten van de aanvraag van de regularisatievergunning. Aangezien de fout echter aan beide partijen toerekenbaar was, heeft de rechter deze schadevergoeding slechts gedeeltelijk toegekend.²⁴⁷²⁴⁸

67. Daarnaast zijn er in deze foutcategorie twee uitspraken waarbij de fout erin bestaat een overeenkomst te sluiten waarbij men wist of behoorde te weten dat dit strijdig was met de Overheidsopdrachtenwet. In beide arresten gaat het om een dienstenovereenkomst tussen een gemeentelijke overheid en een dienstverlenende partij waarbij de overheid een opdracht gegund had aan de tegenpartij zonder andere dienstverleners de mogelijkheid te geven om zich voor die opdracht kandidaat te stellen. Dit had tot gevolg dat de overeenkomst tot stand kwam in strijd met de mededingingsregels uit de Overheidsopdrachtenwet. Aangezien deze wet aan de openbare orde raakt, oordeelde de rechter in beide zaken tot de vernietiging van de overeenkomst. Bovendien oordeelde de rechter in beide zaken dat de miskening van deze wetgeving bij het sluiten van de overeenkomst zowel een fout uitmaakte in hoofde van de aanbestedende overheid als in hoofde van de dienstverlenende partij. Aangezien de dienstverlenende partij immers in beide gevallen door de overheid was opgericht, worden zij geacht om net zoals de uitbestedende overheid op de hoogte te zijn van en respect hebben voor de mededingingsregels.²⁴⁹²⁵⁰

Eén van deze arresten was een uitspraak van het Hof van Beroep te Gent van 6 februari 2015 waarbij de gemeente Knokke-Heist een opdracht had gegund aan de NVA om alle voorbereidingen te treffen om een nieuw zwembad in de stad te openen. De gemeentelijke overheid had deze opdracht echter aan de NVA gegund zonder de mededingingsregels te respecteren waardoor het rechtscollege deze overeenkomst vernietigd heeft. Bovendien oordeelde het Hof dat de miskening van deze wetgeving zowel aan de gemeente Knokke-Heist als aan de NVA toerekenbaar was aangezien beide als professionele organisatie kennis behoorden te hebben van de regels uit de Overheidsopdrachtenwet.²⁵¹

68. Tot slot zijn er nog vier overblijvende vonnissen en arresten waarin eveneens de schending van verschillende soorten wetgeving van openbare orde als fout wordt gekwalificeerd. Zo bestaat de fout onder ander uit de miskening van het verbod om goederen van het openbaar domein te verkopen,²⁵²

²⁴⁶ Rb. Antwerpen afdeling Turnhout 17 juni 2019, *Huur* 2019, 133; *Vred. Fléron* 8 juni 2017, *T.Vred.* 2019, 406; *Vred. Sprimont* 26 maart 2019, *T.Vred.* 2019, 446.

²⁴⁷ *Gent* 27 mei 2011, *TGR-TWVR* 2012, 24.

²⁴⁸ Dit arrest zal ook besproken worden in "hoofdstuk 3: pluraliteit van fouten".

²⁴⁹ *Gent* 6 februari 2015, *T.Aann.*, 2016, 403, noot I. COOREMAN en M. LECOMTE; *Brussel* 23 november 2011, *TBP* 2012, 564, noot F. VANDENDRIESSCHE en L. MARTENS.

²⁵⁰ Deze arresten zullen ook ter sprake komen in "hoofdstuk 3: pluraliteit van fouten".

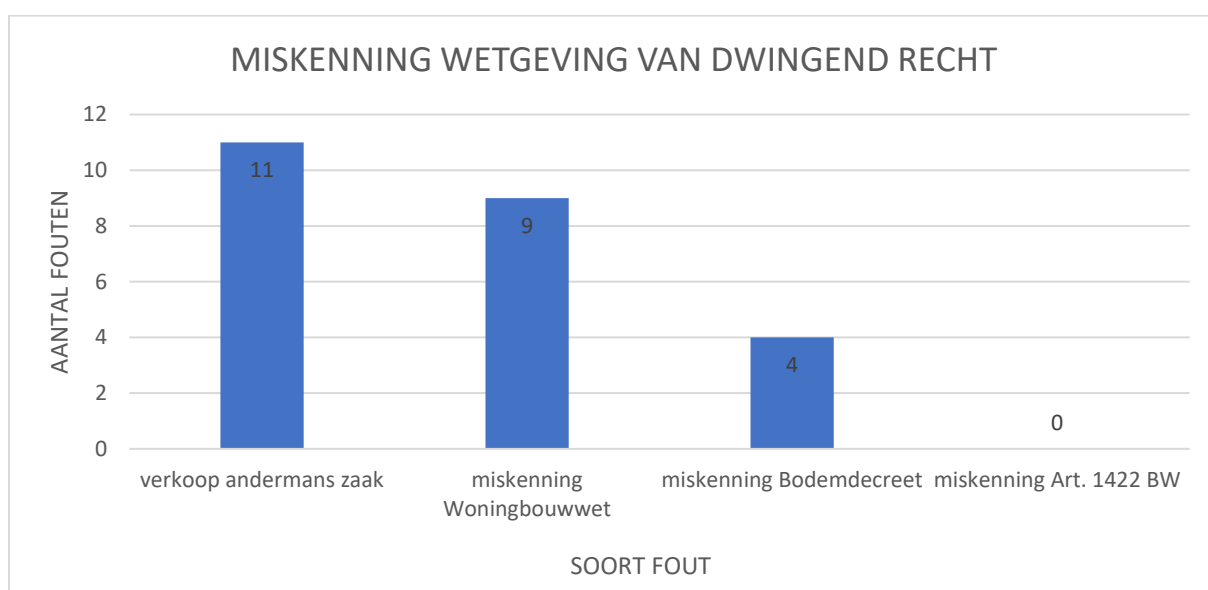
²⁵¹ *Gent* 6 februari 2015, *T.Aann.*, 2016, 403, noot I. COOREMAN en M. LECOMTE.

²⁵² *Brussel* 31 december 1964, *Pas.* 1965, 303.

de miskenning van het verbod om met verlies te verkopen,²⁵³ een miskenning van het verbod om overeenkomsten te sluiten over toekomstige erfenissen²⁵⁴ en een miskenning van de transparantieregels.²⁵⁵

2. Miskenning van de regels van dwingend recht

69. De fout om in een overeenkomst regels van dwingend recht te miskennen is de derde grote foutcategorie uit het rechtspraakonderzoek. Het is immers zo dat 17% van alle vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek tot deze foutcategorie behoren. Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de verschillende fouten en hun frequentie in deze foutcategorie uit het rechtspraakonderzoek.



70. Uit bovenstaande grafiek blijkt dat in deze foutcategorie de verkoop van andermans zaak uit artikel 1599 BW het meest voorkomt als fout in de gepubliceerde rechtspraak. In het theoretisch luik werd aangegeven dat er in de rechtsleer discussie bestaat over de vraag of de eventuele precontractuele fout van de verkoper in rekening moet gebracht worden om te bepalen of de benadeelde koper al dan niet recht heeft op een bijkomende schadevergoeding. Volgens de ene stroming is de verkoop van andermans zaak automatisch een fout in hoofde van de verkoper waardoor de koper, die ter goeder trouw is, steeds recht heeft op een bijkomende schadevergoeding na vernietiging van de overeenkomst. Een tweede stroming daarentegen stelt dat verkoop van andermans zaak niet automatisch een fout van de verkoper impliceert. Enkel wanneer de koper ter goeder trouw kan bewijzen dat de verkoper wist of behoorde te weten dat hij andermans goed verkocht, zal de koper recht hebben op een bijkomende schadevergoeding na vernietiging van de

²⁵³ Antwerpen 19 december 2011, *DAOR* 2012, 417, noot L. VAN LYSEBETTEN.

²⁵⁴ Rb. Luik (3^e k) 13 januari 2003, *JLMB* 2004, 699, noot.

²⁵⁵ Antwerpen 25 februari 2019 nr. 2016/AR/2154, *NJW* 2019, 614, noot C. DE KONINCK.

overeenkomst.²⁵⁶ Uit het rechtspraakonderzoek blijkt dat ook in de gepubliceerde rechtspraak onenigheid is over dit onderwerp, hoewel hier een voorkeur lijkt te zijn voor het idee dat de verkoop van andermans zaak automatisch een fout uitmaakt in hoofde van de verkoper. Dit is immers het oordeel van het rechtscollège in vijf vonnissen en arresten.²⁵⁷

Zo is er bijvoorbeeld een vonnis van de rechtbank van Nijvel van 2 oktober 2003 dat betrekking had op een verkoopovereenkomst van een kelder. De kelder was gelegen onder de ene woning maar de toegang tot die kelder bevond zich in de daarnaast gelegen woning waardoor er discussie was over de vraag tot welke van deze woningen de kelder nu behoorde. Uiteindelijk had de rechter beslist dat de kelder behoorde tot het huis waar de toegang tot de kelder zich bevond. De bewoners van de andere woning hadden echter een verkoopovereenkomst gesloten waarin zij onder meer deze kelder verkocht hadden en er hierdoor sprake was van de verkoop van andermans zaak. De kopers vorderden de vernietiging van de overeenkomst op grond van artikel 1599 BW. De rechter heeft deze verkoopovereenkomst inderdaad vernietigd en oordeelde uitdrukkelijk dat de verkoop van andermans zaak een toepassing is van de theorie van de culpa in contrahendo. Dit houdt in dat de verkoop van andermans zaak naast de vernietiging van de overeenkomst ook sowieso aanleiding geeft tot een bijkomende schadevergoeding voor de koper ter goeder trouw. In deze situatie wisten de kopers niet dat het goed eigenlijk aan een ander toebehoorde waardoor zij effectief een bijkomende schadevergoeding toebedeeld kregen.²⁵⁸

De stelling dat de verkoop van andermans zaak niet automatisch een fout uitmaakt, is slechts het uitdrukkelijke oordeel in één arrest. Het gaat om het arrest van het Hof van Beroep te Bergen van 26 maart 1985 met betrekking tot een overeenkomst waarbij een onderneming een stuk grond had aangekocht. Achteraf ging de onderneming failliet en ontdekte de curator dat de verkopers van dit stuk grond niet de werkelijke eigenaar hiervan waren. De verkopers waren namelijk slechts de aandeelhouders van de onderneming die in werkelijkheid eigenaar was van dit stuk grond. De curator vorderde dan ook de vernietiging van deze aankoopovereenkomst en een bijkomende schadevergoeding op grond van artikel 1599 BW. Het rechtscollège ging akkoord met de vernietiging van de overeenkomst maar niet met de toekenning van een bijkomende schadevergoeding. Volgens de rechter waren de aandeelhouders-verkopers immers ter goeder trouw aangezien zij niet wisten en ook niet behoorden te weten dat zij niet de werkelijke eigenaar waren van het betrokken stuk grond. Bijgevolg hebben de verkopers geen fout begaan waardoor de koper geen recht had op een bijkomende schadevergoeding.²⁵⁹

Daarnaast zijn er drie vonnissen en arresten waar de bovenstaande discussie niet van toepassing is aangezien de koper zelf niet ter goeder trouw was en dus behoorde te weten dat de verkoper andermans zaak verkocht. In elk van deze rechtszaken werd de overeenkomst vernietigd, maar oordeelde de rechter dat de koper geen recht had op bijkomende schadevergoeding ondanks het feit dat de verkoper een fout zou hebben begaan.²⁶⁰ Zo ging het in een arrest van het Hof van Beroep te Gent van 30 september 2013 over een overeenkomst tot verkoop van andermans goed aangezien de zaakvoerder als verkoper aandelen had verkocht aan een koper, terwijl deze aandelen in werkelijkheid

²⁵⁶ Zie supra.

²⁵⁷ Cass. (1^e k) 15 september 2011, AR C.10.0402.N, RW 2011-12, 1515, noot VAN HIMME, N.; TBO 2012, 67; TGR-TWVR 2012, 15; Brussel 29 juni 1966, Pas. 1967, 118; Brussel 20 januari 1969, Pas. 1969, 85; Gent 22 oktober 1993, TBBR 1995, 46, noot I. DEMUYNCK; Rb. Nijvel 2 oktober 2003, Res Jur. Imm. 2004, 54.

²⁵⁸ Rb. Nijvel 2 oktober 2003, Res Jur. Imm. 2004, 54.

²⁵⁹ Bergen 26 maart 1985, JT 1985, 687.

²⁶⁰ Gent (7^e k) 5 april 2004, RW 2006-07, 1445; Brussel (16^e k) 18 juni 2008, TBBR 2010, 236, noot B. VAN DEN BERGH; Gent 30 september 2013, TRVRPS 2018, 144, noot A. TOLPE.

eigendom waren van de vennootschap. Het Hof oordeelde dat de verkoopovereenkomst vernietigd moest worden. Het rechtscollege ging er echter vanuit dat de koper zelf ook een fout had gemaakt en dus geen recht had op een bijkomende schadevergoeding. De koper had immers de mogelijkheid om vóór het sluiten van de overeenkomst het aandelenregister in te kijken waaruit duidelijk bleek wie de werkelijke eigenaar van de aandelen was. Hierdoor behoorde de koper te weten dat de gesloten verkoopovereenkomst een verkoop van andermans goed uitmaakte.²⁶¹

Tot slot zijn er nog twee arresten in deze foutcategorie waarin de rechter oordeelde dat niet alleen de verkoper een fout begaan had maar ook een derde, namelijk de notaris.²⁶² Deze arresten zullen in hoofdstuk 4 aan bod komen.²⁶³

71. De tweede meest voorkomende fout in deze foutcategorie is de miskennis van de Woningbouwwet, ook de wet Breyne genoemd. Meer specifiek zijn er negen vonnissen en arresten die betrekking hebben op een miskennis van deze wetgeving. Deze vonnissen en arresten stemmen volledig overeen met wat hierover is geschreven in het theoretisch luik. In alle rechtszaken was er een overeenkomst gesloten waarop de wet Breyne van toepassing was, maar waarbij één of meerdere bepalingen uit artikel 7 of artikel 12 van deze wet niet in de overeenkomst vermeld waren. Elk rechtscollege heeft op basis daarvan de overeenkomst vernietigd en geoordeeld dat de aannemer een fout heeft begaan door hetzij opzettelijk, hetzij uit nalatigheid een voor nietigheid vatbare overeenkomst voor te leggen aan de bouwheer.²⁶⁴ Bovendien verkreeg de bouwheer in elke zaak waar zij dit vorderde een bijkomende schadevergoeding toegewezen.²⁶⁵ Op die manier tracht de rechter de economisch zwakkere bouwheer, die bovendien een leek is in deze materie, te beschermen tegen de sterkere aannemer.

72. Ten derde zijn er vier vonnissen en arresten in deze foutcategorie waarbij de fout bestaat uit het miskennen van artikel 101, §2 Bodemdecreet.²⁶⁶ Dat de informatieplicht uit artikel 101, §2 Bodemdecreet een dubbele bescherming biedt, zoals aangegeven in het theoretisch luik,²⁶⁷ blijkt ook uit het rechtspraakonderzoek. Zo zijn er twee rechtszaken waarin de koper beschermd wordt tegen de potentiële financiële last die verbonden is aan eventuele saneringswerken²⁶⁸ en twee rechtszaken waarbij de koper beschermd wordt tegen schade wegens laattijdige mededeling van het bodemattest.²⁶⁹

²⁶¹ Gent 30 september 2013, *TRVRPS* 2018, 144, noot A. TOLPE.

²⁶² Cass. (1^e k) 24 september 2009, AR C.08.0617.N, *Not.Fisc.M.* 2011, 57, noot A. RENIERS; *RW* 2009-10, 1352; *T.App.* 2010, 24; *TBO* 2010, 10; *T.Not.* 2011, 607, noot J. BAECK; Gent (1^e k) 22 mei 2008, nr. 2004/AR/929, *T.App.* 2008, 52.

²⁶³ Zie infra hoofdstuk 4: Fouten die uitgaan van een derde.

²⁶⁴ Brussel 23 november 1976, *T. Aann.* 1979, 243, noot C. LEONARD; Gent 14 mei 1982, *RW* 1984-85, 1851; *T.Aann.* 1988, 232; Bergen 25 juni 1991, *JLMB* 1992, 758; Antwerpen 18 september 2000, *RW* 2002-03, 139; Antwerpen (1^e k) 11 december 2000, *RW* 2002-03, 544; Bergen 6 januari 2014, *JLMB* 2014, 1341; Gent 9 november 2017, *T.App.* 2018, 19; *T.Not.* 2018, 128; Rb. Gent (15^e k) 23 mei 2001, *T.G.R.* 2003,261; Rb. Antwerpen 5 juni 2003, *RW* 2005-06, 1023.

²⁶⁵ Brussel 23 november 1976, *T. Aann.* 1979, 243, noot C. LEONARD; Gent 14 mei 1982, *RW* 1984-85, 1851; *T.Aann.* 1988, 232; Antwerpen 18 september 2000, *RW* 2002-03, 139; Antwerpen (1^e k) 11 december 2000, *RW* 2002-03, 544; Bergen 6 januari 2014, *JLMB* 2014, 1341; Gent 9 november 2017, *T.App.* 2018, 19; *T.Not.* 2018, 128; Rb. Antwerpen 5 juni 2003, *RW* 2005-06, 1023.

²⁶⁶ Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *BS* 22 januari 2007.

²⁶⁷ Zie *Supra*.

²⁶⁸ Antwerpen 15 juni 2009, *NJW* 2010, 154, noot L. LAVRYSEN; Gent 31 mei 2012, *T.Not.* 2015, 354.

²⁶⁹ Cass. (1^e k) 24 juni 2010, AR C.09.0065.N, *Juristenkrant* 2010, 2; *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot A. LEMMERLING; *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFAIT en L. KERKSTOEL; *RW* 2010-11, 1520, noot J. DEL CORRAL; *TMR* 2011, 20,

Wat betreft de bescherming tegen de mogelijke financiële last verbonden aan eventuele saneringswerken is er in het rechtspraakonderzoek bijvoorbeeld het arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 15 juni 2009. Het ging hier om een situatie waarbij vader en zoon een nijverheidsgebouw met bijhorende grond en aanhorigheden hebben verkocht. Er was geen bodemattest aangevraagd voor deze overeenkomst maar uit opzoekingen door de gemeente bleek dat het betrokken goed niet gekend stond als verontreinigde grond. Wanneer de koper het gebouw met haar aanhorigheden zelf terug wou verkopen, liet hij wel een bodemonderzoek uitvoeren om een bodemattest te kunnen verkrijgen. Hieruit bleek echter dat de grond toch vervuild was. Achteraf bleek bovendien dat de oorspronkelijke verkopers, namelijk vader en zoon, wel degelijk wisten dat de grond vervuild was. Op het ogenblik van de initiële verkoopovereenkomst stonden er in het gebouw immers al verontreinigde installaties zonder vergunning. De kopers vorderden dan ook de vernietiging van de overeenkomst en een bijkomende schadevergoeding. De rechter oordeelde dat de verkopers inderdaad een fout hadden gemaakt door een rechtsnorm te schenden die uitdrukkelijk aan de verkoper opdraagt om iets op een bepaalde manier te doen. Door zich niet aan die rechtsnorm te houden hebben de verkopers zich immers niet gedragen als een normale, zorgvuldige verkoper. De vordering van de kopers werd dus volledig gegrond verklaard. De rechter heeft de overeenkomst vernietigd en een bijkomende schadevergoeding toegekend aan de kopers voor de gemaakte kosten die nutteloos zijn geworden door het wegvallen van de overeenkomst.²⁷⁰

Wat betreft de bescherming tegen elke vorm van schade verbonden aan de laattijdige mededeling van de bodemtoestand is er in het rechtspraakonderzoek bijvoorbeeld het arrest van het Hof van Cassatie van 24 juni 2010. Het ging om een situatie waarbij twee partijen een onderhandse verkoopovereenkomst betreffende een woning hadden gesloten. Op het ogenblik dat de onderhandse akte werd gesloten, had de verkoper nog geen bodemattest voorzien. Ook op de datum waarop het sluiten van de notariële akte was voorzien, was er nog steeds geen bodemattest waardoor de notaris de notariële akte niet kon verlijden. Pas negentien maanden later kreeg de koper voor het eerst een bodemattest waaruit bleek dat de grond niet vervuild was. De laattijdige aflevering van de bodemattesten heeft het de partijen evenwel onmogelijk gemaakt om aan hun wettelijke verplichting tot registratie van de overeenkomst binnen de vier maand na de ondertekening van de onderhandse akte te voldoen. De koper beweert hierdoor schade te hebben geleden en vordert dan ook de nietigverklaring van de overeenkomst en daarnaast een bijkomende schadevergoeding voor de reeds gemaakte kosten die hierdoor nutteloos zijn geworden. Zowel in eerste aanleg, in hoger beroep als bij de voorziening in Cassatie heeft de rechter geoordeeld dat de verkoper een fout heeft gemaakt door zijn precontractuele informatieplicht, voorzien in artikel 101, §2 Bodemdecreet, niet na te komen. De laattijdige mededeling van de bodemattesten verantwoordt dan ook de vernietiging van de overeenkomst en de toekenning van de bijkomende schadevergoeding, ondanks het feit dat de bodem achteraf niet verontreinigd blijkt te zijn.²⁷¹

73. In het theoretisch kader wordt de miskening van artikel 1422 BW aangegeven als een veel voorkomend voorbeeld van de fout waarbij een partij een rechtsregel van dwingend recht schendt. In het rechtspraakonderzoek zijn hier echter geen concrete toepassingen van terug te vinden. Dit geeft aan dat dit voorbeeld in de gepubliceerde rechtspraak weinig of niet voorkomt.

noot F. HAENTJENS; *T.Not.* 2010, 603; *TVV* 2011, 68, noot L. DEDRIE en F. CHAFFART; Antwerpen 4 februari 2013, *MER* 2014, 145, noot D. DEVOS en C. SCHELFAUT; *T.Not.* 2015, 347.

²⁷⁰ Antwerpen 15 juni 2009, *NJW* 2010, 154, noot L. LAVRYSEN.

²⁷¹ Cass. (1^e k) 24 juni 2010, AR C.09.0065.N, *Juristenkrant* 2010, 2; *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot A. LEMMERLING; *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFAIT en L. KERKSTOEL; *RW* 2010-11, 1520, noot J. DEL CORRAL; *TMR* 2011, 20, noot F. HAENTJENS; *T.Not.* 2010, 603; *TVV* 2011, 68, noot L. DEDRIE en F. CHAFFART.

