

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.15.0360.N

1. **M. R.-D. C.,**
2. **F. D. G.,**

eisers,

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

tegen

CARRERA nv, met zetel te 8020 Oostkamp-Waardamme, Veldhoekstraat 21, verweerster,

vertegenwoordigd door mr. Huguette Geinger, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1000 Brussel, Quatre Brasstraat 6, waar de verweerster woonplaats kiest,

in aanwezigheid van

Benjamin QUANJARD, advocaat, in zijn hoedanigheid van curator van het faillissement van HEYMAN & C° nv, met kantoor te 2000 Antwerpen, Admiraal de Boisotstraat 20,

in bindendverklaring van het arrest opgeroepen partij.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Gent van 20 maart 2015.

Advocaat-generaal André Van Ingelgem heeft op 5 april 2016 een schriftelijke conclusie neergelegd.

Raadsheer Bart Wylleman heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal André Van Ingelgem heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eisers voeren in hun verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF***Beoordeling***

1. Uit de omstandigheid dat artikel 1, tweede lid, van de Wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt, bepaalt dat, onder voorbehoud van de rechten van de openbare overheid, alleen notarissen bevoegd zijn om onroerende goederen, renten en hypothecaire schuldvorderingen openbaar te verkopen, volgt niet dat verkopen die geschieden zonder tussenkomst van een notaris geen openbare verkopen kunnen zijn in de zin van voormelde wetsbepaling.

In zoverre het middel uitgaat van de tegenovergestelde rechtsopvatting, faalt het naar recht.

2. Krachtens artikel 1, tweede lid, van de voornoemde wet, zijn, onder voorbehoud van de rechten der openbare overheid, alleen de notarissen bevoegd om onroerende goederen, renten en hypothecaire schuldvorderingen openbaar te verkopen. De toewijzing mag niet dan aan de hoogst- en laatst biedende geschieden.

Een onder het monopolie van de notarissen vallende openbare verkoop in de zin van deze bepaling is een verkoop waarbij aan een publiek dat fysiek of virtueel wordt samengebracht de mogelijkheid wordt geboden om concurrentiële biedingen te doen, waarbij de een kennis heeft van het bod van de ander, zonder noodzakelijk te weten van wie het bod uitgaat of wie het bod heeft gedaan en waarbij van bij de aanvang duidelijk is dat het goed aan de hoogste bieder zal worden toegewezen of dat het zal worden ingehouden.

De omstandigheid dat bepaalde formaliteiten moeten worden vervuld om toegelaten te worden tot de biedingen, ontnemt aan de verkoop niet zijn openbaar karakter.

3. De appelrechter stelt vast dat het onroerend goed in opdracht van de eisers via de publieke internetsite "*Heyman.be Veilingen*" te koop werd aangeboden, waarbij de mogelijkheid werd geboden aan een virtueel bijeengebracht publiek om op een openingsbod van 250.000,00 euro concurrentiële biedingen te doen waarvan de andere kandidaten kennis hebben via de pagina "*kavels volgen*" en waarbij de bedoelde kavel aan de hoogste bieder, de verweerster, werd toegewezen en een verkoopsbevestiging aan deze laatste werd verstuurd.

Door op grond van deze vaststellingen te oordelen dat de verkoop een onder de exclusieve bevoegdheid van notarissen vallende openbare verkoop is en dat de omstandigheid dat een kandidaat-koper zich eerst dient te registreren vooraleer een bod te kunnen uitbrengen daaraan geen afbreuk doet aangezien het goed via het internet en dus aan eenieder wordt aangeboden, verantwoordt de appelrechter zijn beslissing naar recht.

Het middel kan in zoverre niet worden aangenomen.

Dictum

Het Hof,

Verwerpt het cassatieberoep.

Veroordeelt de eiser tot de kosten.

Bepaalt de kosten voor de eiser op 2134,52 euro.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Eric Dirix, als voorzitter, de sectievoorzitters Beatrijs Deconinck en Alain Smetryns, en de raadsheren Bart Wylleman en Koenraad Moens, en in openbare rechtszitting van 9 juni 2016 uitgesproken door sectievoorzitter Eric Dirix, in aanwezigheid van advocaat-generaal André Van Ingelgem, met bijstand van griffier Kristel Vanden Bossche.

K. Vanden Bossche

K. Moens

B. Wylleman

A. Smetryns

B. Deconinck

E. Dirix

9 JUNI 2016

C.15.0360.N/5

VOORZIENING IN CASSATIE

VOOR: 1. De heer **R.-D. C.M.**, en

5

2. Mevrouw **D. G. F.**,

eisers in cassatie

10

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

15

TEGEN: De naamloze vennootschap **CARRERA**, met maatschappelijke zetel te 8020 Oostkamp, Veldhoekstraat 21 en met ondernemingsnummer 0428.368.727, en welke in het exploit van betekening van het bestreden arrest keuze van woonplaats heeft gedaan ter studie van de heer Dirk Hessels, gerechtsdeurwaarder, te 8780 Oostrozebeke, Stationsstraat 124,

20

verweerster in cassatie

25

IN AANWEZIGHEID VAN:

30

De naamloze vennootschap **HEYMAN & CO**, met maatschappelijke zetel te 2660 Hoboken (Antwerpen), Boombekelaan 9 en met ondernemingsnummer 0446.339.857,

in bindendverklaring van arrest opgeroepen partij

35

*

* *

40

Aan de Heren Eerste Voorzitter en Voorzitter van het Hof van Cassatie,

45

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

Hooggeachte Dames en Heren,

50

Eisers hebben de eer een arrest aan U ter beoordeling voor te leggen dat op 20 maart 2015 op tegenspraak tussen partijen werd uitgesproken door de zestiende bis B kamer van het Hof van Beroep te Gent (met nummer 2014/AR/58 op de algemene rol).