Nochtans komen in de gepubliceerde rechtspraak wel rechtszaken voor waarbij een overeenkomst vernietigd wordt omdat één van de partijen een handeling stelt die verboden is volgens artikel 1422 BW. In geen enkele van die rechtszaken heeft de rechter echter geoordeeld dat één of beide partijen, dan wel een derde door het miskennen van artikel 1422 BW een fout hebben gemaakt. De vernietiging van de overeenkomst gaat in deze zaken dus niet gepaard met een bijkomende schadevergoeding.²⁷²

3. Andere vormen van onrechtmatig gedrag tijdens de onderhandelingen

74. Andere vormen van onrechtmatig gedrag dan de miskening van regels van openbare orde of goede zeden en de miskening van regels van dwingend recht komen weinig voor in de gepubliceerde rechtspraak. Dit blijkt uit het rechtspraakonderzoek aangezien slechts twee vonnissen en arresten in deze foutcategorie thuishoren.

In het vonnis van de vrederechtbank te Châtelet van 31 januari 2013 bestond de fout uit het aangaan van een overeenkomst terwijl de partij wist of behoorde te weten dat de overeenkomst een ongeoorloofde oorzaak had en dus vatbaar was voor nietigverklaring. Het ging in dit vonnis om een leningsovereenkomst waarbij de ontlenende partij verzweg aan de bank dat hij dit geld nodig had om een oplichting te voltrekken. Op basis van deze fout heeft de vrederechter de overeenkomst nietig verklaard en ook een bijkomende schadevergoeding toegekend aan de bank als benadeelde partij.²⁷³

75. In het arrest van het Hof van Beroep te Brussel bestond de fout uit het sluiten van een overeenkomst terwijl de partij wist of behoorde te weten dat de overeenkomst een ongeoorloofd voorwerp had en dus vatbaar is voor nietigverklaring. In dit arrest waren de feiten de volgende. Er was een franchiseovereenkomst gesloten tussen twee partijen waarbij de franchisenemer de bedoeling had om een winkel uit te baten in een gebouw waar de franchisegever een aantal lokalen huurde. De basisakte van dit gebouw verbood echter om handelsexploitaties uit te voeren in dit gebouw waardoor de franchiseovereenkomst een onmogelijk voorwerp had. De rechter oordeelde hier dat de franchisegever een fout had gemaakt door lichtzinnig te handelen, meer bepaald door de basisakte van het gebouw niet grondig genoeg te bekijken. Elke normale, redelijke en zorgvuldige persoon in dezelfde omstandigheden zou immers wel de basisakte van het gebouw grondig doorgenomen hebben vooraleer een overeenkomst te sluiten dat betrekking heeft op dit gebouw. De franchisegever had bijgevolg de franchisenemer een overeenkomst laten ondertekenen waarvan hij behoorde te weten dat het onmogelijk was om de franchise in het betrokken gebouw te laten doorgaan. Op basis van deze fout had de overeenkomst een onmogelijk voorwerp en heeft de rechter beslist om de franchiseovereenkomst nietig te verklaren en een bijkomende schadevergoeding toe te kennen aan de franchisenemer voor de verloren kans om een andere activiteit uit te oefenen.²⁷⁴

76. De fout waarbij een partij een overeenkomst sluit terwijl hij weet of behoort te weten dat de tegenpartij handelingsonbekwaam is, komt niet voor in het rechtspraakonderzoek. Hieruit blijkt dat deze fout in de gepubliceerde rechtspraak heel weinig voorkomt. Nochtans zijn in de gepubliceerde rechtspraak wel uitspraken terug te vinden waarbij de rechter een overeenkomst vernietigt omdat één van de partijen, op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, onbekwaam is om dit te doen.

²⁷² Gent 5 juni 2003, *NJW* 2004, 125, noot RDC; Brussel 7 november 2003, *NJW* 2004, 454, noot G. VERSCHULDEN; *RW* 2004-05, 1266, noot G. DEKNUDT; Antwerpen 13 september 2004, nr. 2002/AR/2467, *TBBR* 2006, 381; Antwerpen 10 december 2012, *Rev.trim.dr.fam.* 2014, 723; *TBBR* 2014,167, noot M. MASSCHELEIN.

²⁷³ Vred. Châtelet 31 januari 2013, *T.Vred.* 2013, 488; *T.Pol.* 2013, 188.

²⁷⁴ Brussel 8 november 1988, *JLMB* 1988, 1568.

In geen enkele van deze uitspraken is de rechter echter van oordeel dat een partij een fout heeft gemaakt omdat hij wist of behoorde te weten dat zijn medecontractant onbekwaam was.²⁷⁵

In het vonnis van de vrederechtbank te Fléron van 6 februari 2014²⁷⁶ ging het om een kredietovereenkomst die vernietigd werd omdat de kredietnemer bij het sluiten van de overeenkomst niet in staat was om op rechtsgeldige wijze toestemming te geven tot deze overeenkomst. In dit vonnis moest de kredietgever, ondanks het feit dat hij niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de onbekwaamheid van de kredietnemer, toch een bijkomende schadevergoeding betalen. De kredietgever had immers haar onderzoeksplicht niet voldoende uitgevoerd. Ze had namelijk de kredietnemer een krediet verstrekt zonder voldoende na te gaan of de kredietnemer in staat zou zijn om aan haar terugbetalingsverplichtingen te voldoen. De bank moest aan deze onderzoeksplicht voldoen volgens de toenmalige wet op het consumentenkrediet.²⁷⁷

§3. Tussentijds besluit

77. Er kan geconcludeerd worden dat het theoretisch kader en het rechtspraakonderzoek over het algemeen nauw bij elkaar aansluiten. Ondanks een aantal kleine verschillen zijn de grote lijnen tussen de theorie en de gepubliceerde rechtspraak dus gelijklopend. Net zoals in het theoretisch kader kunnen de in het rechtspraakonderzoek voorkomende rechtszaken immers ook opgesplitst worden in twee grote categorieën van fouten, namelijk de foutieve uitlokking van de toestemming bij de tegenpartij en het zich onrechtmatig gedragen tijdens de onderhandelingen.

Wat betreft de foutcategorie inzake de foutieve uitlokking van de toestemming van de tegenpartij komen zowel in het theoretisch kader als in het rechtspraakonderzoek vier verschillende fouten aan bod. Uit het rechtspraakonderzoek blijkt dat deze vier fouten niet allemaal even frequent voorkomen in de gepubliceerde rechtspraak. Zo blijkt dat het plegen van bedrog als fout veruit het meest voorkomt aangezien maar liefst zevenendertig uitspraken in het rechtspraakonderzoek op deze fout betrekking hebben. Ook het onopzettelijk geven van foute of onvolledige informatie komt, met zeventien uitspraken in het rechtspraakonderzoek, regelmatig voor als fout. De twee andere fouten, namelijk het plegen van geweld en het misbruik maken van de inferieure positie van de zwakkere tegenpartij komen, met respectievelijk vier en drie uitspraken in het rechtspraakonderzoek, heel wat minder voor in de gepubliceerde rechtspraak.

Wat betreft de foutcategorie inzake het onrechtmatig gedrag tijdens de onderhandelingen zijn de belangrijkste fouten het miskennen van wetgeving van openbare orde of goede zeden en het miskennen van rechtsregels van dwingend recht. Dit blijkt ten eerste uit het theoretisch kader, waarin de meeste fouten die auteurs in de rechtsleer beschrijven betrekking hebben op de miskennis van de openbare orde of goede zeden of op de miskennis van een rechtsregel van dwingend recht. Bovendien zijn er in de rechtsleer verschillende veel voorkomende voorbeelden van deze miskenningen terug te vinden. Zo geeft men in de rechtsleer aan dat, inzake de regels van openbare orde, heel vaak de Vlaamse Wooncode, de wetgeving inzake de vestigingsvereisten voor zelfstandig ondernemerschap, de Architectenwet, de stedenbouwkundige regels en de Overheidsopdrachtenwet geschonden worden. Inzake de regels van dwingend recht wordt artikel 1599 BW, de Woningbouwwet,

²⁷⁵ Cass. (1^e k) 21 mei 2004, AR C.03.0501.F, *RABG* 2006, 5, noot B. VEECKMANS.; *RW* 2006-07, 1082; *T.Not.* 2007, 695; *Vred. Fléron* 6 februari 2014, *T.Vred.* 2014, 347, noot T. WUYTS.

²⁷⁶ *Vred. Fléron* 6 februari 2014, *T.Vred.* 2014, 347, noot T. WUYTS.

²⁷⁷ Vandaag zijn deze regels opgenomen in Boek VII WER.

het Bodemdecreet en artikel 1422 BW regelmatig geschonden. Ten tweede komen ook in het rechtspraakonderzoek de fouten inzake de miskening van wetgeving van openbare orde of de goede zeden en de miskening van rechtsregels van dwingend heel veel voor. De veelvoorkomende voorbeelden uit het theoretisch kader komen bovendien nagenoeg allemaal terug in het rechtspraakonderzoek. Hierop is slechts één uitzondering die zich voordoet bij de miskening van de regels van dwingend recht. Er komen namelijk geen uitspraken voor in het rechtspraakonderzoek die betrekking hebben op de miskening van artikel 1422 BW als fout, zoals dit in het theoretisch luik werd aangehaald.

Andere vormen van onrechtmatig gedrag komen zowel in de rechtsleer als in de gepubliceerde rechtspraak weinig aan bod. Vandaar dat ook zowel in het theoretisch kader als in het rechtspraakonderzoek van dit werk hier niet dieper op ingegaan wordt.

78. Tot slot stelt het theoretisch kader dat het adagium dat iedereen geacht wordt de wet te kennen met enige soepelheid geïnterpreteerd moet worden. Dit houdt in dat de rechter steeds in concreto moet beoordelen of een contractpartij bij het sluiten van de overeenkomst al dan niet kennis behoorde te hebben van de geschonden rechtsregel. Hoewel deze soepele interpretatie over het algemeen ook in het rechtspraakonderzoek wordt toegepast, zijn er toch een aantal rechtszaken waar de rechter dit adagium wel strikt heeft toegepast. Dit zorgt ervoor dat in bepaalde uitspraken, volgens de rechter, beide partijen een fout hebben begaan door de miskening van een rechtsregel. Dit ondanks het feit dat meestal één van die partijen een leek is en volgens de soepele interpretatie niet geacht wordt om op de hoogte te zijn van de specifieke wetgeving die op de overeenkomst van toepassing is.

Hoofdstuk 3: Pluraliteit van fouten

§1. Inleiding

79. Enkel wanneer er sprake is van een fout bij de totstandkoming van de overeenkomst zal een mogelijkheid bestaan voor de benadeelde partij om een bijkomende schadevergoeding te verkrijgen samen met de vernietiging van de overeenkomst. De vraag rijst echter of de benadeelde partij nog steeds recht heeft op een bijkomende schadevergoeding indien hij zelf ook een fout heeft gemaakt. Dit hoofdstuk zal dieper ingaan op de vraag wat er moet gebeuren bij een samenloop van de fout van de tegenpartij met een fout van de benadeelde zelf.

Bij een samenloop van fouten wordt algemeen het principe van de gedeelde aansprakelijkheid aanvaard.²⁷⁸ Dit hoofdstuk zal in het theoretisch kader wat meer uitleg geven over het principe van de gedeelde aansprakelijkheid waarbij de juridische grondslag en ook de verdelingscriteria voor de aansprakelijkheid aan bod zullen komen. Er is echter één belangrijke uitzondering op het principe van de gedeelde aansprakelijkheid in de vorm van het algemeen rechtsbeginsel 'fraus omnia corrumpit'. Ook op deze uitzondering zal het theoretisch kader van dit hoofdstuk dieper ingaan. Het tweede deel van dit hoofdstuk zal aan de hand van het rechtspraakonderzoek nagaan hoe het principe van de gedeelde aansprakelijkheid en de uitzondering van fraus omnia corrumpit wordt toegepast in de gepubliceerde rechtspraak.

²⁷⁸ B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 323-339; E. DE KEZEL, "Opzet, aansprakelijkheid en intern regres: verandert het Hof van Cassatie het geweer van schouder?" (noot onder Cass. 18 maart 2010), *RABG* 2010, (1296) 1296; S. GUILIAMS, "De verdeling van de schadelast bij samenloop van een opzettelijke en een onopzettelijke fout", *RW* 2010-11, (474) 474, nr. 2; I. COOREMAN, M. LECOMTE, "La théorie classique des nullités dans le cadre du contentieux des marchés publics" (noot onder Gent 6 februari 2015), *T.Aann.* 2016, 411-428; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE en P. HAMELINCK, "Overzicht van rechtspraak: aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (1964-1978)", *TPR* 1980, (1139) 1144, nr. 207; M. VAN QUICKENBORNE, *De oorzakelijkheid in het recht van de burgerlijke aansprakelijkheid: een methodologische en positiefrechtelijke analyse*, Gent, Ledeberg by Erasmus, 1972, 376; B. WEYTS, "Fraus omnia corrumpit in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht: geen aansprakelijkheidsverdeling in geval van opzet", *RW* 2002-03, (1629) 1629-1630, nr. 1; L. CORNELIS, "La responsabilité précontractuelle, conséquence éventuelle du processus précontractuel", *TBBR* 1990, (391) 424, nr. 31; A. DE BERSAQUES, "L'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise" (noot onder Rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 498, nr. 6; Dit principe werd ook al meermaals bevestigd door het Hof van Cassatie: Het Hof van Cassatie heeft dit immers al meerdere malen bevestigd, zie onder andere: Cass. 25 april 1963, *RW* 1963-64, 959; Cass. 20 juni 1984, *Arr.Cass.*1983-84, 1375; Cass. 28 september 1989, *Arr.Cass.* 1989-90, 130; Cass. 29 juni 1995, *Arr.Cass.* 1995, 690; Cass. 25 januari 2002, *Arr.Cass.* 2002, 253.

§2. Theoretisch kader

A. De regels van gedeelde aansprakelijkheid

80. Wanneer de benadeelde partij met succes de fout van de tegenpartij inroept, heeft deze laatste eveneens de mogelijkheid om te bewijzen dat de benadeelde zelf ook een fout heeft gemaakt. Wanneer ook de fout van de benadeelde is bewezen, is er sprake van een samenloop van fouten en is het principe van gedeelde aansprakelijkheid van toepassing.²⁷⁹ Beide partijen zullen dan aansprakelijk zijn voor de schade die hun fouten hebben veroorzaakt. Dit heeft tot gevolg dat de benadeelde partij geen volledige schadevergoeding zal kunnen bekomen. Om beide fouten in rekening te kunnen brengen, is het een noodzakelijke voorwaarde dat ze allebei in causaal verband staan met de veroorzaakte schade. Om dit na te gaan, past België de equivalentieeler toe, waarbij de *conditio sine qua non*-test het doorslaggevend criterium is. Dit houdt in dat elke fout die een noodzakelijke voorwaarde is voor de schade, zoals ze zich in concreto heeft voorgedaan, als oorzaak wordt aangeduid.²⁸⁰

²⁷⁹ B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 323-339; E. DE KEZEL, "Opzet, aansprakelijkheid en intern regres: verandert het Hof van Cassatie het geweer van schouder?" (noot onder Cass. 18 maart 2010), *RABG* 2010, (1296) 1296; I. COOREMAN, M. LECOMTE, "La théorie classique des nullités dans le cadre du contentieux des marchés publics" (noot onder Gent 6 februari 2015), *T.Aann.* 2016, 411-428; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE en P. HAMELINCK, "Overzicht van rechtspraak: aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (1964-1978)", *TPR* 1980, (1139) 1144, nr. 207; M. VAN QUICKENBORNE, *De oorzakelijkheid in het recht van de burgerlijke aansprakelijkheid: een methodologische en positiefrechtelijke analyse*, Gent, Ledeberg by Erasmus, 1972, 376; B. WEYTS, "Fraus omnia corrumpit in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht: geen aansprakelijkheidsverdeling in geval van opzet", *RW* 2002-03, (1629) 1629-1630, nr. 1; L. CORNELIS, "La responsabilité précontractuelle, conséquence éventuelle du processus précontractuel", *TBBR* 1990, (391) 424, nr. 31; A. DE BERSAQUES, "L'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise" (noot onder Rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 498, nr. 6; Dit principe werd ook al meermaals bevestigd door het Hof van Cassatie: Het Hof van Cassatie heeft dit immers al meerdere malen bevestigd, zie onder andere: Cass. 25 april 1963, *RW* 1963-64, 959; Cass. 20 juni 1984, *Arr.Cass.* 1983-84, 1375; Cass. 28 september 1989, *Arr.Cass.* 1989-90, 130; Cass. 29 juni 1995, *Arr.Cass.* 1995, 690; Cass. 25 januari 2002, *Arr.Cass.* 2002, 253.

²⁸⁰ B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 257-262, nrs. 291-298; E. DE KEZEL, "Opzet, aansprakelijkheid en intern regres: verandert het Hof van Cassatie het geweer van schouder?" (noot onder Cass. 18 maart 2010), *RABG* 2010, (1296) 1296; I. COOREMAN, M. LECOMTE, "La théorie classique des nullités dans le cadre du contentieux des marchés publics" (noot onder Gent 6 februari 2015), *T.Aann.* 2016, 411-428; M. VAN QUICKENBORNE, *De oorzakelijkheid in het recht van de burgerlijke aansprakelijkheid: een methodologische en positiefrechtelijke analyse*, Gent, Ledeberg by Erasmus, 1972, 206-207, nr. 360; B. WEYTS, "Fraus omnia corrumpit in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht: geen aansprakelijkheidsverdeling in geval van opzet", *RW* 2002-03, (1629) 1630, nr. 1; M. ADAMS, "Law is as I've told you before. Over de zwaartekrachtwerking van rechterlijke uitspraken in België", *TPR* 1997, (1329) 1373-1383; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE en L. WYNANT, "Overzicht van rechtspraak (1985-93), aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad", *TPR* 1995, (1115) 1451-1469; H. BOCKEN en I. BOONE, "Causaliteit in het Belgisch recht", *TPR* 2002, 10, nr. 7 e.v.; H. BOCKEN, "Toerekening van aansprakelijkheid op grond van de equivalentieeler" in B. TILLEMANN en I. CLAEYS (eds.), *Buitencontractuele aansprakelijkheid in recht en onderneming*, Brugge, Die Keure 2004, 214-246; R. HEYLEN, "Causaliteitsleer: pleidooi tegen de equivalentieeler in het Belgisch recht, voor de equivalentieeler in het medisch onderzoek naar vermijdbare medische ongevallen", *T.Gez.* 2014-15, (161) 161. Cass. 29 juni 1995, *Arr.Cass.* 1995, 690; Cass. 20 december 1996, *Verkeersrecht* 1997, 142; Cass. 5 september 2003, *TBBR* 2005, 168

1. Juridische grondslag

81. Hoewel het principe van de gedeelde aansprakelijkheid bij dergelijke samenloop van fouten algemeen aanvaard wordt, is het moeilijk om de juridische grondslag hiervan te bepalen.²⁸¹ Het burgerlijk wetboek bevat immers geen enkele bepaling omtrent de fout van de benadeelde en zelfs artikel 1382 BW doet geen uitspraak over wat er moet gebeuren met de schade die een persoon aan zichzelf berokkent.²⁸² Het merendeel van de rechtspraak gaat er van uit dat de juridische grondslag voor de gedeelde aansprakelijkheid in dergelijke situatie niet ligt in artikel 1382 BW maar wel in de billijkheid. Het zou immers niet billijk zijn dat de benadeelde partij een integrale schadevergoeding zou bekomen wanneer de schade ook gedeeltelijk door zijn eigen onvoorzichtigheid of onoplettendheid is ontstaan.²⁸³

Er is echter één auteur in de rechtsleer, namelijk CORNELIS, die artikel 1382 BW wel beschouwt als juridische grondslag voor het principe van de aansprakelijkheidsverdeling in deze context. Volgens deze auteur kan de benadeelde wel een volledige schadevergoeding verkrijgen van de tegenpartij bij samenloop van de fout van de medecontractant en de eigen fout. Op voorwaarde dat de tegenpartij kan bewijzen dat de benadeelde partij zelf ook een fout heeft gemaakt die noodzakelijk was voor de schade zoals ze zich in concreto heeft voorgedaan, kan hij een deel van de betaalde schadevergoeding terugvorderen op grond van artikel 1382 BW. Dit is volgens CORNELIS mogelijk omdat het gedrag van de benadeelde foutief was ten aanzien van de aangesprokene.²⁸⁴

De overige rechtsleer vindt het standpunt van CORNELIS niet correct²⁸⁵ omdat hij zich baseert op de theorie van de regels van de aansprakelijkheid in solidum. Wanneer meerdere partijen een fout hebben gemaakt die de schade in concreto heeft veroorzaakt, kan elk van hen aangesproken worden om de volledige schade aan de benadeelde te vergoeden. Degene die de schade dan volledig vergoed heeft, kan gedeeltelijk regres vorderen van de andere aansprakelijke partijen.²⁸⁶ De benadeelde partij kan echter niet gelijkgeschakeld worden met een andere aansprakelijke contractpartij of met een derde waardoor deze regels niet op hem van toepassing zijn. De aangesprokene zal dus geen regresvordering tegen de benadeelde kunnen instellen.²⁸⁷

²⁸¹ J.L. FAGNART, "Chronique de la jurisprudence (1968-75), la responsabilité civile", *JT* 1976, (569) 581-582, nr. 25.

²⁸² B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 344, nr. 400; M. VAN QUICKENBORNE, *De oorzakelijkheid in het recht van de burgerlijke aansprakelijkheid: een methodologische en positiefrechtelijke analyse*, Gent, Ledeberg by Erasmus, 1972, 376, nr. 657.

²⁸³ M. VAN QUICKENBORNE, *oorzakelijk verband tussen onrechtmatige daad en schade*, Mechelen, Kluwer, 2007, 92; M. VAN QUICKENBORNE, *De oorzakelijkheid in het recht van de burgerlijke aansprakelijkheid*, Gent, Ledeberg by Erasmus, 1972, 376-377, nrs. 657-658; W. DE BONDT, "De invloed van de nalatigheid van de bedrogene op de vordering tot nietigverklaring en/of de vordering tot schadeloosstelling", *TPR* 1986, (1183) 1194, nr. 17; B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 346-347, nr. 403; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 826-827, nr. 1297; B. WEYTS, "Fraus omnia corrumpit in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht: geen aansprakelijkheidsverdeling in geval van opzet", *RW* 2002-03, (1629) 1630, nr. 1.

²⁸⁴ L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht. De onrechtmatige daad*, Antwerpen, Maklu, 1989, 174-175, nr. 99.

²⁸⁵ J.L. FAGNART, "Chronique de la jurisprudence (1968-75), la responsabilité civile", *JT* 1976, (569) 581, nr. 25, voetnoot 47; R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, Brussel, Larquier, 1959-62, 208, nr. 2672.

²⁸⁶ Zie infra bij hoofdstuk 5: fouten die uitgaan van een derde.

²⁸⁷ B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 345-346, nr. 402; M. VAN QUICKENBORNE, *De oorzakelijkheid in het recht van de burgerlijke*

2. De verdeling van de aansprakelijkheid

82. Bij een gedeelde aansprakelijkheid moet de rechter in een aansprakelijkheidsverdeling voorzien om te bepalen wie welk deel van de bijkomende schadevergoeding moet betalen.

Het is algemeen aanvaard dat het de taak is van de feitenrechter om op onaantastbare wijze en in elk concreet geval te bepalen hoe de schade tussen de verschillende aansprakelijken verdeeld wordt.²⁸⁸ Om het principe van de rechtszekerheid te waarborgen heeft de feitenrechter daartoe wel enige leidraad of een verdelingscriterium nodig. Aangezien hierover geen wettelijke bepalingen bestaan en ook de equivalentieer geen antwoord biedt op de vraag hoe de aansprakelijkheidsverdeling²⁸⁹ moet gebeuren, zullen de feitenrechters daarvoor moeten teruggrijpen naar de rechtspraak van het Hof van Cassatie.²⁹⁰ Deze instantie is hiertoe immers het meest geschikt omdat zij de bevoegdheid heeft om een wettigheidscontrole uit te voeren op de beslissingen van de feitenrechters.²⁹¹

Uit een analyse van de cassatierechtspraak, uitgevoerd door auteur WEYTS²⁹², lijken twee belangrijke verdelingscriteria voor te komen, namelijk de zwaarte van de fout en het causaal criterium. Aanvankelijk stelde het Hof van Cassatie de zwaarte van de fout voorop als verdelingscriterium. De feitenrechter moest dus de ernst van de gemaakte fouten inschatten en op basis daarvan de bijdrage in de schadevergoeding verdelen. In latere arresten kwam het causaal criterium opduiken en moest het Hof van Cassatie zich uitspreken over de verhouding tussen beide verdelingscriteria. Eerst zorgde dit ervoor dat volgens het Hof van Cassatie de feitenrechters beide verdelingscriteria in rekening moesten brengen. Later heeft het Hof haar standpunt aangepast en is zij tot op vandaag van oordeel dat feitenrechters enkel nog rekening moeten houden met het causaal criterium. Vandaag moeten de feitenrechters zich bijgevolg alleen baseren op de bijdrage van de partijen in het ontstaan en het veroorzaken van de schadelijke gevolgen om de bijdrage in de schadevergoeding te verdelen.

83. Uit een analyse van de rechtspraak van de feitenrechters zelf, uitgevoerd door dezelfde auteur WEYTS²⁹³, blijkt echter dat de feitenrechters hun beoordelingsvrijheid in ruime mate toepassen. Hoewel het causaal criterium regelmatig wordt toegepast, zijn er immers heel wat rechters die de schadevergoeding nog steeds verdelen op basis van de ernst van de gemaakte fouten. Bovendien

aansprakelijkheid, Gent, Ledeberg by Erasmus, 1972, 374, nr. 653; W. DE BONDT, "De invloed van de nalatigheid van de bedrogene op de vordering tot nietigverklaring en/of de vordering tot schadeloosstelling", *TPR* 1986, (1183) 1193, nr. 15; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 826, nr. 1297.

²⁸⁸ Dit werd ook meerdere malen bevestigd door het Hof van Cassatie, zie o.a. Cass. 28 februari 1966, Pas 1966, 833; Cass. 31 oktober 1966, Pas 1967, 286.

Voorts werd dit ook in de rechtsleer verschillende malen bevestigd: L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht. De onrechtmatige daad*, Antwerpen, Maklu, 1989, 181, nr. 102; B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 380, nr. 445; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 828-829, nr. 1302.

²⁸⁹ E. DE KEZEL, "Opzet, aansprakelijkheid en intern regres: verandert het Hof van Cassatie het geweer van schouder?" (noot onder Cass. 18 maart 2010), *RABG* 2010, (1296) 1296.

²⁹⁰ B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 380-389, nrs. 445-455.

²⁹¹ F. RIGAUX, *La nature du contrôle de la Cour de Cassation*, Brussel, Bruylant, 1966, 141 (of 143), nr. 85; B. MAES, *Cassatiemiddelen naar Belgisch recht*, Gent, Mys en Breesch, 1993, 390.

²⁹² B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 383-387, nrs. 448-453.

²⁹³ B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 387-389, nrs. 454-455.

maken de feitenrechters soms zelfs gebruik van nog een ander verdelingscriterium, namelijk de verdeling van de schadevergoeding in gelijke delen. Tot slot zijn er zelfs een groot aantal uitspraken waarbij de verdeling gebeurt zonder gebruik te maken van een bepaald verdelingscriterium. De feitenrechters verantwoorden dit door gewoon te stellen dat de uitgesproken verdeling volgens hen billijk is.²⁹⁴

Inzake de verdeling van aansprakelijkheid voor het betalen van een bijkomende schadevergoeding na vernietiging van een overeenkomst is er bovendien nog een andere mogelijkheid volgens bepaalde rechtsleer. De feitenrechter kan immers ook oordelen dat de benadeelde partij zich schuldig heeft gemaakt aan een zodanige nalatigheid of zodanig zware fout dat hij elke mogelijkheid tot aanspraak ten aanzien van de andere schuldige partij verliest.²⁹⁵ De onvoorzichtigheid bestaat dan meestal in het blindelings vertrouwen op de beweringen van de andere partij zonder zelf te controleren of die beweringen wel kloppen.²⁹⁶

B. Uitzondering: *Fraus omnia corrumpit*

84. Het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 6 november 2002²⁹⁷ beslist dat het principe van gedeelde aansprakelijkheid niet van toepassing is bij de samenloop van een opzettelijke fout van de ene partij en een niet-opzettelijke fout van de andere partij. Om dit te verantwoorden, deed het Hof van Cassatie beroep op het algemeen rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit*. Volgens dit algemeen rechtsbeginsel is het verboden om op bedrieglijke of arglistige handelswijze schade aan te richten en zich op dit bedrog te beroepen om de toepassing van een rechtsregel in zijn of haar voordeel te rechtvaardigen.²⁹⁸ Het rechtsbeginsel zal er dus voor zorgen dat de dader van een opzettelijke fout niet

²⁹⁴ Voor verwijzingen naar specifieke vonnissen en arresten, zie B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 388-389, nr.455.

²⁹⁵ A. DE BERSAQUES, "L'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise" (noot onder rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 498-499, nr. 6; N. VAN DE SYPER, "Over de nietigheid van een overeenkomst met een ongeoorloofd voorwerp" (noot onder Rb. Leuven 11 juni 2008), *RABG* 2009, (1374) 1376, nr. 3.

²⁹⁶ A. DE BERSAQUES, "L'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise" (noot onder rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 498-499, nr. 6.

²⁹⁷ Cass. 6 november 2002, *RW* 2002-2003, 1629, noot B. WEYTS; *NJW* 2003, 17, noot IB.

²⁹⁸ E. DE KEZEL, "Opzet, aansprakelijkheid en intern regres: verandert het Hof van Cassatie het geweer van schouder?" (noot onder Cass. 18 maart 2010), *RABG* 2010, (1296) 1296-1297; B. WEYTS, "Fraus omnia corrumpit in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht: geen aansprakelijkheidsverdeling in geval van opzet", *RW* 2002-03, (1629) 1631, nr. 7; A. LENAERTS, "De contouren van het algemeen rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit* in kaart gebracht en geïllustreerd aan de hand van het wilsgebrek bedrog" in A. DE BOECK (ed.), *Fraus omnia corrumpit: mogelijkheden en moeilijkheden in het privaatrecht*, Brugge, Die Keure, 2014, 19, nr. 1; B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 476-477, nr. 559; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 868, nr. 1359; P. GRAULUS, "Fraus omnia corrumpit et responsabilité extracontractuelle", *T.Verz.* 2003, (816) 816; J. KIRKPATRICK, "La maxime *fraus omnia corrumpit* et la réparation du dommage causé par un délit intentionnel en concours avec une faute involontaire de la victime. A propos de l'arrêt de la Cour de cassation du 6 novembre 2002", *JT* 2003, (573) 577, nr. 12; J.F. ROMAIN, *Théorie critique du principe général de bonne foi en droit privé*, Brussel, Bruylant, 2000, 243; A. VAN OEVELEN, "Algemene rechtsbeginselen in verbintenissen- en contractenrecht", in M. VAN HOECKE (ed.), *Algemene rechtsbeginselen*, Antwerpen, Kluwer, 1991, 137; L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht. De onrechtmatige daad*, Antwerpen, Maklu, 1989, 98, nr. 58; S. GUILLIAMS, "De verdeling van de schadelast bij samenloop van een opzettelijke en een onopzettelijke fout", *RW* 2010-11, (474) 479-482, nrs. 11-16; Cass. 29 juni 2015, *RW* 2018-19, 228.

de onvoorzichtigheid of nalatigheid van de andere contractpartij kan invoeren om een aansprakelijkheidsverdeling te bekomen.²⁹⁹ Het algemeen rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit* zorgt dus voor een belangrijke uitzondering op het principe van de gedeelde aansprakelijkheid aangezien de opzettelijke fout van de ene partij zorgt voor de verbreking van het causaal verband tussen de lichte fout van de benadeelde en de veroorzaakte schade.³⁰⁰ Het is er immers op gericht om de dader van een opzettelijke fout te sanctioneren door hem het recht te ontnemen om de verdeling van de schadelast te vragen. Hieruit leidt men af dat het intentioneel element van de bedriegende partij doorslaggevend is en dus de ernst van de door de benadeelde partij begane fout irrelevant is.³⁰¹

85. Het rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit* heeft een ruim toepassingsgebied. Zo zijn er onder andere in het verbintenissenrecht verschillende toepassingen hiervan te vinden. In de context van deze masterproef is de belangrijkste toepassing te vinden in de artikelen 1116 en 1117 BW die bepalen dat een overeenkomst nietig kan verklaard worden wanneer zij tot stand gekomen is op basis van bedrog dat uitgaat van één van de partijen.³⁰² Bedrog veronderstelt immers een opzet of een kwaadwillige intentie van de bedrogpleger. De partij die bedrog heeft gepleegd, zal in deze situatie bijgevolg de onvoorzichtigheid of zelfs de grove en onverschoonbare nalatigheid van de medecontractant niet kunnen invoeren en blijft, ongeacht dergelijke fout van het slachtoffer, tot integraal herstel van de schade gehouden.³⁰³

§3. Rechtspraakonderzoek

86. In 20 van die hiervoor besproken vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek is er sprake van een pluraliteit van fouten. Dit houdt in dat naast de andere contractpartij ook de benadeelde partij zelf een fout heeft begaan. Het is opvallend dat in de meeste van deze vonnissen en arresten de rechter geoordeeld heeft dat de benadeelde partij geen aanspraak kan maken op een bijkomende schadevergoeding omwille van zijn eigen fout. De vonnissen en arresten waarbij de rechter het principe van de gedeelde aansprakelijkheid voor het betalen van de bijkomende

²⁹⁹ B. WEYTS, "Fraus omnia corrumpit in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht: geen aansprakelijkheidsverdeling in geval van opzet", *RW* 2002-03, (1629) 1632, nr. 7; F. GLANSDORFF, "Encore à propos de la causalité: Le concours entre la faute intentionnelle de l'auteur du dommage et la faute involontaire de la victime", *RCJB* 2004, (272) 273-274; M. MEIRLAEN, "Vormen en kleuren van bedrog" (noot onder Cass. 21 december 2018), *T.Not.* 2019, (502) 514, nr. 16.

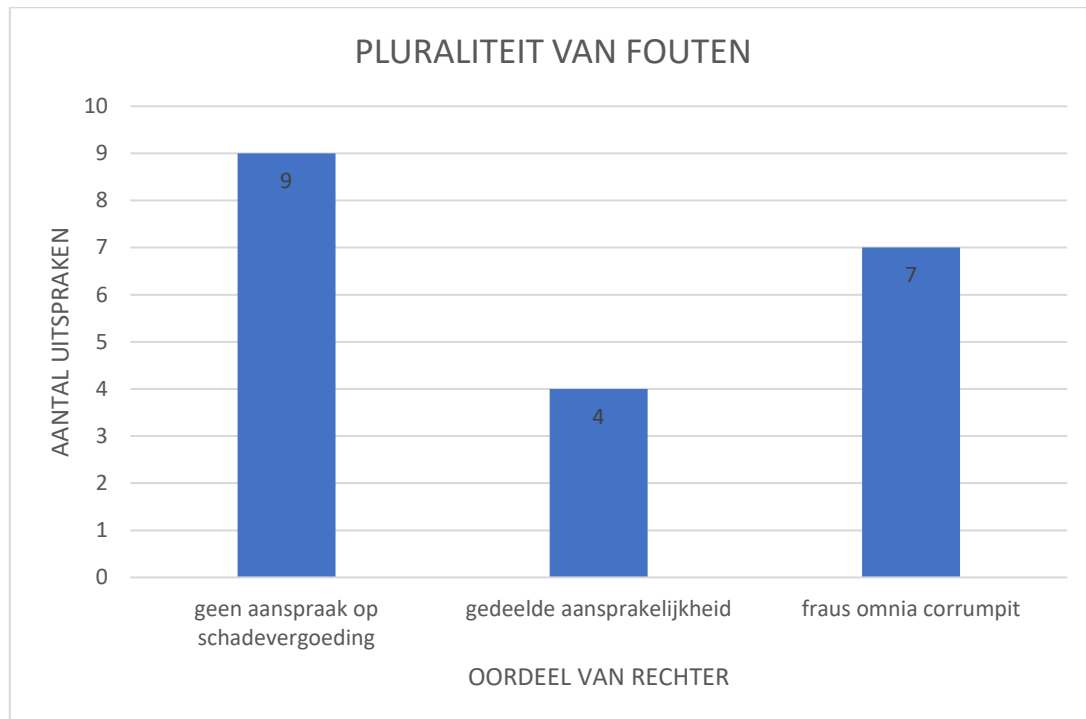
³⁰⁰ B. WEYTS, *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 480, nr. 562; I.B., noot onder Cass. 6 november 2002, *NJW* 2003, 18.

³⁰¹ E. DE KEZEL, "Opzet, aansprakelijkheid en intern regres: verandert het Hof van Cassatie het geweer van schouder?" (noot onder Cass. 18 maart 2010), *RABG* 2010, (1296) 1297; B. WEYTS, "Fraus omnia corrumpit in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht: geen aansprakelijkheidsverdeling in geval van opzet", *RW* 2002-03, (1629) 1632, nr. 7.

³⁰² L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht. De onrechtmatige daad*, Antwerpen, Maklu, 1989, 101-102, nr. 60; A. VAN OEVELEN, "Algemene rechtsbeginselen in verbintenissen- en contractenrecht", in M. VAN HOECKE (ed.), *Algemene rechtsbeginselen*, Antwerpen, Kluwer, 1991, 138; J. WERCKX, "Fraus omnia corrumpit" (noot onder Antwerpen 15 december 1982), *RW* 1983-84, 1499; A. LENAERTS, "Over de sanctionering van het wilsgebrek bedrog en de afwezigheid van invloed van de onopzettelijke fout van het slachtoffer: een toepassing van *fraus omnia corrumpit*" (noot onder Cass. 18 maart 2010), *TBBR* 2012, (36) 42, nr. 10; Er zijn in het domein van het verbintenissenrecht ook nog andere toepassingen te vinden van het algemeen rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit*, zoals artikel 1150 BW, artikel 1153 BW en artikel 1163 BW. Hier wordt echter niet verder op ingegaan.

³⁰³ M. MEIRLAEN, "Vormen en kleuren van bedrog" (noot onder Cass. 21 december 2018), *T.Not.* 2019, (502), 514, nr. 16..

schadevergoeding toepast, zijn veel schaarser. Daarnaast valt het op dat ook in verschillende vonnissen en arresten uit deze categorie het algemeen rechtsbeginsel ‘fraus omnia corrumpit’ wordt toegepast. Onderstaande grafiek geeft een duidelijk overzicht.



87. In negen van de vonnissen en arresten heeft de rechter geoordeeld dat de benadeelde partij zelf een zodanige onzorgvuldigheid of zware fout heeft begaan die ervoor zorgt dat hij geen recht meer heeft op een bijkomende schadevergoeding. Hoewel hierover het minst geschreven is in de rechtsleer³⁰⁴ komt dit oordeel in de gepubliceerde rechtspraak het meest voor.³⁰⁵

Zo is er bijvoorbeeld een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Luik van 13 januari 2003 met betrekking tot een verkoopovereenkomst waarbij de dochter een onroerend goed van haar moeder verkoopt onder de voorwaarde dat de kopers pas eigenaar worden van zodra de moeder overlijdt. Dit is echter een overeenkomst over een toekomstige nalatenschap en heeft dus een ongeoorloofd voorwerp. De rechter was van oordeel dat de verkoper, namelijk de dochter, een fout had gemaakt door een overeenkomst voor te leggen die strijdig is met de openbare orde waardoor deze overeenkomst moest vernietigd worden. Daarnaast was de rechter van oordeel dat ook de kopers een fout hadden gemaakt door zelf bewust medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een overeenkomst waarvan zij de ongeldigheid kon vermoeden. De rechter was hierdoor van oordeel dat

³⁰⁴ Dit komt slechts in enkele bronnen voor: A. DE BERSAQUES, “L’indépendance de l’architecte vis-à-vis de l’entrepreneur dans le contrat d’entreprise” (noot onder rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, (494) 498-499, nr. 6; N. VAN DE SYPER, “Over de nietigheid van een overeenkomst met een ongeoorloofd voorwerp” (noot onder Rb. Leuven 11 juni 2008), *RABG* 2009, (1374) 1376, nr. 3.

³⁰⁵ Gent 16 november 1994, *AJT* 1995-96, 540, noot M. DALLE; Gent (7^e k) 5 april 2004, *RW* 2006-07, 1445; Luik 28 oktober 2005, *JLMB* 2006, 821; *TBBR* 2006, 398; Brussel (16^e k) 18 juni 2008, *TBBR* 2010, 236, noot B. VAN DEN BERGH; Brussel 23 november 2011, *TBP* 2012, 564, noot F. VANDENDRIESSCHE en L. MARTENS; Gent 30 september 2013, *TRVRPS* 2018, 144, noot A. TOLPE; Kh. Bergen 13 december 2001, *RRD* 2002, 366; Rb. Luik 7 april 1967, *RCJB* 1970, 491, noot A. DE BERSAQUES; Rb. Luik (3^e k) 13 januari 2003, *JLMB* 2004, 699, noot.

de fout van de benadeelde ernstig genoeg was om hem geen recht op een bijkomende schadevergoeding toe te kennen.³⁰⁶

In een ander vonnis van 13 december 2001 van de rechtbank van koophandel ging het om een overeenkomst waarbij een aannemer het plaatsen van isolatie had overgelaten aan een andere firma. Deze laatste beschikte echter niet over de vereiste toelating tot het beroep om deze werken uit te voeren. De rechtbank was hier van oordeel dat niet alleen de firma zelf een fout had begaan door een overeenkomst te sluiten waarvan zij wist dat deze niet in overeenstemming was met de wetgeving inzake de vestigingsvereisten voor zelfstandig ondernemerschap. Ook de aannemer had een fout begaan volgens de rechtbank aangezien zij als professionele onderneming behoorde te weten dat de gesloten overeenkomst strijdig was met wetgeving van openbare orde. De overeenkomst werd dus vernietigd op basis van de fouten van beide partijen. De hoofdaannemer had daarnaast een bijkomende schadevergoeding gevorderd voor de schade die niet door de vernietiging van de overeenkomst was gedekt. De rechter oordeelde echter dat de hoofdonderneming geen recht had op die schadevergoeding aangezien niemand zich kan beroepen op zijn eigen laakbaar gedrag.³⁰⁷

Van deze acht vonnissen en arresten zijn er ook drie die betrekking hebben op de miskenning van het verbod op de verkoop van andermans zaak en waarin beide partijen een fout hebben gemaakt.³⁰⁸ De rechter heeft zich in deze rechtszaken gebaseerd op artikel 1599 BW om naast de vernietiging van de overeenkomst geen bijkomende schadevergoeding toe te kennen aan de benadeelde koper. Dit artikel bepaalt immers uitdrukkelijk dat de koper enkel recht heeft op een bijkomende schadevergoeding wanneer hij niet wist dat het goed aan een ander toebehoorde. In elk van deze zaken behoorde de koper echter wel te weten dat de zaak aan een ander dan de verkoper toebehoorde en heeft de koper dus een fout begaan door alsnog de overeenkomst te sluiten waardoor hij geen aanspraak meer kon maken op bijkomende schadevergoeding. Dit werd ook in het vorige hoofdstuk besproken.³⁰⁹

88. Slechts in vier vonnissen en arresten heeft de rechter het principe van de gedeelde aansprakelijkheid toegepast op de bijkomende schadevergoeding.³¹⁰

Zo is er bijvoorbeeld het reeds eerder aangehaalde arrest van het Hof van Beroep te Gent van 6 februari 2015³¹¹ inzake een gunningsovereenkomst tussen de gemeente Knokke-Heist en de NVA. De Overheidsopdrachtenwet werd in deze overeenkomst echter niet gerespecteerd hoewel beide partijen, in hun professionele hoedanigheid, behoorden te weten dat deze wet van openbare orde op hun overeenkomst van toepassing was. Beide partijen hadden in deze overeenkomst dus een fout begaan op basis waarvan de rechter de overeenkomst vernietigd heeft. De rechter heeft de aansprakelijkheid in dit arrest verdeeld op basis van de ernst van de fouten en dus niet op basis van het door het Hof van Cassatie vooropgestelde causaal criterium. De rechter oordeelde immers dat de gemeente Knokke-Heist de zwaarste fout had gemaakt aangezien het in eerste en meerdere orde aan de overheid toekomt om ervoor te zorgen dat de overheidsopdrachtenwet en het in dat kader geldende mededingingsprincipe wordt toegepast. Voor de ontstentenis hiervan draagt Knokke-Heist

³⁰⁶ Kh. Bergen 13 december 2001, *RRD* 2002, 366.

³⁰⁷ Kh. Bergen 13 december 2001, *RRD* 2002, 366; Zie infra: de situatie waar beide partijen een fout maken, wordt uitvoerig besproken in hoofdstuk 4: pluraliteit van fouten.

³⁰⁸ Gent (7^e k) 5 april 2004, *RW* 2006-07, 1445; Brussel (16^e k) 18 juni 2008, *TBBR* 2010, 236, noot B. VAN DEN BERGH; Gent 30 september 2013, *TRVRPS* 2018, 144, noot A. TOLPE.

³⁰⁹ Zie supra, randnummer 70.

³¹⁰ Gent 27 mei 2011, *TGR-TWVR* 2012, 24; Gent 6 februari 2015, *T.Aann.*, 2016, 403, noot I. COOREMAN en M. LECOMTE; Rb. Brussel 6 juni 1967, *Res Jur. Imm.* 1967, 203; Rb. Charleroi 26 oktober 1995, *JLMB* 1996, 1117; *TBBR* 1996, 160.

³¹¹ Zie supra in randnummer 67.

bijgevolg de grootste verantwoordelijkheid. Knokke-Heist moest bijgevolg nog een bijkomende schadevergoeding betalen aan de benadeelde partij NVA die de rechter ex aequo et bono begroot heeft op €65 000. Indien de NVA zelf geen fout had gemaakt, had zij echter een grotere schadevergoeding kunnen bekomen.³¹²

In het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 6 juni 1967 heeft de rechter zich eveneens gebaseerd op de ernst van de fout om de aansprakelijkheidsverdeling te bepalen. Het ging in dit vonnis om een aannemingsovereenkomst waarbij het principe van onafhankelijkheid van de architect werd miskend en de rechter de overeenkomst op basis hiervan heeft vernietigd. De rechter was daarbij van oordeel dat zowel de aannemer als de bouwheer een fout hadden gemaakt op basis van het principe dat iedereen geacht wordt de wet te kennen. De aannemer heeft in deze situatie echter de grootste fout gemaakt aangezien hij in zijn hoedanigheid van technisch deskundige de plicht had om de bouwheer van het bestaan van de geschonden wet op de hoogte te brengen. Wat betreft de bijkomende schadevergoeding heeft de rechter op basis daarvan geoordeeld dat de aannemer moet instaan voor 19/20 en de bouwheer voor 1/20 van de schadevergoeding.³¹³

In het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 27 mei 2011 ging het om een architectenovereenkomst waarbij de rechter van oordeel was dat zowel de architect als de bouwheer een fout hadden gemaakt door een overeenkomst te sluiten waarvan zij behoorden te weten dat dit strijdig was met de voorziene stedenbouwkundige vergunning. In dit arrest heeft de rechter voor het bepalen van de aansprakelijkheidsverdeling geen gebruik gemaakt van het door het Hof van Cassatie vooropgestelde verdelingscriterium. Hij heeft de aansprakelijkheid daarentegen in twee gelijke helften verdeeld. Hij heeft bijgevolg de door de bouwheer gevorderde bijkomende schadevergoeding voor de kosten van de regularisatievergunning slechts voor de helft toegekend.³¹⁴

In het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Charleroi van 26 oktober 1995 heeft de rechter zich nog niet uitgesproken over de aansprakelijkheidsverdeling aangezien hij een expert heeft aangesteld om eerst de, door beide partijen gevorderde, bijkomende schadevergoedingen te beoordelen.³¹⁵

Uit deze vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek blijkt dat de feitenrechters in de praktijk weinig oor hebben voor het verdelingscriterium dat het Hof van Cassatie vooropstelt, namelijk het causaal criterium. De feitenrechters gebruiken daarentegen verschillende andere criteria waardoor er niet echt een lijn te trekken valt in het toegepaste verdelingscriterium in de praktijk. Het rechtspraakonderzoek bevestigt op dit vlak dus de analyse van auteur WEYTS dat vermeld werd in het theoretisch kader.³¹⁶

89. Er zijn tot slot zeven vonnissen en arresten in het rechtspraakonderzoek waarop het algemeen rechtsbeginsel 'fraus omnia corrumpit' van toepassing is. In elk van deze rechtszaken heeft de ene partij bedrog gepleegd en dus de toestemming tot het sluiten van de andere overeenkomst met kunstgrepen bekomen. De rechter oordeelde dan ook in al deze gevallen dat de bedriegende partij zich niet op de onvoorzichtigheid of zelfs grove nalatigheid van de medecontractant kon beroepen om een gedeelde aansprakelijkheid te bekomen. Bijgevolg moest de bedriegende partij telkens de gevorderde

³¹² Gent 6 februari 2015, *T.Aann.*, 2016, 403, noot I. COOREMAN, M.LECOMTE.

³¹³ Rb. Brussel 6 juni 1967, *Res Jur. Imm.* 1967, 203.

³¹⁴ Gent 27 mei 2011, *TGR-TWVR* 2012, 24.

³¹⁵ Rb. Charleroi 26 oktober 1995, *JLMB* 1996, 1117; *TBBR* 1996, 160.

³¹⁶ Zie supra, randnummer 83.

bijkomende schadevergoeding volledig betalen ondanks het feit dat ook de medecontractant een fout had gemaakt.³¹⁷

Zo is er het arrest van het Hof van Cassatie van 18 maart 2010 inzake een huurovereenkomst om in het gehuurde goed een carwash uit te baten. De verhuurder heeft echter bedrog gepleegd door opzettelijk te verzwijgen dat de vorige huurder geen milieuvergunning kon krijgen voor het uitbaten van eenzelfde activiteit. Op basis van dit bedrog heeft de rechter de overeenkomst vernietigd. Bovendien vorderde de huurder een bijkomende schadevergoeding voor de werken die hij in het goed al had uitgevoerd en waarvan de kosten niet hersteld waren op basis van de vernietiging van de overeenkomst. Om aan deze bijkomende schadevergoeding te ontkomen, haalde de verhuurder aan dat ook de huurder een vrij zware fout had gemaakt bij het sluiten van de overeenkomst. Hij had immers zelf niet gecontroleerd of hij wel een milieuvergunning kon krijgen voor het uitbaten van een carwash, vóór het sluiten van de overeenkomst. Aangezien de huurder echter zelf een specialist was in de sector en ook bijstand kreeg van deskundigen behoorde hij te weten dat er een milieuvergunningsplicht op hem rustte. Bovendien had de huurder al zware werken aangevat voordat hij de milieuvergunning had aangevraagd en ook zonder toestemming van de verhuurder. Het Hof van Cassatie oordeelde echter het volgende:

*“Het bedrog van de verhuurder is een precontractuele fout waardoor het slachtoffer van die fout recht heeft op vergoeding van de door deze fout geleden schade. De artikelen 1382 en 1383 BW bepalen echter dat wanneer de schade werd veroorzaakt door de samenlopende fouten van de getroffen en de dader, de laatstgenoemde, in de regel, niet kan worden veroordeeld tot volledige vergoeding van de schade. Maar het algemeen rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit* sluit uit dat ingeval het bedrog geleid heeft tot toestemming in de overeenkomst, de bedrogpleger aanspraak zou kunnen maken op een vermindering van de aan het slachtoffer van het bedrog verschuldigde vergoedingen, wegens de onvoorzichtigheden of nalatigheden die deze zou begaan hebben.”³¹⁸*

Dit arrest van het Hof van Cassatie toont dus aan dat het algemeen rechtsbeginsel ‘*fraus omnia corrumpit*’ ook van toepassing is wanneer de bedrogen partij een zware fout heeft begaan. Dit bevestigt de theorie uit de rechtsleer dat de ernst van de fout, die de benadeelde partij zelf begaan heeft, irrelevant is en het intentioneel element van de bedriegende partij doorslaggevend is.

Ook opvallend is dat het Hof van Cassatie er in dit arrest vanuit gaat dat de artikelen 1382 en 1383 BW als juridische grondslag dienen voor de samenloop van fouten.³¹⁹ Dit is niet in overeenstemming met wat het theoretisch kader hierover vermeldt. Het merendeel van de auteurs in de rechtsleer is immers van mening dat niet artikel 1382-1383 BW maar wel de billijkheid dienst doet als juridische grondslag voor de gedeelde aansprakelijkheid.³²⁰

³¹⁷ Cass. 23 september 1977, *Arr.Cass.* 1978, 107, concl. KRINGS; *RCJB* 1980, 32, noot J. MATTHIJS; *RW* 1977-78, 933; Cass. (1^e k) 18 maart 2010, AR C.08.0502.N, *RABG* 2010, 1292, noot E. DE KEZEL; *TBBR* 2012, 31, noot A. LENAERTS; Cass. 21 december 2018, *T.Not.* 2019, 501, noot M. MEIRLAEN; *RW* 2019-20, 348; Gent 3 september 1993, *RW* 1994-95, 1268; Kh. Luik 24 januari 1991, *JT* 1991, 526; *Arbrb.* Doornik (2e k.) 20 november 2009, *JLMB* 2010, 1921; Rb. Brussel 22 november 1999, *TBBR* 2003, 726.

³¹⁸ Cass. (1^e k) 18 maart 2010, AR C.08.0502.N, *RABG* 2010, 1292, noot E. DE KEZEL; *TBBR* 2012, 31, noot A. LENAERTS.

³¹⁹ Dit blijkt uit de hierboven aangehaalde passage uit het arrest.

³²⁰ Zie *supra*, randnummer 81.

§4. Tussentijds besluit

90. Wat betreft de regeling inzake de pluraliteit van fouten zijn er iets meer verschillen tussen het theoretisch kader en het rechtspraakonderzoek. Over het idee dat de regels van de gedeelde aansprakelijkheid van toepassing zijn bij een samenloop van fouten zijn rechtsleer en rechtspraak het daarentegen wel eens.

Een eerste belangrijk verschil heeft betrekking op de juridische grondslag voor de samenloop van fouten. Het merendeel van de rechtsleer is van mening dat de billijkheid dient als juridische grondslag voor de samenloop van fouten. Er is slechts één auteur in de rechtsleer, namelijk CORNELIS, die vindt dat de artikelen 1382 en 1383 BW als juridische grondslag moeten dienen. Hoewel CORNELIS geen bijval krijgt in het theoretisch kader lijkt hij wel steun te krijgen van de rechtspraak. Uit een arrest van het Hof van Cassatie van 18 maart 2010³²¹ kan immers afgeleid worden dat het Hof de artikelen 1382 en 1383 BW beschouwt als de juridische grondslag. Aangezien de uitspraken van het Hof van Cassatie een belangrijke impact hebben, moet hier zeker rekening mee gehouden worden.

Ten tweede zijn er belangrijke verschillen tussen het theoretisch kader en het rechtspraakonderzoek inzake de regeling van de aansprakelijkheidsverdeling. Volgens het theoretisch kader moeten de feitenrechters voor het bepalen van de aansprakelijkheidsverdeling het verdelingscriterium toepassen dat het Hof van Cassatie vooropstelt, namelijk het causaal criterium. Uit het rechtspraakonderzoek blijkt echter dat de feitenrechters hun beoordelingsvrijheid zeer ruim toepassen en het causaal criterium niet altijd volgen. Zo zijn er bijvoorbeeld twee uitspraken uit het rechtspraakonderzoek waar de rechter zich baseert op de ernst van de fouten en is er een arrest waarbij de rechter het criterium van verdeling in gelijke delen toepast.

Bovendien zijn er slechts vier vonnissen en arresten in het rechtspraakonderzoek waar de rechters een verdeling van aansprakelijkheid uitspreken. Dit terwijl er negen uitspraken zijn waar de rechter heeft geoordeeld dat de benadeelde geen recht meer heeft op een bijkomende schadevergoeding omdat hij zelf een zodanige onzorgvuldigheid of zware fout heeft begaan. Dergelijke beslissing komt dus meer voor in de gepubliceerde rechtspraak dan het toepassen van een aansprakelijkheidsverdeling, hoewel hierover minder is geschreven in de rechtsleer.

Tot slot zijn er geen verschillen tussen het theoretisch kader en het rechtspraakonderzoek wat betreft het algemeen rechtsbeginsel 'fraus omnia corrumpit'. Beiden zien dit als een belangrijke uitzondering op het principe van de gedeelde aansprakelijkheid.

³²¹ Cass. (1^e k) 18 maart 2010, AR C.08.0502.N, *RABG* 2010, 1292, noot E. DE KEZEL; *TBBR* 2012, 31, noot A. LENAERTS.

Hoofdstuk 4: Fouten die uitgaan van een derde

§1. Inleiding

91. Er bestaat ook de mogelijkheid dat een overeenkomst vernietigd wordt op basis van een fout van een derde die geen partij is bij de overeenkomst. Op grond van artikel 1382 BW zal deze derde dan aansprakelijk zijn voor de schade die is ontstaan door de vernietiging van de overeenkomst. Zowel in de rechtspraak als in de rechtsleer komt de fout van een notaris en de fout van een vastgoedmakelaar als derde heel vaak voor. Meer specifiek gaat het vaak om een overeenkomst tussen twee partijen die betrekking heeft op de transactie van een onroerend goed waarbij de notaris of de vastgoedmakelaar de akte heeft opgesteld. Bij het opstellen van die overeenkomst moet de notaris een bijstands- en raadgevingsplicht vervullen en ook de vastgoedmakelaar heeft een advies-, controle- en opzoekingsplicht. Het gebeurt echter regelmatig dat zij deze plichten niet naar behoren uitvoeren. Dit heeft tot gevolg dat partijen een overeenkomst sluiten die zonder de fout van de notaris of de vastgoedmakelaar nooit tot stand zou zijn gekomen. Bijgevolg zal de fout van de notaris of vastgoedmakelaar aanleiding kunnen geven tot vernietiging van de overeenkomst en een bijkomende schadevergoeding.

Eens de fout van de derde vaststaat, zonder welke de overeenkomst nooit zou gesloten zijn, moet bepaald worden wat de concrete gevolgen zijn van die aansprakelijkheid. Daarbij rijst de vraag wat precies onder de schadevergoeding valt die de derde zal moeten betalen. Daarnaast is het mogelijk dat meerdere personen een fout hebben begaan die aanleiding heeft gegeven tot de vernietiging van de overeenkomst. In dit geval zal er sprake zijn van een in solidum aansprakelijkheid voor alle partijen die een fout begaan hebben.

Het theoretisch kader zal ten eerste dieper ingaan op de miskennis van de bijstands- en raadgevingsplicht van de notaris en de vastgoedmakelaar. Vervolgens zal het theoretisch kader ingaan op de vraag hoe de rechtsleer de gevolgen van de aansprakelijkheid van de derde interpreteert. Tot slot geeft dit luik ook aan hoe de aansprakelijkheid verdeeld zal worden wanneer meerdere personen samenlopende fouten hebben gemaakt. Vervolgens zal aan de hand van het rechtspraakonderzoek nagegaan worden of de fouten en aansprakelijkheidsregelingen besproken in het theoretisch kader op dezelfde manier voorkomen en toegepast worden in de gepubliceerde rechtspraak.

§2. Theoretisch kader

A. De verantwoordelijkheid van de notaris en de vastgoedmakelaar

92. Elke notaris heeft een bijstands- en raadgevingsplicht, die voortvloeit uit de vertrouwensopdracht, ten aanzien van alle partijen die bij de door hem opgestelde akte betrokken

zijn.³²² Deze raadgevingsplicht bestaat uit drie delen, namelijk een opzoekingsplicht, een toelichtings- of informatieplicht en de verplichting om de formaliteiten te vervullen na het verlijden van de akte.³²³

De onderzoeksplicht van de notaris houdt in dat hij de nodige opzoekingen moet doen opdat hij de partijen voldoende raad en bijstand zou kunnen geven. Het doel van deze onderzoeksplicht is ervoor zorgen dat de verleden akte exact de wil van de partijen weergeeft, niet dubbelzinnig is en geen waarheden verbergt waarvan de partijen op de hoogte zouden moeten zijn.³²⁴ Om dit doel te kunnen bereiken, zal de notaris alle noodzakelijke elementen voor het opstellen van de akte moeten opvragen bij de partijen. Hij zal daarbij ook vragen moeten stellen aan en verklaringen afnemen van de partijen. Om partijen echter te beschermen tegen valse of foute verklaringen van een andere partij zal de notaris steeds de echtheid van de verklaringen zo ver mogelijk moeten controleren. De notaris mag zich echter niet beperken tot de inlichtingen die hij van de partijen zelf krijgt. Hij zal ook zelf alle bronnen die hij ter beschikking heeft, moeten uitputten.³²⁵ Daarbij moet hij onder andere de omvang en de geldigheid van de rechten alsook alle beperkingen onderzoeken die betrekking hebben op het voorwerp van de akte.³²⁶ Wanneer de notaris nalatig is geweest bij het vervullen van zijn onderzoeksplicht kan dit ervoor zorgen dat hij een foute titel of onjuiste informatie in de akte vermeldt. In dit geval is er sprake van een fout aangezien de notaris immers op basis van zijn onderzoeksplicht behoorde te weten dat deze titel of verklaringen niet juist zijn.³²⁷

De toelichtings- of informatieplicht houdt in dat de notaris alle partijen op de hoogte moet brengen van zijn opzoekingen en hen uitleg moet geven over de betekenis ervan. Deze plicht heeft tot doel om de onwetendheid van de partijen op te vangen door hen duidelijke toelichting te geven en zo een duidelijke en nauwkeurige akte op te stellen.³²⁸ Om dit te bereiken, zal de notaris de bedingen en gebruikte juridische termen in de akte uitgebreid moeten uitleggen aan de partijen. Dit is echter niet voldoende, de notaris moet de partijen ook inlichten over de juridische en economische gevolgen van de gestelde rechtshandeling.³²⁹

³²² I. DEMUYNCK, "De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake" (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, (54) 68, nr. 19; S. DENOO, "Bijstand- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed" (noot onder Gent 12 februari 1997), *RW* 1999-00, (197) 198-199, nrs. 2-3; M. MUYLLE en E. WILLEMS, "De bouwovertreding en de overdracht van onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, (3) 31, nr. 77; B. VAN DEN BERGH, "De aansprakelijkheid van de notaris inzake de interpretatie van een rechtsregel en het rentmeesterschap van de notaris", *RW* 2008-09, (194) 198-199.

³²³ I. DEMUYNCK, "De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake" (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, (54) 68, nr. 19.

³²⁴ S. DENOO, "Bijstand- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed" (noot onder Gent 12 februari 1997), *RW* 1999-00, (197) 199, nr. 3.

³²⁵ B. VAN DEN BERGH, "Over de verus dominus, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht: een geval van stellionaat" (noot onder Brussel 18 juni 2008), *TBBR* 2010, (237) 249, nr. 18.

³²⁶ S. DENOO, "Bijstand- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed" (noot onder Gent 12 februari 1997), *RW* 1999-00, (197) 199, nr. 3; I. DEMUYNCK, "De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake" (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, (54) 69, nr. 20.

³²⁷ S. DENOO, "Bijstand- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed" (noot onder Gent 12 februari 1997), *RW* 1999-00, (197) 199, nr. 3; B. VAN DEN BERGH, "Over de verus dominus, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht: een geval van stellionaat" (noot onder Brussel 18 juni 2008), *TBBR* 2010, (237) 249, nr. 18; I. DEMUYNCK, "De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake" (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, (54) 69, nr. 20.

³²⁸ S. DENOO, "Bijstand- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed" (noot onder Gent 12 februari 1997), *RW* 1999-00, (197) 199, nr. 3.

³²⁹ S. DENOO, "Bijstand- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed" (noot onder Gent 12 februari 1997), *RW* 1999-00, (197) 199, nr. 3.

Het derde onderdeel van de bijstands- en raadgevingsplicht houdt in dat de notaris de partijen ook op de hoogte moet brengen van de eventuele formaliteiten die na het verlijden van de akte nog in orde moeten gebracht worden.³³⁰

93. Wanneer de notaris nalatig is bij één of meerdere onderdelen van de bijstands- en raadgevingsverplichting heeft hij een fout gemaakt bij het uitoefenen van zijn taken. De bijstands- en raadgevingsplicht is echter niet in de wet omschreven waardoor het aan de feitenrechters is om te beoordelen wanneer er sprake is van een fout in hoofde van de notaris. Om hierover te oordelen, kunnen de feitenrechters zich baseren op het gedrag van een normaal en zorgvuldig notaris in dezelfde omstandigheden geplaatst.³³¹ Daarnaast kunnen de feitenrechters rekening houden met de concrete omstandigheden. Zo kan de omvang van de bijstands- en raadgevingsverplichting minder groot zijn wanneer de cliënt zelf een deskundige is of bijstand krijgt van een advocaat of wanneer het gaat om een zeer dringende situatie waarbij de akte zo snel mogelijk moet verleden worden en er minder tijd is voor opzoeken.³³²

In een aantal gevallen legt de wetgever wel de verplichting op aan de notaris om bepaalde opzoeken te doen. Wanneer de notaris deze wettelijke verplichting niet nakomt, zal er automatisch sprake zijn van een fout.³³³

94. Ook de vastgoedmakelaar heeft een advies-, controle- en opzoekingsplicht bij het uitoefenen van zijn opdracht.³³⁴ De controle- en opzoekingsplicht houden in dat de vastgoedmakelaar alle documenten en inlichtingen moet vragen aan zijn opdrachtgever die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van zijn opdracht. Daarbij mag de vastgoedmakelaar er niet van uitgaan dat zijn opdrachtgever, bij het verstrekken van inlichtingen, altijd de waarheid zal vertellen. Het is immers mogelijk dat de opdrachtgever zelf bepaalde zaken niet weet of dat hij bepaalde zaken beter laat uitschijnen dan ze in werkelijkheid zijn. De vastgoedmakelaar zal bijgevolg dus zelf ook opzoeken moeten doen om de informatie van de opdrachtgever in de mate van het mogelijke te verifiëren. Na het vervullen van de onderzoeksplicht zal de makelaar zijn opdrachtgever ook steeds moeten informeren over nieuwe en belangrijke gebeurtenissen.³³⁵ Bovendien moet hij ook advies geven aan de opdrachtgever voor het ondernemen van verdere stappen op basis van zijn adviesverplichting.³³⁶

95. Wanneer de vastgoedmakelaar aan één van zijn plichten tekortschiet, zal hij een contractuele fout begaan ten aanzien van zijn opdrachtgever en een buitencontractuele fout ten aanzien van de koper.³³⁷ Ook hier zijn het de feitenrechters die beoordelen wanneer de vastgoedmakelaar een fout

³³⁰ I. DEMUYNCK, "De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake" (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, (54) 68, nr. 19; S. DENOO, "Bijstand- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed" (noot onder Gent 12 februari 1997), *RW* 1999-00, (197) 199, nr. 3.

³³¹ I. DEMUYNCK, "De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake" (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, (54) 69, nr. 20.

³³² S. DENOO, "Bijstand- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed" (noot onder Gent 12 februari 1997), *RW* 1999-00, (197) 199, nr. 3.

³³³ I. DEMUYNCK, "De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake" (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, (54) 69, nr. 20.

³³⁴ B. VAN DEN BERGH, "Over de verus dominus, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht: een geval van stellionaat" (noot onder Brussel 18 juni 2008), *TBBR* 2010, (237) 249, nr. 19.

³³⁵ R. TIMMERMANS, *De nieuwe gedragscode van vastgoedmakelaars*, Mechelen, Kluwer, 2006, 68-69.

³³⁶ R. TIMMERMANS, *De nieuwe gedragscode van vastgoedmakelaars*, Mechelen, Kluwer, 2006, 83-84.

³³⁷ B. VAN DEN BERGH, "Over de verus dominus, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht: een geval van stellionaat" (noot onder Brussel 18 juni 2008), *TBBR* 2010, (237) 249-250, nr. 19

heeft begaan. Daartoe baseren zij zich op de algemene zorgvuldigheidsnorm, namelijk een normaal en zorgvuldig vastgoedmakelaar, geplaatst in dezelfde omstandigheden.³³⁸

B. Gevolgen van de aansprakelijkheid

96. Wanneer de vernietiging van een overeenkomst te wijten is aan de fout van een derde, zonder welke de partijen de overeenkomst nooit zouden hebben gesloten, dan is de derde hiervoor aansprakelijk.³³⁹ Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat een notaris bij het opstellen van een akte een fout begaat door een nalatigheid in zijn bijstands- en raadgevingsverplichting. Wanneer de partijen de overeenkomst in de akte nooit hadden gesloten zonder de fout van de notaris dan zal de notaris, als derde, hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De vraag rijst hierbij wat allemaal onder de schadevergoeding valt die de derde zal moeten betalen. Meer specifiek heeft de discussie vooral betrekking op de vraag of een in het kader van de overeenkomst betaalde prijs, die in principe deel uitmaakt van de restitutieplicht bij de vernietiging van een overeenkomst, ook deel kan uitmaken van de schadevergoeding.

In het arrest van het Hof van Cassatie van 24 september 2009 heeft het Hof daartoe het volgende beslist:

*“Wanneer de verkoop van andermans goed mede is tot stand gekomen door de fout van de instrumenterende notaris, dan is deze mede aansprakelijk voor de schade die de koper ten gevolge van de vernietiging van de koop heeft geleden. De vernietiging van de overeenkomst die ex tunc uitwerking heeft, verplicht in de regel elk van de partijen ertoe de prestaties terug te geven die krachtens de vernietigde overeenkomst zijn ontvangen. De koopprijs, die het voorwerp uitmaakt van de restitutieplicht, kan deel uitmaken van de door de koper geleden schade, zolang de restitutie niet heeft plaatsgevonden.”*³⁴⁰

Het Hof van Cassatie heeft met deze beslissing de bedoeling om de benadeelde partij, die zelf geen fout heeft begaan, te beschermen. De benadeelde partij heeft op basis van dit arrest immers de mogelijkheid om zelf te kiezen wie hij tot vergoeding aanspreekt, zonder dat hij daarbij de onzekere afloop van een procedure tegen de verkoper moet afwachten.³⁴¹ Door deze uitspraak van het Hof van Cassatie lijkt de aansprakelijkheid van de derde dus enorm grote gevolgen te hebben.

³³⁸ M. MUYLLE en E. WILLEMS, “De bouwovertreding en de overdracht van onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2009, (3) 31, nr. 76; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE en L. WYNANT, “Overzicht van rechtspraak (1985-1993) Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad”, *TPR* 1995, 1188, nr. 19.

³³⁹ J. BAECK, “Monsteraansprakelijkheid van de notaris bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! of toch niet ...?” (noot onder Cass. 6 december 2010), *T.Not.* 2011, (618) 621, nr. 5.

³⁴⁰ Cass. (1^e k) 24 september 2009, AR C.08.0617.N, *Not.Fisc.M.* 2011, 57, noot A. RENIERS; *RW* 2009-10, 1352; *T.App.* 2010, 24; *TBO* 2010, 10; *T.Not.* 2011, 607, noot J. BAECK; Dit arrest komt ook aan bod in het rechtspraakonderzoek in dit hoofdstuk.

³⁴¹ E. DE KEZEL, “Cassatie biedt extra bescherming aan kopers onroerend goed” (noot onder Cass. 24 september 2009), *Juristenkrant* 2010, 6.

97. Deze grote gevolgen kunnen echter genuanceerd worden volgens auteur BAECK.³⁴² Volgens deze auteur moet de uitspraak van het Hof van Cassatie in haar arrest van 24 september 2009 als volgt geïnterpreteerd worden.

De bijkomende schadevergoeding bij vernietiging van een overeenkomst heeft tot doel om de benadeelde partij terug te brengen in de toestand waarin hij zich bevond indien hij de overeenkomst niet had gesloten.³⁴³ De schadevergoeding kan bijgevolg omschreven worden als het verschil tussen de hypothetische situatie waarin de benadeelde zich zou bevinden indien de fout niet was gemaakt en hierdoor geen overeenkomst was gesloten en de situatie waarin de benadeelde zich in werkelijkheid bevindt.³⁴⁴ Aangezien de precontractuele fout van de derde doorslaggevend is geweest voor de totstandkoming van de overeenkomst, kan besloten worden dat de vernietiging van de overeenkomst een noodzakelijke voorwaarde is om schadevergoeding te kunnen vorderen van de derde.³⁴⁵ Dit heeft tot gevolg dat de rechter, voor het bepalen van de schade, rekening moet houden met de situatie waarin de benadeelde zich werkelijk bevindt na de vernietiging van de overeenkomst.³⁴⁶

Wanneer de benadeelde dan een bepaalde prijs heeft betaald in het kader van de vernietigde overeenkomst dan kan dit niet als schade worden gekwalificeerd. Het betalen van die prijs is wel een vermogensvermindering maar deze zal geneutraliseerd worden aangezien de benadeelde deze prijs volledig terugkrijgt ingevolge de restitutieverbintenissen gekoppeld aan de vernietiging van de overeenkomst. Deze vermogensvermindering zal daarentegen wel als schade gekwalificeerd kunnen worden wanneer de benadeelde partij geen terugbetaling kan bekomen van de tegenpartij. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de tegenpartij onvindbaar of insolvent is. In deze situatie zal deze vermogensvermindering wel behoren tot de schadevergoeding die de derde moet betalen omwille van de door hem gemaakte fout.³⁴⁷

98. Wanneer de benadeelde partij er dan voor kiest om de betaalde prijs terug te vorderen van de derde in plaats van de verkoper dan moet de derde aan deze terugbetaling voldoen. Na de betaling zal de derde wel de mogelijkheid hebben om de betaalde som te verhalen op de oorspronkelijke verkoper op basis van de restitutieplichting van deze laatste. Enkel wanneer deze regresmogelijkheid geen

³⁴² J. BAECK, "Monsteraansprakelijkheid van de notaris bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! of toch niet ...?" (noot onder Cass. 6 december 2010), *T.Not.* 2011, 618-628.

³⁴³ I. CLAEYS, "Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging" in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, 328, nr.84; L.CORNELIS, "Le dol dans la formation du contrat" (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, (37) 51, nr. 19; S. STIJNS, "De sanctionering van de wilsgebreken" in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, (133) 156-157, nr. 28.2°; R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, "Overzicht van rechtspraak (1981-1992) Verbintenissen", *TPR* 1994, (171) 434, nr. 168; M. FONTAINE, "Le droit des contrats à l'écoute du droit comparé" in Y. POULLET en M. COIPEL (eds.), *Liber amicorum Michel Coipel*, Brussel, Kluwer, 2004, (301) 309, nr. 20; R. VON JHERING, "De la culpa in contrahendo ou des dommages-intérêts dans les conventions nulles ou restées imparfaites (1860)" in R. VON JHERING en O. DE MEULENAERE (ed.), *Oeuvres choisies, II*, Parijs, Chevalier-Marescq, 1893, 16-18, nr. 9.

³⁴⁴ J. BAECK, "Monsteraansprakelijkheid van de notaris bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! of toch niet ...?" (noot onder Cass. 6 december 2010), *T.Not.* 2011, (618) 621, nr. 6.

³⁴⁵ R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY en B. DE TEMMERMAN, "Verbintenissen. Overzicht van rechtspraak (1981-1992)", *TPR* 1994, (171) 436, nr. 168; J. BAECK, "Monsteraansprakelijkheid van de notaris bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! of toch niet ...?" (noot onder Cass. 6 december 2010), *T.Not.* 2011, (618) 621, nr. 7.

³⁴⁶ R. VON JHERING, "De la culpa in contrahendo ou des dommages-intérêts dans les conventions nulles ou restées imparfaites (1860)" in R. VON JHERING en O. DE MEULENAERE (ed.), *Oeuvres choisies, II*, Parijs, Chevalier-Marescq, 1893, 17, nr. 9; J. BAECK, "Monsteraansprakelijkheid van de notaris bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! of toch niet ...?" (noot onder Cass. 6 december 2010), *T.Not.* 2011, (618) 622, nr. 7.

³⁴⁷ J. BAECK, "Monsteraansprakelijkheid van de notaris bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! of toch niet ...?" (noot onder Cass. 6 december 2010), *T.Not.* 2011, (618) 622, nr. 8.

nuttige uitwerking kan krijgen, zoals het geval is wanneer de verkoper onvindbaar of insolvabel is, zal deze schade bij de derde blijven.³⁴⁸

99. Wat wel altijd tot de schadevergoeding zal behoren, is het verlies of de kosten die de benadeelde partij door de fout van de derde heeft geleden en die niet werden hersteld door de vernietiging van de overeenkomst. Bovendien moeten de gemaakte kosten nutteloos geworden zijn door de vernietiging van de overeenkomst.³⁴⁹ Wat dit verlies concreet inhoudt, is in elke situatie anders en zal steeds door de feitenrechter moeten beoordeeld worden.³⁵⁰ Zo kan het onder andere gaan om kosten gemaakt ter voorbereiding van de overeenkomst,³⁵¹ kosten gemaakt voor het sluiten van de overeenkomst³⁵² of kosten gemaakt voor het uitvoeren van de overeenkomst.^{353 354}

C. Samenlopende fouten van verschillende personen

100. Er is sprake van samenlopende fouten wanneer verschillende personen zonder bewust samen te werken dezelfde schade hebben veroorzaakt.³⁵⁵ Dit zal het geval zijn wanneer meerdere derden of een derde en één van de contractpartijen elk een fout hebben gemaakt die heeft geleid tot schade, namelijk de vernietiging van de overeenkomst. Samenlopende fouten van verschillende personen zal aanleiding geven tot in solidum aansprakelijkheid.³⁵⁶

De in solidum aansprakelijkheid houdt in dat de benadeelde partij, die zelf geen fout heeft gemaakt, elk van de personen die een fout hebben gemaakt tot integrale schadevergoeding kan aanspreken. De aansprakelijke die het slachtoffer integraal heeft vergoed, kan vervolgens een deel van de door hem betaalde schadevergoeding terugvorderen van de andere medeaansprakelijke(n).³⁵⁷ In hun onderling verhouding dient elke aansprakelijke dus een deel van de schadelast te dragen. Hoe de schadelast

³⁴⁸ E. DE KEZEL, "Cassatie biedt extra bescherming aan kopers onroerend goed" (noot onder Cass. 24 september 2009), *Juristenkrant* 2010, 6.

³⁴⁹ P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations, I, Sources des obligations (première partie)*, Brussel, Bruylant, 2010, nr. 345.

³⁵⁰ J. BAECK, "Monsteraansprakelijkheid van de notaris bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! of toch niet ...?" (noot onder Cass. 6 december 2010), *T.Not.* 2011, (618) 623, nr. 10.

³⁵¹ Het kan bijvoorbeeld gaan om verplaatsingskosten of kosten voor de opmeting van een goed.

³⁵² Het kan bijvoorbeeld gaan om de notariskosten voor het opstellen van de akte.

³⁵³ Het kan bijvoorbeeld gaan om de kosten gemaakt om de aankoop van een woning te kunnen financieren of de kosten van de brandverzekering die de benadeelde heeft aangegaan om het voorwerp van de overeenkomst te beschermen.

³⁵⁴ J. BAECK, "Monsteraansprakelijkheid van de notaris bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! of toch niet ...?" (noot onder Cass. 6 december 2010), *T.Not.* 2011, (618) 624-627, nr. 12.

³⁵⁵ S. STIJNS, *Verbintenissenrecht. Boek 2: de algemene leer van de verbintenis*, Brugge, Die Keure, 2009, 39, nr. 53; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 90, nr. 122.

³⁵⁶ T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 90, nr. 122; S. GUILIAMS, "De verdeling van de schadelast bij samenloop van een opzettelijke en een onopzettelijke fout", *RW* 2010-11, (474) 474, nr. 2; J. BAECK, "Monsteraansprakelijkheid van de notaris bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! of toch niet ...?" (noot onder Cass. 6 december 2010), *T.Not.* 2011, (618) 627, nr. 13; A. RENIERS, "Restitutieverplichting ex artikel 1599 BW versus schade ex artikel 1382 e.v. BW— kantlijnen bij notariële aansprakelijkheid" (noot onder Cass. 24 september 2009), *Not.Fisc.M.* 2011, (61) 63.

³⁵⁷ S. GUILIAMS, "De verdeling van de schadelast bij samenloop van een opzettelijke en een onopzettelijke fout", *RW* 2010-11, (474) 474, nr. 2 en 482, nr. 17.

tussen hen verdeeld moet worden, zal net zoals bij de gedeelde aansprakelijkheid,³⁵⁸ beslist worden door de feitenrechters. Om de feitenrechters daarbij een leidraad te geven, stelt het Hof van Cassatie dat zij het causaal criterium moeten hanteren om de schade tussen de aansprakelijken te verdelen.³⁵⁹ In de praktijk lijken de feitenrechters deze causale verdeelsleutel echter niet altijd te volgen en gebruiken ze soms een ander verdelingscriterium, bijvoorbeeld de verdeling op basis van de ernst van de fouten, op basis van de billijkheid of de verdeling in gelijke delen.³⁶⁰

101. De uitzondering op basis van het rechtsbeginsel ‘*fraus omnia corrumpit*’ geldt niet bij de in solidum aansprakelijkheid. Wanneer één van de mede-aansprakelijken een opzettelijke fout heeft gepleegd, zal dit dus niet zorgen voor een verbreking van het causaal verband tussen de onopzettelijke fout(en) van de andere aansprakelijke(n) en de veroorzaakte schade. De regel dat in de onderlinge verhouding tussen de aansprakelijken hun aandeel in de schadelast wordt bepaald op basis van het causaal criterium blijft dus ook gelden wanneer één van de samenlopende fouten opzettelijk is gepleegd en de anderen niet.³⁶¹ Het is hierbij opmerkelijk dat het Hof van Cassatie van oordeel is dat een opzettelijke fout wel tot een uitzondering leidt bij de verdeling van de schadelast tussen de benadeelde partij en een derde of medecontractant,³⁶² maar deze uitzondering niet geldt voor de verdeling van de schadelast tussen andere mede-aansprakelijken.³⁶³ De opvatting van het Hof van Cassatie dat de uitzondering op basis van het rechtsbeginsel ‘*fraus omnia corrumpit*’ niet van toepassing is bij de in solidum aansprakelijkheid wordt ook door de meerderheid van de lagere rechtspraak gevolgd.³⁶⁴

§3. Rechtspraakonderzoek

102. In het rechtspraakonderzoek zijn er zestien vonnissen en arresten terug te vinden waarbij er sprake is van een fout van een derde. Het is opvallend dat het bij de meeste van deze uitspraken, meer bepaald in twaalf uitspraken, gaat om samenlopende fouten van verschillende personen. Slechts in vier uitspraken uit het rechtspraakonderzoek gaat het alleen om de fout van een derde die aanleiding heeft gegeven tot vernietiging van de overeenkomst. Daarbij ging het in één rechtszaak om de fout van een vastgoedmakelaar en in een andere zaak om een fout uitgaande van de overheid. In de andere twee uitspraken ging de fout niet uit van een notaris of vastgoedmakelaar maar van een andere persoon waarbij de fout bestond in het uitoefenen van dwang of druk op één van de contractpartijen

³⁵⁸ Zie supra, randnummers 82-83.

³⁵⁹ Cass. (1e k.) AR C.07.0080.F, C.07.0370.F, 9 oktober 2009, *Arr.Cass.* 2009, 2266; Cass. (1e k.) AR C.08.0168.F, 2 oktober 2009, *NJW* 2010, 318, noot I. BOONE; Cass. (2e k.) AR P.08.0561.N, 21 oktober 2008, *Arr.Cass.* 2008, 2322; Cass. (3e k.) AR C.06.0236.F, 4 februari 2008, *RW* 2009-10, 1561, noot B. WEYTS; Cass. (1e k.) AR C.01.0602.F - C.01.0604.F, 5 september 2003, *Arr.Cass.* 2003, 1599.

³⁶⁰ S. GUILIAMS, “De verdeling van de schadelast bij samenloop van een opzettelijke en een onopzettelijke fout”, *RW* 2010-11, (474) 475-476, nr. 3.

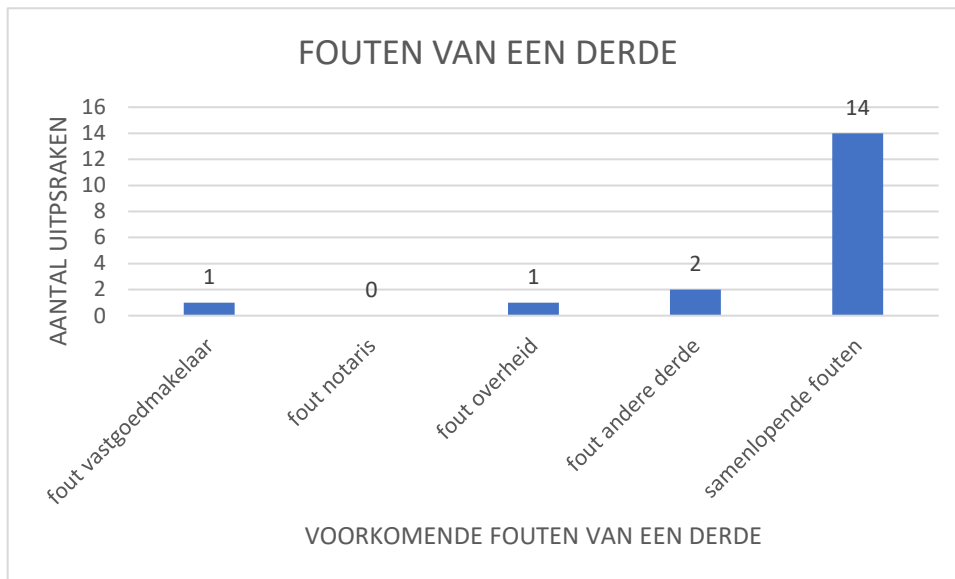
³⁶¹ S. GUILIAMS, “De verdeling van de schadelast bij samenloop van een opzettelijke en een onopzettelijke fout”, *RW* 2010-11, (474) 482-483, nrs. 17-19.

³⁶² Zie supra, randnummer 84.

³⁶³ S. GUILIAMS, “De verdeling van de schadelast bij samenloop van een opzettelijke en een onopzettelijke fout”, *RW* 2010-11, (474) 482-483, nrs. 17-19; I. BOONE, “Invloed van opzettelijke fout op verdeling van de schadelast tussen mede-aansprakelijken” (noot onder Cass. 2 oktober 2009), *NJW* 2010, 323; E. DE KEZEL, “Opzet, aansprakelijkheid en intern regres: verandert het Hof van Cassatie het geweer van schouder?” (noot onder Cass. 18 maart 2010), *RABG* 2010, (1296) 1298-1299.

³⁶⁴ S. GUILIAMS, “De verdeling van de schadelast bij samenloop van een opzettelijke en een onopzettelijke fout”, *RW* 2010-11, (474) 483, nr. 20.

om een overeenkomst te sluiten in het voordeel van die derde. Onderstaande grafiek geeft een overzicht.



103. Het vonnis dat betrekking heeft op de fout van de vastgoedmakelaar, als een derde bij de overeenkomst, die aanleiding heeft gegeven tot vernietiging van de overeenkomst, is het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Namen van 24 oktober 2008. De vastgoedmakelaar had voor haar cliënt, zijnde de verkoper van een onroerend goed, een koper gevonden. Vervolgens heeft de vastgoedmakelaar een onderhandse verkoopovereenkomst opgesteld die verkoper en koper hebben ondertekend. In deze onderhandse overeenkomst werd onder andere bepaald dat de koper een voorschot moest betalen binnen de 24 uur na het afsluiten van de overeenkomst. De koper heeft deze verplichting echter niet volbracht aangezien achteraf bleek dat deze insolvent was wegens het faillissement van diens onderneming. De verkoper verweet de vastgoedmakelaar dat hij de solvabiliteit van de koper niet heeft gecontroleerd en dat de vastgoedmakelaar niet heeft voorzien in een opschortende voorwaarde in de overeenkomst die stelt dat de koop niet zou doorgaan indien de koper het voorschot niet binnen de tijdslimiet zou betalen. Als de vastgoedmakelaar deze opschortende voorwaarde wel had voorzien, dan zou de overeenkomst tussen verkoper en koper immers nooit tot stand zijn gekomen en was er nu geen sprake van een vordering tot nietigverklaring van de overeenkomst. De rechter gaf de verkoper gelijk en oordeelde dat de vastgoedmakelaar een fout heeft begaan die aanleiding heeft gegeven tot vernietiging van de overeenkomst. De rechter was daarnaast van oordeel dat de vastgoedmakelaar de door zijn fout veroorzaakte schade moest terugbetalen aan de benadeelde verkoper. De schadevergoeding bestond in deze zaak uit alle kosten die gemaakt moesten worden voor de nietigverklaring van de verkoopovereenkomst, zijnde de procedurekosten en de daarmee samenhangende vertraging bij de herverkoop van het onroerend goed.³⁶⁵

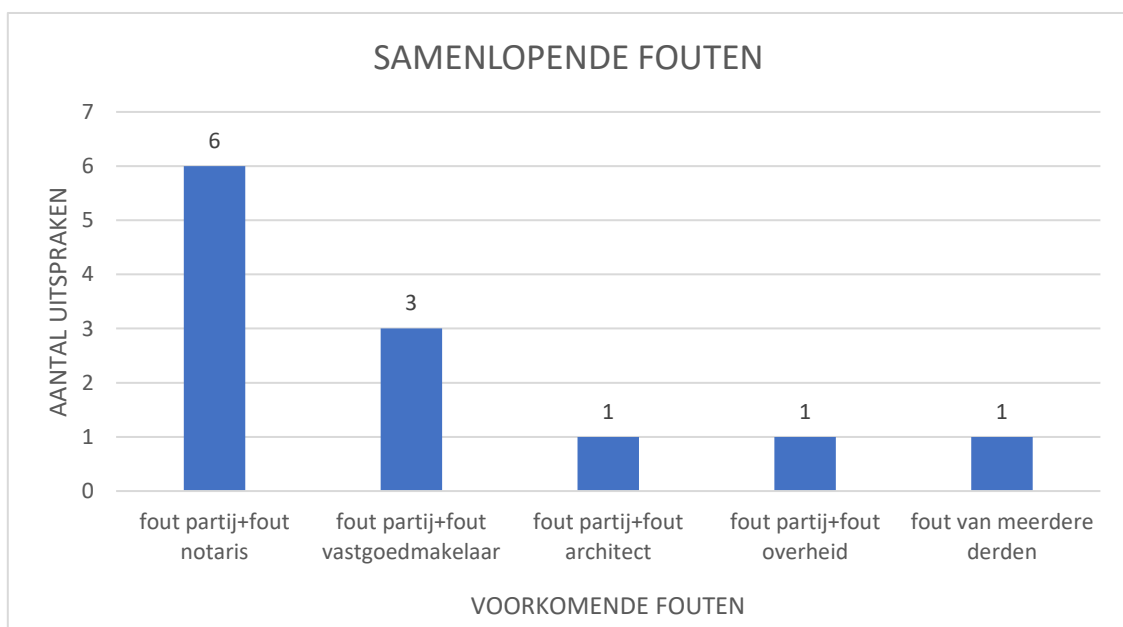
Het arrest dat betrekking heeft op de fout van de overheid die aanleiding heeft gegeven tot vernietiging van de overeenkomst is het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 4 juni 2010. Het ging om een verkoopovereenkomst van een perceel grond waarbij de kopers de overeenkomst hadden

³⁶⁵ Rb. Namen (6^e k) 24 oktober 2008, nr. 06/2087, *T.App.* 2009, 36.

gesloten met de bedoeling om op dit perceel een woning te bouwen. Na het sluiten van de overeenkomst bleek echter dat de overheid, namelijk de gemeente, een fout had begaan bij haar opzoekingswerk door het plan verkeerd te lezen en het betrokken stuk grond niet als bouwgrond maar wel als waardevol agrarisch gebied had moeten kwalificeren. De rechter heeft in deze situatie dan ook besloten om de overeenkomst te vernietigen omwille van dwaling in hoofde van de kopers die door de fout van de overheid werd veroorzaakt. Op basis van deze fout heeft de rechter de overheid ook veroordeeld tot het betalen van een schadevergoeding aan de kopers ter waarde van de notariële kosten.³⁶⁶ Of ook de door de kopers betaalde prijs voor het perceel tot de schadevergoeding behoort, heeft de rechter niet vermeld.

104. In twee rechtszaken uit het rechtspraakonderzoek ging de fout uit van een andere derde dan een notaris, vastgoedmakelaar of overheid. In beide rechtszaken heeft de derde zich schuldig gemaakt aan het plegen van geweld of het gebruiken van dwang op een andere persoon om deze laatste ervan te overhalen om een overeenkomst te sluiten in het voordeel van de derde. Dergelijke fout van de derde heeft er in beide zaken toe geleid dat de rechter de overeenkomst vernietigd heeft. Het gaat om een vonnis van de vrederechtbank te Grâce-Hollogne van 27 november 2003³⁶⁷ en een arrest van het Hof van Cassatie van 27 november 1995.³⁶⁸ Beide arresten werden reeds besproken in hoofdstuk 2 inzake het plegen van geweld als fout.³⁶⁹

105. Wat betreft de samenlopende fouten gaat het in bijna alle uitspraken om een samenloop tussen een fout van minstens één van de contractpartijen en één of meerdere derden. Daarbij is deze derde meestal de notaris of de vastgoedmakelaar, maar er zijn ook twee uitspraken waar de fout van de derde uitgaat van een andere persoon dan de notaris of de vastgoedmakelaar. Zo komen ook de fout van de overheid en de fout van de architect als derde bij de overeenkomst terug. Er is ook één uitspraak waarin meerdere derden een fout hebben gemaakt. Om wat verduidelijking te geven, is hieronder een grafiek met een duidelijk overzicht weergegeven.



³⁶⁶ Gent 4 juni 2010, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, 23, noot R. VEKEMAN.

³⁶⁷ Vred. Grâce-Hollogne 27 november 2003, *JLMB* 2004, 1019.

³⁶⁸ Cass. 27 november 1995, *Arr. Cass.* 1995, 1038; *RW* 1996-97, 1060.

³⁶⁹ Zie supra, randummers 53 en 55.

106. Er zijn ten eerste zes vonnissen en arresten in het rechtspraakonderzoek waarbij minstens één van de partijen en de notaris als derde bij de overeenkomst een fout hebben gemaakt.

Slechts in één vonnis, namelijk het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 22 november 1999 hebben beide partijen en de notaris een fout gemaakt. Het ging om een verkoopovereenkomst betreffende een woning waarbij de verkopers bedrog hadden gepleegd door opzettelijk te verzwijgen dat de woning deel uitmaakte van een onteigeningsplan van de gemeente. Ook de notaris had een fout gemaakt door niet in de verkoopovereenkomst te voorzien in een ontbindende of opschortende voorwaarde voor deze situatie. De rechter oordeelde immers dat elke voorzichtige en zorgvuldige notaris dit wel zou gedaan hebben om zichzelf in te dekken. Bovendien was de rechter van oordeel dat ook de koper een fout had gemaakt wegens nalatigheid. Zij had namelijk helemaal niet geïnformeerd naar de mogelijkheid tot onteigening hoewel dit zelfs in kranten was gepubliceerd. Op basis van de uitzondering van het rechtsbeginsel 'fraus omnia corrumpit' kon de bedriegende verkoper zich echter niet beroepen op de nalatigheid van de koper om een aansprakelijkheidsverdeling met de koper te bekomen. Deze uitzondering kan echter niet toegepast worden ten aanzien van de notaris die ook een onopzettelijke fout heeft begaan. In dit vonnis heeft de rechter bijgevolg de aansprakelijkheid verdeeld tussen de bedriegende verkoper en de notaris. De rechter heeft de aansprakelijkheid van de notaris wel beperkt tot de schade die is voortgevloeid uit de door hem gepleegde fout. Deze schade bestond enkel uit de kosten opgelopen voor het voeren van het proces, aangezien dit proces niet zou hebben plaatsgevonden zonder de fout van de notaris. De andere schade, waaronder de door de koper betaalde prijs, die de benadeelde koper heeft geleden, moest betaald worden door de medecontractant.³⁷⁰

In de arresten van het Hof van Cassatie van 24 september 2009³⁷¹, het Hof van Beroep te Luik van 19 februari 2013³⁷² en het Hof van Beroep te Gent van 9 november 2017³⁷³ en 22 mei 2008³⁷⁴ ging het om een samenlopende fout van één van de partijen en een notaris. Elk van deze arresten had betrekking op een verkoopovereenkomst van een onroerend goed waarbij een notaris was betrokken. De fout van de notaris bestond in elk van deze arresten uit het schenden van zijn bijstands- of raadgevingsplicht, hetzij door nalatig te zijn in zijn onderzoeksplicht,³⁷⁵ hetzij door nalatig te zijn in zijn voorlichtings- of informatieplicht.³⁷⁶ In al deze zaken heeft de rechter dan ook geoordeeld om beide schuldige partijen in solidum aansprakelijk te stellen. In het arrest van het Hof van Cassatie van 24 september 2009 en het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 9 november 2017 gaat de rechter niet in op de verdeling van de schadevergoeding in de verhouding van de aansprakelijken onderling. In de andere twee arresten heeft de rechter de verdeling van de schadevergoeding in de onderlinge verhouding van de aansprakelijken gebaseerd op het causaal criterium. In het arrest van het Hof van Beroep te Luik van 19 februari 2013 heeft de rechter op basis van de bijdrage van beide aansprakelijken in het ontstaan van de schade geoordeeld dat de notaris 75% en de bedrog plegende medecontractant 25% van de schadevergoeding moest betalen. Ook in het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 22 mei 2008 heeft de rechter geoordeeld op basis van de bijdrage van elk van de aansprakelijken in

³⁷⁰ Rb. Brussel 22 november 1999, *TBBR* 2003, 726.

³⁷¹ Cass. (1^e k) 24 september 2009, AR C.08.0617.N, *Not.Fisc.M.* 2011, 57, noot A. RENIERS; *RW* 2009-10, 1352; *T.App.* 2010, 24; *TBO* 2010, 10; *T.Not.* 2011, 607, noot J. BAECK.

³⁷² Luik 19 februari 2013, nr. 2011/RG/659, *TBBR* 2018, 116.

³⁷³ Gent 9 november 2017, *T.App.* 2018, 19; *T.Not.* 2018, 128.

³⁷⁴ Gent (1^e k) 22 mei 2008, nr. 2004/AR/929, *T.App.* 2008, 52.

³⁷⁵ Cass. (1^e k) 24 september 2009, AR C.08.0617.N, *Not.Fisc.M.* 2011, 57, noot A. RENIERS; *RW* 2009-10, 1352; *T.App.* 2010, 24; *TBO* 2010, 10; *T.Not.* 2011, 607, noot J. BAECK; Gent (1^e k) 22 mei 2008, nr. 2004/AR/929, *T.App.* 2008, 52.

³⁷⁶ Gent 9 november 2017, *T.App.* 2018, 19; *T.Not.* 2018, 128; Luik 19 februari 2013, nr. 2011/RG/659, *TBBR* 2018, 116.

het ontstaan van de schade. Hij kwam hierbij tot de conclusie dat de notaris moest instaan voor de volledige, bijkomende schadevergoeding. De verkoper die een fout had gemaakt door andermans goed te verkopen aan de koper moest enkel instaan voor de terugbetaling van de koopprijs aan de benadeelde partij.

Ook in het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 30 maart 1979 ging het om een verkoopovereenkomst waarbij zowel de verkoper als de optredende notaris een fout hadden begaan. In tegenstelling tot de hierboven vermelde arresten heeft de rechter het hier niet over een in solidum aansprakelijkheid. De rechter oordeelde daarentegen dat de notaris op basis van zijn fout, bestaande uit het schenden van de toelichtings- en informatieplicht, moest instaan voor de schade die de verkoper had geleden. Die schade betrof niet alleen de schadebedragen en kosten die verkoper verschuldigd was aan de koper, maar ook de eigen schade die verkoper ten gevolge van de fout van de notaris had opgelopen. De notaris moest hier met andere woorden zowel instaan voor de vrijwaring van de verkoper ten aanzien van de koper als voor de schade die de verkoper geleden heeft door de vernietiging van de overeenkomst.³⁷⁷

107. Ten tweede zijn er drie vonnissen en arresten waarbij het gaat om samenlopende fouten van één van de partijen bij de overeenkomst en een vastgoedmakelaar als derde. Elk van deze zaken had betrekking op een onderhandse verkoopovereenkomst van een onroerend goed waarbij een fout toerekenbaar was aan de verkopende partij door hetzij opzettelijk, hetzij onopzettelijk niet alle noodzakelijke informatie mee te delen aan de koper. Ook de vastgoedmakelaar heeft in elke zaak een fout begaan door zijn onderzoeks- of informatieplicht te schenden. Deze samenlopende fouten hebben telkens geleid tot de vernietiging van de overeenkomst.³⁷⁸

Zo ging het in het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 10 januari 2003 om een verkoopovereenkomst van een woning in zeer slechte staat. De kopers hadden dan ook de bedoeling om de aangekochte woning stevig te renoveren. Achteraf bleek echter dat zij hiertoe geen verbouwingsvergunning konden verkrijgen, hoewel de vastgoedmakelaar vóór het sluiten van de overeenkomst had verzekerd dat de kopers dit zonder problemen zouden krijgen. De vastgoedmakelaar is hier dus tekort geschoten in zijn informatieplicht ten opzichte van de koper. De rechter heeft dan ook geoordeeld dat zowel de verkoper als de vastgoedmakelaar een fout hadden gemaakt door deze foutieve bewering. Op basis van deze fouten heeft de rechter de overeenkomst vernietigd en de schuldige partijen in solidum aansprakelijk gesteld voor de schade, bestaande uit het betaalde voorschot, de rente en bijkomende kosten. De rechter gaat echter niet in op de verdeling van de schade in de onderlinge verhouding tussen de aansprakelijken.³⁷⁹

108. Ten derde is er in het rechtspraakonderzoek ook een arrest terug te vinden waarbij één van de partijen en een architect als derde een fout hebben gemaakt. Het gaat om het arrest van het Hof van Beroep te Bergen van 29 maart 2016. Er was in dit arrest sprake van een aannemingsovereenkomst tussen een aannemer en een bouwheer waarbij de aannemer een fout had gemaakt door te verzwijgen dat hij niet voldeed aan alle beroepsvereisten. Daarnaast had de bouwheer ook een overeenkomst met een architect om te voorzien in een ontwerp voor de bouwopdracht. De rechter was van oordeel dat ook de architect, als derde bij de aannemingsovereenkomst, een fout had begaan. De architect had immers de verplichting om de toegang tot het beroep van de aannemer, die de bouwheer heeft gekozen om het ontwerp van de architect uit te voeren, te controleren. Artikel 22 van het reglement

³⁷⁷ Gent 30 maart 1979, *RW* 1979-80, 2525.

³⁷⁸ Bergen 17 maart 1998, *TBBR* 1999, 197; Gent 10 januari 2003, *NJW* 2003, 676, noot S. LUST; Rb. Leuven 27 november 2002, *T.App.* 2003, 17.

³⁷⁹ Gent 10 januari 2003, *NJW* 2003, 676, noot S. LUST.

van de beroepslichten van 16 december 1983 bepaalt immers dat de architect de bouwheer moet bijstaan bij de keuze van de aannemer om de ontwerpen te realiseren.³⁸⁰ Aangezien de architect deze verplichting niet is nagekomen, heeft de bouwheer een overeenkomst gesloten die zonder deze fout niet tot stand zou zijn gekomen. Over de verdeling van de aansprakelijkheid tussen de aannemer en de architect gaat het arrest echter niet in.³⁸¹

109. Bovendien is er ook een arrest van het Hof van Beroep te Brussel van 1 maart 2016 inzake een verkoopovereenkomst met samenlopende fouten van de verkoper en van de overheid, meer bepaald de stad Halle. Het ging om een overeenkomst tot verkoop van een woning waarbij de verkopers een fout hadden gemaakt door opzettelijk te verzwijgen dat de woning behept was met bouwmisdrijven. De kopers beweerden dat ook de stad Halle een fout had gemaakt aangezien zij kennis behoorde te hebben van de bouwmisdrijven. De stad Halle heeft echter haar onderzoeksplicht niet goed uitgevoerd en daardoor foute informatie gegeven aan de notaris voor het opstellen van de notariële verkoopakte. De rechter heeft geoordeeld dat de fouten van de verkoper en de stad geleid hebben tot vernietiging van de overeenkomst en heeft beiden hiervoor in solidum aansprakelijk gesteld. Wat betreft de verdeling van de schade in de onderlinge verhouding van de aansprakelijken heeft de rechter geopteerd voor de verdeling in gelijke delen in plaats van het door Cassatie vooropgestelde causaal criterium.³⁸²

110. Tot slot is er nog het arrest van het Hof van Cassatie van 6 december 2010 inzake een verkoopovereenkomst waarbij zowel de notaris als de gemeente een fout hadden gemaakt door niet op te merken dat de verkavelingsvergunning voor het verkochte perceel vervallen was. Het gaat hier dus om samenlopende fouten van twee derden bij de overeenkomst. De rechter heeft de overeenkomst op basis van deze twee fouten vernietigd en heeft beide derden in solidum aansprakelijk gesteld. Bovendien heeft de rechter in dit arrest geoordeeld dat zolang de kopers de verkoopprijs niet terugkrijgen van de verkopers, de derving van dit bedrag vergoedbare schade vormt in hoofde van de notaris en de gemeente.³⁸³ Dit arrest vormt samen met het arrest van het Hof van Cassatie van 24 september 2009 dan ook de basis voor de invulling die de rechtsleer heeft gegeven aan de gevolgen van de aansprakelijkheid ingeval van de fout van een derde.³⁸⁴

§4. Tussentijds besluit

111. Wat betreft de regeling inzake de vernietiging van de overeenkomst op basis van een fout van een derde zijn er veel gelijkenissen tussen het theoretisch kader en het rechtspraakonderzoek. Zo blijkt zowel uit het theoretisch kader als uit het rechtspraakonderzoek dat de fout van een derde in de meeste gevallen uitgaat van een notaris of een vastgoedmakelaar. Meer specifiek gaat het steeds om een overeenkomst tussen twee partijen die betrekking heeft op de transactie van een onroerend goed waarbij de notaris of de vastgoedmakelaar betrokken is. De fout van de notaris of de vastgoedmakelaar bestaat er dan in dat zij bij het uitoefenen van hun onderzoeks- of informatieplicht onzorgvuldig te werk zijn gegaan. Deze fout zorgt ervoor dat één of beide partijen niet over de noodzakelijke of niet over juiste informatie beschikken waardoor zij een overeenkomst sluiten die zonder de fout van de

³⁸⁰ Artikel 22 Reglement van 16 december 1983 van beroepslichten door de Nationale Raad van de Orde der architecten vastgesteld, *BS* 8 mei 1985.

³⁸¹ Bergen 29 maart 2016, *ResJur.Imm.* 2016, 347.

³⁸² Brussel 1 maart 2016, *Res Jur.Imm.* 2017, 31.

³⁸³ Cass. 6 december 2010, *T.Not.* 2011, 607 en 616, noot J. BAECK.

³⁸⁴ Zie supra, randnummers 96-98.

derde nooit tot stand zou zijn gekomen. Over dergelijke fouten is al heel wat geschreven in de rechtsleer maar ook uit het rechtspraakonderzoek blijkt dat dit een veel voorkomende fout is. De meerderheid van de vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek waarbij er sprake is van een fout van een derde gaan immers over dergelijke situatie.

Hoewel in het theoretisch kader enkel de fout van de notaris of de vastgoedmakelaar als derde bij een overeenkomst aan bod komt, zijn er in het rechtspraakonderzoek ook een beperkt aantal arresten waarbij de fout uitgaat van een andere derde. Zo kan ook de gemeentelijke overheid een fout maken bij de opzoeken die nodig zijn bij een verkoopovereenkomst van een onroerend goed. Daarnaast was er één arrest waar de fout van de derde uitging van de architect. Het ging hier niet om een verkoopovereenkomst maar om een aannemingsovereenkomst waarbij de rechter oordeelde dat de architect de bouwheer moet bijstaan bij de keuze van de aannemer voor het uitvoeren van de ontwerpen. Dit betekent dat hij onder andere moet nagaan of de aannemer aan alle beroepsvereisten heeft voldaan. Tot slot zijn er ook twee uitspraken waar de fout uitgaat van nog een andere derde. In dit geval bestond de fout van deze derde uit het plegen van geweld. Dat het plegen van geweld vaak van een derde uitgaat die geen partij is van de overeenkomst bleek al uit het tweede hoofdstuk van deze masterproef.³⁸⁵

Wat betreft de gevolgen van de aansprakelijkheid is men het erover eens dat de bijkomende schadevergoeding door de schuldige derde moet betaald worden. Door de uitspraken van het Hof van Cassatie in haar arresten van 24 september 2009 en 6 december 2010 leek het alsof de betaalde prijs die de benadeelde in het kader van de koopovereenkomst heeft betaald ook onder de schadevergoeding kan vallen. De rechtsleer heeft dit echter zo geïnterpreteerd dat dit enkel tot de schadevergoeding kan behoren wanneer de tegenpartij die dit op basis van de vernietiging van de overeenkomst moest teruggeven, niet kan terugbetalen. In het rechtspraakonderzoek is er echter geen vonnis of arrest terug te vinden die deze interpretatie tegensprekt of bevestigt.

Tot slot is uit het rechtspraakonderzoek gebleken dat vooral samenlopende fouten van één van de partijen en een derde vaak voorkomen in de gepubliceerde rechtspraak. De rechters oordelen in dergelijke situatie dat alle personen die een fout hebben gemaakt in solidum aansprakelijk zijn. Dit stemt overeen met de regeling inzake samenlopende fouten uit het theoretisch kader. Wat betreft de regeling van de schadevergoeding in de verhouding van de aansprakelijken onderling zijn er heel wat vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek die daar niet op ingaan. In de vonnissen en arresten uit het rechtspraakonderzoek waar de rechters hier wel over oordelen, passen zij meestal het causaal criterium toe zoals het Hof van Cassatie vooropstelt. Er is slechts één arrest waar de rechter het causaal criterium niet toepast maar de schadevergoeding in de onderlinge verhouding van de aansprakelijken in gelijke delen verdeeld.

³⁸⁵ Zie supra, randnummer 55.

Conclusie

112. In deze masterproef werd een antwoord gezocht op volgende onderzoeksvragen: (1) Welke fouten in de rechtsleer geven aanleiding tot het bekomen van een bijkomende schadevergoeding na de vernietiging van een overeenkomst en komen de fouten uit de gepubliceerde rechtspraak hiermee overeen? (2) Welke regeling past de rechtsleer toe wanneer meerdere partijen bij de overeenkomst of derden een fout maken die aanleiding geeft tot vernietiging van de overeenkomst en een bijkomende schadevergoeding en wordt deze regeling ook toegepast in de rechtspraak?

113. De eerste onderzoeksvraag kan als volgt beantwoord worden. Wanneer de fout uitgaat van één of meerdere contractpartijen deelt het theoretisch kader deze fouten op in twee categorieën, namelijk de foutieve uitlokking van de toestemming bij de tegenpartij en het zich onrechtmatig gedragen tijdens de onderhandelingen.

In de foutcategorie van de foutieve uitlokking van de toestemming van de tegenpartij komen vier verschillende fouten aan bod. Het gaat om het plegen van bedrog, het plegen van geweld, het onopzettelijk geven van foute of onvolledige informatie en misbruik maken van de inferieure positie van de zwakkere tegenpartij. In de foutcategorie van het zich onrechtmatig gedragen tijdens de onderhandelingen komen drie verschillende fouten aan bod. Het gaat om het miskennen van de wetgeving van openbare orde of goede zeden, de miskennis van rechtsregels van dwingend recht en andere vormen van onrechtmatig gedrag. Het miskennen van de wetgeving van openbare of goede zeden en het miskennen van rechtsregels van dwingend recht zijn de belangrijkste en meest voorkomende fouten binnen deze foutcategorie. Dit blijkt uit het feit dat er in de rechtsleer verschillende veel voorkomende voorbeelden van deze miskenningen terug te vinden zijn. Zo geeft men in de rechtsleer aan dat, inzake de regels van openbare orde, heel vaak de Vlaamse Wooncode, de wetgeving inzake de vestigingsvereisten voor zelfstandig ondernemerschap, de Architectenwet, de stedenbouwkundige regels en de Overheidsopdrachtenwet geschonden worden. Inzake de regels van dwingend recht worden artikel 1599 BW, de Woningbouwwet, het Bodemdecreet en artikel 1422 BW regelmatig geschonden. Over de andere vormen van onrechtmatig gedrag is veel minder geschreven in de rechtsleer.

De vonnissen en arresten die voorkomen in het rechtspraakonderzoek kunnen in dezelfde twee foutcategorieën worden ingedeeld zoals in het theoretisch kader, namelijk de foutieve uitlokking van de toestemming bij de tegenpartij en het zich onrechtmatig gedragen tijdens de onderhandelingen. De vier verschillende fouten die voorkomen in de foutcategorie van de foutieve uitlokking van toestemming komen allemaal terug in het rechtspraakonderzoek. Vooral het plegen van bedrog en het onopzettelijk geven van foute of onvolledige informatie komen zeer vaak terug in de gepubliceerde rechtszaak. Het plegen van geweld en misbruik maken van de inferieure positie van de zwakkere tegenpartij komen minder voor.

Daarnaast komen de drie verschillende fouten inzake het onrechtmatig gedrag tijdens de onderhandelingen ook voor in het rechtspraakonderzoek. De miskennis van de wetgeving van openbare orde en goede zeden en de miskennis van rechtsregels van dwingend recht zijn de belangrijkste fouten in deze categorie, aangezien de meeste uitspraken daarop betrekking hebben. Andere vormen van onrechtmatig gedrag komen veel minder voor. Bovendien komen de veel voorkomende voorbeelden uit het theoretisch kader nagenoeg allemaal terug in het rechtspraakonderzoek. Hierop is slechts één uitzondering die zich voordoet bij de miskennis van de regels van dwingend recht. Er komen in het rechtspraakonderzoek namelijk geen uitspraken voor die

betrekking hebben op de miskening van artikel 1422 BW als fout, zoals aangehaald in het theoretisch luik.

Nog een andere mogelijkheid is dat een derde, die nauw betrokken is bij het opstellen en sluiten van de overeenkomst, een fout begaat die aanleiding geeft tot vernietiging van de overeenkomst en een bijkomende schadevergoeding. Het theoretisch kader focust zich hierbij vooral op de fouten die uitgaan van een notaris of een vastgoedmakelaar die betrokken zijn bij een transactie van een onroerend goed. De notaris en vastgoedmakelaar moeten immers een controle- en informatieplicht uitvoeren om hun cliënten bij het sluiten van een rechtshandeling zo goed mogelijk bij te staan. Wanneer zij onzorgvuldig of nalatig zijn bij het uitoefenen van die controle- en informatieplicht, begaan zij een fout die kan leiden tot de vernietiging van de overeenkomst en een bijkomende schadevergoeding.

Ook in het rechtspraakonderzoek zijn er verschillende vonnissen en arresten waarbij de fout uitgaat van een derde. De meeste van deze uitspraken hebben inderdaad betrekking op de fout van een notaris of vastgoedmakelaar die hun controle- of informatieplicht niet goed hebben uitgeoefend tijdens het bijstaan van hun cliënt bij een transactie met een onroerend goed. Toch zijn er ook een beperkt aantal uitspraken waar de fout uitgaat van een andere derde. Zo komen in het rechtspraakonderzoek ook uitspraken voor waar de fout uitgaat van een gemeentelijke overheid of van een architect.

114. De tweede onderzoeksvraag heeft betrekking op de verdeling van aansprakelijkheid indien meerdere personen een fout hebben gemaakt die heeft geleid tot de vernietiging van de overeenkomst. Wanneer zowel de benadeelde partij als de medecontractant een fout hebben begaan, is de regeling van de gedeelde aansprakelijkheid hierop van toepassing. Aangezien de benadeelde partij dus medeaansprakelijk is, zal de medecontractant niet meer de volledige bijkomende schadevergoeding moeten betalen.

Volgens het theoretisch kader moeten de rechters de aansprakelijkheid tussen de benadeelde partij en zijn medecontractant verdelen volgens het criterium dat het Hof van Cassatie vooropstelt, namelijk het causaal criterium. Dit houdt in dat de rechters zich moeten baseren op de bijdrage van de partijen in het ontstaan en veroorzaken van de schadelijke gevolgen om de bijdrage in de schadevergoeding te verdelen. Het theoretisch kader voorziet echter één belangrijke uitzondering op het principe van de gedeelde aansprakelijkheid die van toepassing is bij de samenloop van een opzettelijke fout van de medecontractant en een onopzettelijke fout van de benadeelde partij. Deze uitzondering is gebaseerd op het algemeen rechtsbeginsel 'fraus omnia corrumpit' en zorgt ervoor dat de dader van een opzettelijke fout niet de onvoorzichtigheid of nalatigheid van de andere contractpartij kan invoeren om een aansprakelijkheidsverdeling te bekomen.

Uit het rechtspraakonderzoek blijkt echter dat de feitenrechters hun beoordelingsvrijheid zeer ruim toepassen en het causaal criterium niet altijd volgen. Zo zijn er ook uitspraken in het rechtspraakonderzoek waar de rechters de aansprakelijkheid verdelen aan de hand van de ernst van de fout op basis van het criterium van de verdeling in gelijke delen. Bovendien zijn er in het rechtspraakonderzoek heel wat uitspraken waar de rechter heeft geoordeeld dat de benadeelde geen recht meer heeft op een bijkomende schadevergoeding omdat hij zelf een zodanige onzorgvuldigheid of zware fout heeft begaan. Dergelijke beslissing komt meer voor in de gepubliceerde rechtspraak dan het toepassen van een aansprakelijkheidsverdeling, hoewel hierover minder is geschreven in de rechtsleer. Uit het rechtspraakonderzoek blijkt wel dat in de gepubliceerde rechtspraak de uitzondering op basis van het algemeen rechtsbeginsel 'fraus omnia corrumpit' ook wordt toegepast.

Wanneer een derde een fout heeft gemaakt die aanleiding heeft gegeven tot vernietiging van de overeenkomst zal hij aansprakelijk zijn voor alle schade die deze vernietiging met zich heeft meegebracht. Het komt echter vaak voor dat er sprake is van samenlopende fouten waarbij zowel een derde als één of beide contractpartijen een fout hebben gemaakt die de vernietiging van de overeenkomst heeft veroorzaakt. In dit geval zullen alle personen aan wie een fout toerekenbaar is in solidum aansprakelijk gesteld worden. Wat betreft de regeling van de schadevergoeding in de verhouding van de aansprakelijken onderling stelt het theoretisch kader ook hier dat de feitenrechters gebruik moeten maken van het causaal criterium zoals het Hof van Cassatie vooropgesteld heeft. Uit het rechtspraakonderzoek blijkt dat in de meeste uitspraken waar de rechter is ingegaan op de verdeling van de schadevergoeding tussen de aansprakelijken onderling, inderdaad gebruik heeft gemaakt van het causaal criterium. Slechts in één arrest past de rechter een ander criterium toe, namelijk het criterium van verdeling in gelijke delen.

115. Mijn besluit is dat de rechtsleer en de gepubliceerde rechtspraak over het algemeen goed bij elkaar aansluiten inzake de fouten die aanleiding geven tot vernietiging van een overeenkomst en de mogelijkheid tot bijkomende schadevergoeding. De voorkomende fouten uit het rechtspraakonderzoek kunnen immers allemaal ondergebracht worden in een categorie uit het theoretisch kader. Enkel het besproken voorbeeld van de miskening van artikel 1422 BW uit het theoretisch kader komt niet voor in het rechtspraakonderzoek. Het grootste verschilpunt ligt in de aansprakelijkheidsregelingen aangezien de feitenrechters lang niet altijd gebruik maken van het causaal criterium.

Met deze masterproef werd alvast een duidelijker overzicht gegeven van de verschillende foutcategorieën waarin de fouten kunnen opgedeeld worden met een opsomming van de specifieke buitencontractuele fouten die in elk van die categorieën voorkomen, alsook van de toe te passen aansprakelijkheidsregelingen in geval van fouten uitgaande van meerdere personen. Hierbij werden de verschillen tussen rechtsleer en rechtspraak in deze materie blootgelegd. Op die manier is het duidelijk geworden waar rechtsleer en rechtspraak nog dichter naar elkaar kunnen toegroeien om een nog mooier geheel te vormen.

Bibliografie

A. Boeken

- BAECK, J., *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 371 p.
- CARETTE, N., VREVEN, M-A., *Handboek wet Breyne*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 556 p.
- CORNELIS, L., *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Maklu, 1989, 744 p.
- CORNELIS, L., "Le dol dans la formation du contrat" (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, (37) 42, nr. 10.
- DE BERSAQUES, A., "La <<culpa in contrahendo>>" (noot onder Luik 3 april 1962), *RCJB* 1964, (277) 279, nr. 4.
- DE BOECK, A., *Informatierechten en –plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten: grondslagen, draagwijdte en sancties*, Antwerpen, Intersentia, 2000, 572 p.
- DE BONDT, W., *De leer der gekwalificeerde benadeling*, Antwerpen, Kluwer, 1985, 316 p.
- DEL CORRAL, J., *Dwaling*, Brussel, Larcier, 2011, 132 p.
- DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil Belge I*, Brussel, Bruylant, 1962, 1367 p.
- DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge, II*, Brussel, Bruylant, 1964, 1169 p.
- DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civile belges, les obligations, III*, Brussel, Bruylant, 1964, 1196 p.
- DIRIX, E., *Het begrip schade*, Antwerpen, Kluwer, 1984, 150 p.
- MAES, B., *Cassatiemiddelen naar Belgisch recht*, Gent, Mys en Breesch, 1993, 477 p.
- RIGAUX, F., *La nature du contrôle de la Cour de Cassation*, Brussel, Bruylant, 1966, 483 p.
- ROMAIN, J.F., *Théorie critique du principe général de bonne foi en droit privé*, Brussel, Bruylant, 2000, 1023 p.
- SIMOENS, D., *Buitencontractuele aansprakelijkheid, deel II: Schade en schadeloosstelling in Beginselen van Belgisch privaatrecht*, XI, Antwerpen, Story-Scientia, 1999, 433 p.
- STIJNS, S., *Verbintenissenrecht boek 1*, Brugge, Die Keure, 2005, 268 p.
- S. STIJNS, *Verbintenissenrecht. Boek 2: de algemene leer van de verbintenis*, Brugge, Die Keure, 2009, 186 p.

- TIMMERMANS, R., *De nieuwe gedragscode van vastgoedmakelaars*, Mechelen, Kluwer, 2006, 273 p.
- VAN GERVEN, W. en VAN OEVELEN, A., *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2015, 728 p.
- VAN OMMESLAGHE, P., *Droit des obligations, I, Sources des obligations (première branche)*, Brussel, Bruylant, 2010, 936 p.
- VAN QUICKENBORNE, M., *De oorzakelijkheid in het recht van de burgerlijke aansprakelijkheid*, Gent, Ledeberg by Erasmus, 1972, 554 p.
- VAN QUICKENBORNE, M., *oorzakelijk verband tussen onrechtmatige daad en schade*, Mechelen, Kluwer, 2007, 160 p.
- VANSWEEVELT, T., *De civielrechtelijke aansprakelijkheid van de geneesheer en het ziekenhuis*, Antwerpen, Maklu, 1997, 960 p.
- VANSWEEVELT, T. en WEYTS, B., *Handboek buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 935 p.
- VANSWEEVELT, T. en WEYTS, B., *Handboek Verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 497, nr. 1214 p.
- VERSCHULDEN, G., *Handboek Belgisch familierecht*, Brugge, Die Keure, 2015, 920 p.
- WERY, P., *Droits des obligations. Volume 1. Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, 1044 p.
- WEYTS, B., *De fout van het slachtoffer in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 565 p.

B. Bijdragen in verzamelwerken

- BOCKEN, H., “Actuele problemen inzake het oorzakelijk verband” in STORME, M. (ed.), *Recht halen uit aansprakelijkheid*, Gent, Mys & Breesch, 1993, 81-93.
- BOCKEN, H., “Toerekening van aansprakelijkheid op grond van de equivalentieleer” in B. TILLEMANS en I. CLAEYS (eds.), *Buitencontractuele aansprakelijkheid in Recht en onderneming*, Brugge, Die Keure, 2004, 214-246.
- CAUFFMAN, C., “De gekwalificeerde benadeling” in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, 2019, alf. 118, 53-74.
- CLAEYS, I., “Nietigheid van contractuele verbintenissen in beweging”, in X (ed.), *Sancties en nietigheden: vormingsprogramma 2002-03*, Brussel, Larcier, 2003, Brussel, Larcier, 2003, 267-323.

- CORNELIS, L. en GILLIAMS, H., “Private parties’ entitlement to damages on account of infringements of the competition rules: Belgian law as an example of the civil law approach” in STUYCK, J., GILLIAMS, H. en BALLON, E. (eds.), *Modernisation of European competition law*, Antwerpen, Intersentia, 2002, 153-179.
- DAMBRE, M., HUBEAU, B., VANDROMME, T. en VERMEIR, D., “Woninghuur in het Vlaamse Gewest anno 2019: overzicht van nieuwigheiden in het Vlaams Woninghuurdecreet” in X (ed.), *Woninghuur in de drie gewesten anno 2019*, Brugge, Die Keure, 2019, 1-49.
- DE BOECK, A., “De precontractuele aansprakelijkheid” in DIRIX, E. en VAN OEVELEN A. (eds.), *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, 2004, 29 p.
- DE BOECK, A., “De precontractuele aansprakelijkheid; een vergelijking tussen het Belgische recht en de Principles of European Contract Law” in J. SMITS en S. STIJNS (eds.), *Totstandkoming van de overeenkomst naar Belgisch en Nederlands recht*, Antwerpen, Intersentia, 2002, 79-98.
- FONTAINE, M., “Le droit des contrats à l’écoute du droit comparé” in POULLET, Y. en COIPEL, M. (eds.), *Liber amicorum Michel Coipel*, Brussel, Kluwer, 2004, 301-313.
- LENAERTS, A., “De contouren van het algemeen rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit* in kaart gebracht en geïllustreerd aan de hand van het wilsgebrek bedrog” in DE BOECK, A. (ed.), *Fraus omnia corrumpit: mogelijkheden en moeilijkheden in het privaatrecht*, Brugge, Die Keure, 2014, 19-49.
- MASSCHELEIN, M. “Art. 1422” in X. (ed.), *Personen- en familierecht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Wolters Kluwer, losbl., 267-279.
- PEERAER, F., “Nietigheid” in VANSWEEVELT, T. en WEYTS, B. (eds.), *Handboek Verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 483-520.
- STAROSSELETS, T., “Effets de la nullité” in WÉRY, P. (ed.), *La nullité des contrats*, Brussel, Larcier, 2006, 242-243, 229-279.
- STIJNS, S., “De sanctionering van de wilsgebreken” in R. VAN RANSBEECK (ed.), *Wilsgebreken*, Brugge, Die Keure, 2006, 133-168.
- STIJNS, S., “Nietigheid van het contract als sanctie bij zijn totstandkoming” in SMITS, J. en STIJNS, S. (eds.), *Totstandkoming van de overeenkomst naar Belgisch en Nederlands recht*, Antwerpen, Intersentia, 2002, 225-264.
- VANDENBERGHE, H., “Recente ontwikkelingen bij de foutaansprakelijkheid” in COUSY, H. en VANDENBERGHE, H. (eds.), *Aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht*, Brugge, Die Keure, 2008, 45-85.
- VAN OEVELEN, A., “Algemene rechtsbeginselen in verbintenissen- en contractenrecht”, in VAN HOECKE, M. (ed.), *Algemene rechtsbeginselen*, Antwerpen, Kluwer, 1991, 95-157.

- VON JHERING, R., “De la culpa in contrahendo ou des dommages-intérêts dans les conventions nulles ou restées imparfaites (1860)” in VON JEHRING, R. en DE MEULENAERE, O. (ed.), *Oeuvres choisies, II*, Parijs, Chevalier-Marescq, 1893, 1-100.

C. Tijdschriften

- ADAMS, M., “Law is as I’ve told you before. Over de zwaartekrachtwerking van rechterlijke uitspraken in België”, *TPR* 1997, 1329-1397.
- ALEXANDRE, M., “La réparation du dommage dans la négociation et la formation des contrats”, *Ann. dr. Liège* 1980, 17-83.
- BAECK, J., “Monsteraansprakelijkheid van de notaris bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! of toch niet ...?” (noot onder Cass. 6 december 2010), *T.Not.* 2011, 618-628.
- BAECK, J., “Restitutie na vernietiging van woninghuurovereenkomst wegens overtreding van gewestelijke woonkwaliteitsnormen”, *TBO* 2013, 108-114.
- BEYAERT, S., “Vorderingsmogelijkheden voor de koper van een illegaal opgetrokken goed”, *TBBR* 2000, 626-651.
- B.I., noot onder Cass. 6 november 2002, *NJW* 2003, 18.
- BOCKEN, H. en BOONE, I., “Causaliteit in het Belgisch recht”, *TPR* 2002, 1625-1694.
- BOLLEN, M., “Precontractuele aansprakelijkheid voor het afspringen van onderhandelingen, in het bijzonder m.b.t. een acquisitieovereenkomst”, *TBBR* 2003, 136-160.
- BOONE, I., “Invloed van opzettelijke fout op verdeling van de schadelast tussen medeaansprakelijken” (noot onder Cass. 2 oktober 2009), *NJW* 2010, 323.
- BRICMONT, G. en PHILIPS, JM., “Observations” (noot onder Brussel 23 november 1972), *T.Aann.* 1973, 182-183.
- BEUSELINCK, U., “Verrijking zonder oorzaak - Geval van zeldzame toepassing in het kader van een overheidsopdracht” (noot onder Rb. Dendermonde 18 december 2009), *T.Aann.* 2013, 75-83.
- COOREMAN, I., LECOMTE, M., “La théorie classique des nullités dans le cadre du contentieux des marchés publics” (noot onder Gent 6 februari 2015), *T.Aann.* 2016, 411-428.
- CORNELIS, L., “la responsabilité précontractuelle, conséquence éventuelle du processus précontractuel”, *TBBR* 1990, 391-427.
- CORNELIS, L., “Le dol dans la formation du contrat” (noot onder Cass. 2 mei 1974), *RCJB* 1976, 37-60.

- DABIN, J. en LAGASSE, A., “Examen de jurisprudence (1939 à 1948). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle (Code civ. Art. 1382 et suiv.)”, *RCJB* 1949, 50-96.
- DAMBRE, M., “Nietigheid huurcontract bij inbreuk op kwaliteitsnormen: mogelijk, wenselijk en wat zijn de gevolgen?”, *TBO* 2012, 251-256.
- DE BERSAQUES, A., “La culpa in contrahendo” (noot onder Luik 3 april 1962), *RCJB* 1964, 277-287.
- DE BERSAQUES, A., “La lésion qualifiée et sa sanction” (noot onder Kh. Brussel 20 februari 1970), *RCJB* 1977, 10-37.
- DE BERSAQUES, A., “L'indépendance de l'architecte vis-à-vis de l'entrepreneur dans le contrat d'entreprise” (noot onder Rb. Luik 7 april 1967), *RCJB* 1970, 494-506.
- DE BONDT, W., “De invloed van de nalatigheid van de bedrogene op de vordering tot nietigverklaring en/of de vordering tot schadeloosstelling”, *TPR* 1986, 1183-1230.
- DE BONDT, W., “Precontractuele aansprakelijkheid”, *TBBR* 1993, 93-117.
- DE BONDT, W., “Redelijkheid en billijkheid in het contractenrecht”, *TPR* 1984, 95-125.
- E. DE KEZEL, “Cassatie biedt extra bescherming aan kopers onroerend goed” (noot onder Cass. 24 september 2009), *Juristenkrant* 2010, 6.
- DE KEZEL, E., “Opzet, aansprakelijkheid en intern regres: verandert het Hof van Cassatie het geweer van schouder?” (noot onder Cass. 18 maart 2010), *RABG* 2010, 1296-1299.
- DEL CORRAL, J., “Nietigheid als sanctie wegens miskennis van de informatieplicht van art. 101 Bodemdecreet: te pas en te onpas”, *RW* 2010-11, 1521-1525.
- DEMUYNCK, I., “De verkoop van andermans zaak en de aansprakelijkheid van de notaris terzake” (noot onder Gent 22 oktober 1993), *TBBR* 1995, 54-73.
- DENOO, S., “Bijstand- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed” (noot onder Gent 12 februari 1997), *RW* 1999-00, 197-200.
- DEVOS, D., SCHELFAUT, C., “De nietigheidssanctie in geval van overdracht van gronden zonder voorafgaand bodemattest: hoe rechtspraak mogelijks bijdraagt tot grotere rechtsonzekerheid”, *MER* 2014, 87-100.
- DOMON-NAERT, F., “Obligation de renseignement et confiance légitime” *TBH* 1986, 109-114.
- FAGNART, J.L., “Chronique de la jurisprudence (1968-75), la responsabilité civile”, *JT* 1976, 569-633.
- FRERIKS, D., “Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht”, *TPR* 1992, 1187-1260.
- GEENS, H., “De grondslagen van de culpa in contrahendo”, *Jura Falc.* 2003-04, 433-460.

- GLANSDORFF, F., "Encore à propos de la causalité: Le concours entre la faute intentionnelle de l'auteur du dommage et la faute involontaire de la victime", *RCJB* 2004, 272-290.
- GOFFAUX, B., "L'erreur invincible en matière civile", *TBBR* 2013, 365-375.
- GRAULUS, P., "Fraus omnia corrumpit et responsabilité extracontractuelle", *T.Verz.* 2003, 816-817.
- GUILIAMS, S., "De verdeling van de schadelast bij samenloop van een opzettelijke en een onopzettelijke fout", *RW* 2010-11, 474-485.
- HEYLEN, R., "Causaliteitsleer: pleidooi tegen de equivalentieleer in het Belgisch recht, voor de equivalentieleer in het medisch onderzoek naar vermijdbare medische ongevallen", *T.Gez.* 2014-15, 161-162.
- KINSCHOTS, T., "De precontractuele aansprakelijkheid van de verzekeraar bij het aangaan van een dading", *TBBR* 1997, 180-203.
- KIRKPATRICK, J., "La maxime fraus omnia corrumpit et la réparation du dommage causé par un délit intentionnel en concours avec une faute involontaire de la victime. A propos de l'arrêt de la Cour de cassation du 6 novembre 2002", *JT* 2003, 573-578.
- KRUITHOF, R., "Overzicht van rechtspraak, verbintenissen (1974-1980)", *TPR* 1983, 495-717.
- KRUITHOF, R., BOCKEN, H., DE LY, F. en DE TEMMERMAN, B., "Overzicht van rechtspraak (1981-1992) Verbintenissen", *TPR* 1994, 171-721.
- LEMENSE, N. en FRANKEN, A., "Dwang bij de totstandkoming van de overeenkomst: nietig?", *TBH* 2016, 417-425.
- LENAERTS, A., "Over de sanctionering van het wilsgebrek bedrog en de afwezigheid van invloed van de onopzettelijke fout van het slachtoffer: een toepassing van fraus omnia corrumpit" (noot onder Cass. 18 maart 2010), *TBBR* 2012, 36-44.
- LEONARD, C., "Observations" (noot onder Brussel 23 november 1976), *T.Aann.* 1979, 246-255.
- LOUVEAUX, B., "Observations" (noot onder Bergen 25 juni 1991), *JLMB* 1992, 767-771.
- MEIRLAEN, M., "Vormen en kleuren van bedrog", *T.Not.* 2019, 502-523.
- MUYLLE, M. en WILLEMS, E., "De bouwovertreding en de overdracht van onroerend goed op de vooravond van het wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening. Actuele en toekomstige aandachtspunten voor het notariaat", *Not.Fisc.M.* 2009, 3-33.
- MUYLLE, M. en WILLEMS, E., "Naar een glasheldere oplossing voor de onwettig gebouwde veranda? Een analyse van de bouwovertreding in het licht van de overdracht van onroerende goederen", *TBO* 2008, 42-63.

- PEERAER, F., “Nietigheid en een illegale veranda: als een tang op een varken?” (noot onder Antwerpen 25 april 2018 en Antwerpen 3 oktober 2018), *Limb.Rechtsl.* 2019, 219-229.
- RENIERS, A., “Restitutieverplichting ex artikel 1599 BW versus schade ex artikel 1382 e.v. BW—kantlijnen bij notariële aansprakelijkheid” (noot onder Cass. 24 september 2009), *Not.Fisc.M.* 2011, 61-64.
- RENIERS, K., “Koop-verkoop van aandelen vs. Koop-verkoop onroerend goed: precontractuele informatieverstrekking”, *T. Not.* 2018, 764-782.
- RIGAUX, P., “Observations” (noot onder Brussel 18 oktober 1978), *T.Aann.* 1980, 324-327.
- ROMMEL, G., “De informatieplicht in het consumentenrecht”, *RW* 1983-84, 2273-2352.
- SCHRANS, G., “De progressieve totstandkoming der contracten”, *TPR* 1984, 1-32.
- VAN DEN BERGH, B., “De aansprakelijkheid van de notaris inzake de interpretatie van een rechtsregel en het rentmeesterschap van de notaris”, *RW* 2008-09, 194-199.
- VAN DEN BERGH, B., “Dwaling versus (precontractuele) informatieplicht: the odd couple?” (noot onder Antwerpen 12 juni 2006), *RW* 2008-09, 284-289.
- VAN DEN BERGH, B., “Over de verus dominus, de verkoper van andermans zaak en de koper zonder eigendomsrecht: een geval van stellionaat” (noot onder Brussel 18 juni 2008), *TBBR* 2010, 237-250.
- VANDENBERGHE, H., “Schuldbekwaamheid en toerekenbaarheid”, *TPR* 2010, 2107-2114.
- VANDENBERGHE, H., VAN QUICKENBORNE, M., GEELEN, K. en DE COSTER, S., “Overzicht van rechtspraak: aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (1979-1984)”, *TPR* 1987, 1255-1615.
- VANDENBERGHE, H., VAN QUICKENBORNE, M., HAMELINCK, P., “Overzicht van rechtspraak: aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (1964-1978)”, *TPR* 1980, 1139-1475.
- VANDENBERGHE, H., VAN QUICKENBORNE, M. en WYNANT, L., “Overzicht van rechtspraak: aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (1985-1993)”, *TPR* 1995, 1115-1534.
- VANDENBERGHE, H., VANQUICKENBORNE, M., WYNANT, L., en DEBAENE, M., “Overzicht van rechtspraak: aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (1994-1999)”, *TPR* 2000, 1558-1705.
- VAN DE SYPE, N., “Over de nietigheid van de overeenkomst met een ongeoorloofd voorwerp” (noot onder Rb. Leuven 11 juni 2008), *RABG* 2009, 1374-1377.
- VANDROMME, T., “De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst: een poging tot synthese en verduidelijking”, *RW* 2014-15, 203-212.
- VAN OEVELEN, A., CATTOIR, B., COLPERT, A., VAN LOON, M., VINCKX, R. en VAN VALKENBORGH, L., “De nietigheid van overeenkomsten wegens strijdigheid met de openbare orde of de goede zeden: algemene beginselen en een grondslagenonderzoek”, *TPR* 2011, 1355-1420.

- VAN OEVELEN, A. en DIRIX, E., “Kroniek van het verbintenissenrecht (1985-1992) (eerste deel)” *RW* 1992-93, 1209-1248.
- VAN OMMESLAGHE, P., “L’exécution de bonne foi, principe général de droit”, *TBBR* 1987, 101-112.
- VEECKMANS, B., “De gevolgen van de nietigverklaring van een in een authentieke akte verleden overeenkomst voor wat betreft de kosten van de authentieke akte” (noot onder Cass. 21 mei 2004), *RABG* 2006, 7-8.
- VERBEKE, A., “Nietigverklaring en schadevergoeding in het kader van het bestuur van het gemeenschappelijk vermogen”, *RW* 1991-92, 1084-1085.
- VERSTRAETEN, R., “Interne overmacht achter het stuur” (noot onder Antwerpen 20 mei 1988), *RW* 1989-90, 751-754;
- WERCKX, J., “Fraus omnia corrumpit” (noot onder Antwerpen 15 december 1982), *RW* 1983-84, 1499.
- WERY, J. en MENESTRET, M., “Observations” (noot onder Brussel 18 september 1980), *T.Aann.* 1983, 159-164.
- WEYTS, B., “Fraus omnia corrumpit in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht: geen aansprakelijkheidsverdeling in geval van opzet”, *RW* 2002-03, 1629-1632.
- WEYTS, B., “Wordt de algemene zorgvuldigheidsnorm steeds subjectiever?”, *TBBR* 2005, 112-115.
- WIJNANTS, C., “Observations” (noot onder Brussel 29 mei 2009), *T.Aann.* 2010, 460-466.
- WILMS, W., “Het recht op informatie in het verbintenissenrecht een grondslagonderzoek”, *RW* 1980-81, 489-519.
- X. “Observations” (noot onder Gent 14 mei 1982), *T.Aann.* 1988, 235-236.

Bijlage

Rechtspraakonderzoek: uitspraken waarin sprake is van een fout

- 1) Cass. 2 mei 1974, *Arr. Cass.* 1974, 963.; *RCJB* 1976, 34, noot CORNELIS, L..
- 2) Cass. 23 september 1977, *Arr.Cass.* 1978, 107, concl. KRINGS; *RCJB* 1980, 32, noot MATTHIJS, J; *RW* 1977-78, 933.
- 3) Cass. 9 november 1987, *JLMB* 1988, 43.
- 4) Cass. 27 november 1995, *Arr.Cass.* 1995, 1038; *RW* 1996-97, 1060.
- 5) Cass. 30 juni 2005, *RW* 2007-08, 1406, noot.
- 6) Cass. 4 mei 2007, *RW* 2009-10, 1468; *TBH* 2007, 817, noot JOCQUE, G..
- 7) Cass. (1^e k) 24 september 2009, AR C.08.0617.N, *Not.Fisc.M.* 2011, 57, noot RENIERS, A.; *RW* 2009-10, 1352; *T.App.* 2010, 24; *TBO* 2010, 10; *T.Not.* 2011, 607, noot BAECK, J..
- 8) Cass. (1^e k) 18 maart 2010, AR C.08.0502.N, *RABG* 2010, 1292, noot DE KEZEL, E.; *TBBR* 2012, 31, noot LENAERTS, A..
- 9) Cass. (1^e k) 24 juni 2010, AR C.09.0065.N, *Juristenkrant* 2010, 2; *Not.Fisc.M.* 2011, 51, noot LEMMERLING, A.; *RABG* 2010, 1130, noot MALFAIT, T., KERKSTOEL, L.; *RW* 2010-11, 1520, noot DEL CORRAL, J.; *TMR* 2011, 20, noot HAENTJENS, F.; *T.Not.* 2010, 603; *TVV* 2011, 68, noot DEDRIE, L., CHAFFART, F..
- 10) Cass. 6 december 2010, *T.Not.* 2011, 607 en 616, noot BAECK, J..
- 11) Cass. (1^e k) 15 september 2011, AR C.10.0402.N, *RW* 2011-12, 1515, noot VAN HIMME, N.; *TBO* 2012, 67; *TGR-TWVR* 2012, 15.
- 12) Cass. 28 september 2012, *Arr.Cass.* 2012, 2065, concl. VANDEWAL, C.; *For.ass.* 2013, 28, noot VERDURE, C.; *RW* 2013-14, 1305, noot; *T.Verz.* 2013, 177, noot FAGNART, J.; *VAV* 2013, 3, noot F.F.
- 13) Cass. 28 november 2013, *RW* 2015-16, 1108, noot; *TBBR* 2017, 194; *TBO* 2013, 267.
- 14) Cass. 23 november 2017, *RW* 2018-19, 704, noot; *TBBR* 2018, 208, noot PEERAER, F.; *TBO* 2018, 30.
- 15) Cass. 21 december 2018, *T.Not.* 2019, 501, noot MEIRLAEN, M., *RW* 2019-20, 348.
- 16) Cass. 31 mei 2019, *RW* 2019-20, 1032.

- 17) Brussel 20 juni 1958, *JT* 1958, 622.
- 18) Brussel 31 december 1964, *Pas.* 1965, 303.
- 19) Brussel 29 juni 1966, *Pas.* 1967, 118.
- 20) Brussel 20 januari 1969, *Pas.* 1969, 85.
- 21) Brussel 23 november 1972, *Rev. not. b.* 1974, 46; *T. Aann.* 1973, 177, noot BRICMONT, G., PHILIPS, J.
- 22) Brussel 23 november 1976, *T. Aann.* 1979, 243, noot LEONARD, C..
- 23) Bergen 18 april 1978, *Pas.* 1978, 71.
- 24) Brussel 18 oktober 1978, *T. Aann.* 1980, 321, noot RIGAUX, P.; *JT* 1979, 74; *Res Jur. Imm.* 1979, 95.
- 25) Gent 30 maart 1979, *RW* 1979-80, 2525.
- 26) Brussel 18 september 1980, *T.Aann.* 1983, 155.
- 27) Brussel 18 november 1980, *Res Jur.Imm.* 1980, 293.
- 28) Bergen 24 juni 1981, *Pas.* 1981, 125.
- 29) Gent 14 mei 1982, *RW* 1984-85, 1851; *T.Aann.* 1988, 232.

- 30) Antwerpen 15 december 1982, *RW* 1983-84, 1499, noot WERCKX, J..
- 31) Bergen 6 januari 1986, *RGAR* 1989, nr. 11.490.
- 32) Bergen 31 maart 1987, *JLMB* 1987, 770.
- 33) Brussel 8 november 1988, *JLMB* 1988, 1568.
- 34) Bergen 25 juni 1991, *JLMB* 1992, 758.
- 35) Antwerpen 1 april 1992, *RW* 1994-95, 783.
- 36) Luik 16 juni 1992, *JLMB* 1993, 1023.
- 37) Antwerpen 11 mei 1993, *RW* 1994-95, 1168; *Res Jur.Imm.* 1993, 177.
- 38) Gent 3 september 1993, *RW* 1994-95, 1268.
- 39) Gent 22 oktober 1993, *TBBR* 1995, 46, noot DEMUYNCK, I..
- 40) Gent 16 november 1994, *AJT* 1995-96, 540, noot DALLE, M..
- 41) Bergen 17 maart 1998, *TBBR* 1999, 197.
- 42) Gent 19 maart 1999, *TBBR* 2000, 315.
- 43) Antwerpen 18 september 2000, *RW* 2002-03, 139.
- 44) Antwerpen (1^e k) 11 december 2000, *RW* 2002-03, 544.
- 45) Gent 10 januari 2003, *NJW* 2003, 676, noot LUST, S..
- 46) Gent (7^e k) 5 april 2004, *RW* 2006-07, 1445.
- 47) Brussel 20 september 2004, *TBBR* 2006, 491; *TMR* 2005, 682.
- 48) Bergen 17 februari 2005, *TBBR* 2007, 60.
- 49) Luik 28 oktober 2005, *JLMB* 2006, 821; *TBBR* 2006, 398.
- 50) Antwerpen (4^e k) 12 juni 2006, nr. 2005/AR/470, *Limb.Rechtsl.* 2006, 319, noot; *RW* 2008-09, 279, noot VAN DEN BERGH, B..
- 51) Antwerpen nr. 2005/AR/952, 6 november 2006, *T.App.* 2007, 28.
- 52) Brussel (16^e k) 18 juni 2008, *TBBR* 2010, 236, noot VAN DEN BERGH, B..
- 53) Gent (1^e k) 22 mei 2008, nr. 2004/AR/929, *T.App.* 2008, 52.
- 54) Gent 7 oktober 2008, *TRV* 2011, 581, noot BELLEN, B., STEVENS, J..
- 55) Brussel 28 november 2008, *TBBR* 2010, 521.
- 56) Brussel 29 mei 2009, *T.Aann.* 2010, 454, noot WIJNANTS, C..
- 57) Antwerpen 15 juni 2009, *NJW* 2010, 154, noot LAVRYSEN, L..
- 58) Gent 4 juni 2010, *TROS-Nieuwsbrief* 2010, 23, noot VEKEMAN, R..
- 59) Gent 27 mei 2011, *TGR-TWVR* 2012, 24.
- 60) Brussel 23 november 2011, *TBP* 2012, 564, noot VANDENDRIESSCHE, F., MARTENS, L..
- 61) Antwerpen 19 december 2011, *DAOR* 2012, 417, noot VAN LYSEBETTEN, L..
- 62) Gent 31 mei 2012, *T.Not.* 2015, 354.
- 63) Antwerpen 7 januari 2013, *RW* 2013-2014, 348.
- 64) Antwerpen 4 februari 2013, *MER* 2014, 145, noot DEVOS, D., SCHELFAUT, C.; *T.Not.* 2015, 347.
- 65) Luik 19 februari 2013, nr. 2011/RG/659, *TBBR* 2018, 116.
- 66) Gent 30 september 2013, *TRVRPS* 2018, 144, noot TOLPE, A.
- 67) Bergen 6 januari 2014, *JLMB* 2014, 1341.
- 68) Gent 27 februari 2014, *TBBR* 2018, 43.
- 69) Gent 6 februari 2015, *T.Aann.*, 2016, 403, noot COOREMAN, I., LECOMTE, M..
- 70) Brussel 1 maart 2016, *Res Jur.Imm.* 2017, 31.
- 71) Bergen 29 maart 2016, *ResJur.Imm.* 2016, 347.
- 72) Brussel (2^e k) 9 september 2016, *JLMB* 2016, 1626.
- 73) Gent 9 november 2017, *T.App.* 2018, 19; *T.Not.* 2018, 128.
- 74) Antwerpen 25 februari 2019 nr. 2016/AR/2154, *NJW* 2019, 614, noot DE KONINCK, C..

- 75) Kh. Mechelen 4 november 1937, *RW* 1937-38, 869.
- 76) Kh. Brussel 24 juni 1975, *BRH* 1976, 131.
- 77) Kh. Verviers 21 december 1976, *BRH* 1977, 233.
- 78) Kh. Brussel 29 juni 1979, *BRH* 1979, 592.
- 79) Kh. Luik 24 januari 1991, *JT* 1991, 526.
- 80) Kh. Brussel 9 mei 1995, *TBH* 1995, 986.
- 81) Kh. Hasselt 26 juni 2000, *RW* 2003-04, 744.
- 82) Kh. Luik 8 september 2000, *RRD* 2000, 467, noot PIRSON, V..
- 83) Kh. Bergen 13 december 2001, *RRD* 2002, 366.
- 84) Kh. Gent 28 mei 2003, *TGR* 2003, 252.
- 85) Kh. Leuven (2^e k) 2 februari 2016, *TBO* 2016, 468.
- 86) Arbrb. Gent 8 januari 2001, *Sport & Recht* 2001, 402.
- 87) Arbrb. Doornik (2e k.) 20 november 2009, *JLMB* 2010, 1921.
- 88) Rb. Brussel 6 juni 1967, *Res Jur. Imm.* 1967, 203.
- 89) Rb. Luik 7 april 1967, *RCJB* 1970, 491, noot DE BERSAQUES, A.
- 90) Rb. Brussel 4 april 1974, *JT* 1974, 588.
- 91) Rb. Dendermonde 5 januari 1994, *RW* 1993-94, 1059, noot.
- 92) Rb. Charleroi 26 oktober 1995, *JLMB* 1996, 1117; *TBBR* 1996, 160.
- 93) Rb. Brugge 11 september 1998, *Huur* 1998-99, 37.
- 94) Rb. Brussel 22 november 1999, *TBBR* 2003, 726.
- 95) Rb. Hasselt (10^e k) 6 januari 2000, nr. 95/1858/A, *RW* 2001-02, 351, noot DE BOECK, A.; *TBBR* 2002,351, noot COUDRON, C..
- 96) Rb. Gent (15^e k) 23 mei 2001, *TGR* 2003,261.
- 97) Rb. Leuven 27 november 2002, *T.App.* 2003, 17.
- 98) Rb. Luik (3^e k) 13 januari 2003, *JLMB* 2004, 699, noot.
- 99) Rb. Antwerpen 5 juni 2003, *RW* 2005-06, 1023.
- 100) Rb. Nijvel 2 oktober 2003, *Res Jur.Imm.* 2004, 54.
- 101) Rb. Turnhout 11 oktober 2004, *Huur* 2008, 140.
- 102) Rb. Turnhout 31 januari 2005, *Huur* 2008,197.
- 103) Rb. Turnhout nr. 08/76/A, 24 november 2008, *Huur* 2009, 101, noot VANDROMME, T..
- 104) Rb. Namen (6^e k) 24 oktober 2008, nr. 06/2087, *T.App.* 2009, 36.
- 105) Rb. Brussel 4 maart 2010, *Res Jur.Imm.* 2010, 353.
- 106) Rb. Gent 13 december 2011, *RW* 2012-13, 1548; *TBO* 2012, 205; *T.Not.* 2013, 137.
- 107) Rb. Brussel 30 juni 2011, *JLMB* 2012, 1891; *TBBR* 2013, 241, noot BERNARD, N.
- 108) Rb. Gent 14 oktober 2011, *TBO* 2013, 131, noot BAECK, J.
- 109) Rb. Brussel 18 september 2014, *TBH* 2016, 407, noot LEMENSE, N., FRANKEN, A..
- 110) Rb. Waals-Brabant 31 oktober 2014, nr. 14/1155/A, *Res Jur. Imm.* 2015, 47.
- 111) Rb. Leuven 2 november 2016, *TBO* 2017, 89.
- 112) Rb. Brussel 10 januari 2018, *DAOR* 2019, 65, noot.
- 113) Rb. Antwerpen afdeling Turnhout 17 juni 2019, *Huur* 2019, 133.
- 114) Vred. Couvin 14 juni 2001, *T.Vred.* 2003, 95.
- 115) Vred. Mol 17 september 2002, *T. Vred.* 2004, 48, noot DAMBRE, M..
- 116) Vred. Aarschot 17 december 2002, *RW* 2005-06, 751.
- 117) Vred. Antwerpen 24 december 2002, *T.Vred.* 2005, 115.
- 118) Vred. Grâce-Hollogne 27 november 2003, *JLMB* 2004, 1019.

- 119) Vred. Zomergem 24 december 2004, *Huur* 2006, 35.
- 120) Vred. Turnhout 27 februari 2007, *Huur* 2007, 96.
- 121) Vred. Mol 7 oktober 2008, *Huur* 2009, 85.
- 122) Vred. Zomergem 30 september 2011, *Huur* 2011, 180.
- 123) Vred. Zomergem 11 juli 2012, *Huur* 2013, 88.
- 124) Vred. Châtelet 31 januari 2013, *T.Vred.* 2013, 488; *T.Pol.* 2013, 188.
- 125) Vred. Zomergem 3 januari 2014, *Huur* 2014, 172.
- 126) Vred. Fléron 6 februari 2014, *T.Vred.* 2014, 347, noot WUYTS, T..
- 127) Vred. Antwerpen 12 januari 2017, *RW* 2017-18, 749, noot.
- 128) Vred. Fléron 8 juni 2017, *T.Vred.* 2019, 406.
- 129) Vred. Aalst 20 maart 2018, *RW* 2018-19,1351.
- 130) Vred. Sprimont 26 maart 2019, *T.Vred.* 2019, 446.

Rechtspraakonderzoek: uitspraken waarin geen sprake is van een fout

- 1) Cass. (1^e k) 21 mei 2004, AR C.03.0501.F, *RABG* 2006, 5, noot VEECKMANS, B.; *RW* 2006-07, 1082; *T.Not.* 2007, 695.
- 2) Bergen 26 maart 1985, *JT* 1985, 687.
- 3) Antwerpen 22 februari 1989, *T.Not.* 1990, 27.
- 4) Antwerpen 24 juni 2002, *TBBR* 2004, 43, noot BAR, S..
- 5) Antwerpen 25 april 2005, *TMR* 2006, 671.
- 6) Antwerpen 1 maart 2010, *NJW* 2011, 579, noot LEBON, C..
- 7) Gent 17 oktober 2013, *RW* 2016-17,426, noot WILLEMOT, C.
- 8) Rb. Hasselt 25 maart 2002, *RW* 2004-05, 1432.
- 9) Rb. Brussel 29 maart 2004, *T.Not.* 2005,224, noot.
- 10) Vred. Antwerpen 22 december 2016, *RW* 2017-18, 514.