55

FEITEN EN PROCEDUREVOORGAANDEN

60 1. Verweerster is bij exploiten betekend op 7 en 12 juni 2012 overgegaan tot dagvaarding ingevolge een gerezen discussie over de geldigheid van een via het veilingsysteem van NV Heyman & Co tot stand gekomen koopovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed van eisers.

65 Haar vordering strekte er onder meer toe, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, (a) de koopovereenkomst en onderhandse akte van 27 februari 2012 aan-

gaande het pand gelegen te 8400 Oostende, Vrijheidstraat 96 nietig te verklaren dan wel lastens eisers te ontbinden, (b) eisers en NV Heyman & Co solidair, in solidum te veroordelen tot terugbetaling aan haar van het voorschot van 34.000 EUR, meer interesten vanaf 22 maart 2012, (c) eisers tevens solidair, in solidum te veroordelen tot betaling aan haar van een schadevergoeding van 34.000 EUR, meer de gerechtelijke interesten en (d) eisers en NV Heyman & Co te veroordelen tot de gerechtskosten.

75 Bij conclusie stelden eisers tussenvorderingen in. Aldus eisten zij onder meer bij tegenvordering (a) te zeggen voor recht dat tussen hen en verweerster op 27 februari 2012 rechtsgeldig een verkoopovereenkomst is tot stand gekomen met betrekking tot het opbrengsthuis met aanhorigheden gelegen te 8400 Oostende, Vrijheidstraat 96 (...) voor de prijs van 340.000 EUR, (b) verweerster te veroordelen tot gedwongen uitvoering van de verkoopovereenkomst van 27 februari 2012 en bijgevolg tot het verlijden van de verkoopakte ter studie van de notarissen Coudeville en Baeke binnen de maand na betekening van het vonnis en onder verbeurte van een welbepaalde dwangsom, (c) te zeggen voor recht dat bij gebreke daarvan het vonnis, na voldoening van de koopsom, zal gelden als verkoopakte en zal kunnen worden overgeschreven, (d) verweerster te veroordelen tot betaling 85 aan hen van de koopsom van 340.000 EUR en minstens 306.000 EUR, meer de verwijlinteresten vanaf 27 juni 2012 en (e) verweerster te veroordelen tot betaling van een vergoeding voor alle schade geleden wegens de vertraging in het verlijden van de verkoopakte, contractueel vastgelegd op 34.000 EUR, meer de gerechtelijke interesten, alsmede tot de kosten van het geding.

Bij vonnis van 10 september 2013 verklaarde de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge de hoofdvorderingen van verweerster tegen eisers en NV Heyman & Co ontvankelijk doch ongegrond. De overige vorderingen en de beslissing 95 over de gerechtskosten werden aangehouden.

2. Op 10 januari 2014 stelde verweerster hoger beroep in tegen bovenstaand vonnis. Zij beoogde hiermee de hervorming van het bestreden vonnis en enerzijds haar oorspronkelijke hoofdvorderingen te horen inwilligen en minstens een deskundige met een welbepaalde opdracht te horen aanstellen. Anderzijds streefde zij 100 de afwijzing na van de tegenvorderingen van eisers, minstens deze tot betaling van een schadevergoeding, en beoogde zij te zeggen voor recht dat zij het voorschot reeds voldaan had op 19 februari 2012. Zij eiste tenslotte de veroordeling van eisers tot de gerechtskosten.

Eisers besloten tot de ongegrondheid van het hoger beroep van verweerster en hernamen, voor zover het Hof van Beroep te Gent de hele zaak tot zich zou trekken, hun oorspronkelijke tussenvorderingen.

110

In het arrest van 20 maart 2015 verklaart het Hof van Beroep te Gent het hoger beroep van verweerster ontvankelijk en gegrond. Het bestreden vonnis wordt teniet gedaan en, opnieuw wijzende, verklaart het Hof van Beroep te Gent de oorspronkelijke hoofdvorderingen van verweerster ontvankelijk en onder meer in die mate gegrond dat (a) de tussen verweerster en eisers gesloten koopovereenkomst en onderhandse akte van 27 februari 2012 aangaande het pand gelegen te Oostende, Vrijheidstraat 96 worden nietig verklaard, (b) eisers en NV Heyman & Co solidair worden veroordeeld om elk voor het geheel (en in hun onderlinge verhouding voor respectievelijk $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{4}$ en $\frac{1}{2}$) aan verweerster de som te betalen van 34.000 EUR, meer de vergoedende interesten aan de wettelijke rentevoet vanaf 19 februari 2012 en (c) eisers en NV Heyman & Co worden verwezen elk in het geheel (en in hun onderlinge verhouding voor respectievelijk $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{4}$ en $\frac{1}{2}$) van de gerechtskosten van verweerster in beide aanleggen. Alle overige vorderingen worden of als ontoelaatbaar en/of ongegrond afgewezen.

125

NIET VERBETTERD

ENIG MIDDEL TOT CASSATIE

130

Geschonden wetsbepalingen

- 135
- artikel 149 van de Grondwet,
 - artikel 1, in het bijzonder tweede lid van de wet van 25 ventôse jaar XI (16 maart 1803) op het notarisambt,

Aangevochten beslissing

140

De appelrechter verklaart het hoger beroep van verweerster ontvankelijk en gegrond, doet het bestreden vonnis teniet en verklaart, rechtdoende op de hoofdvordering van verweerster, de tussen partijen gesloten koopovereenkomst en onderhandse akte van 27 februari 2012 aangaande het pand te Oostende, Vrijheidstraat 96 nietig wegens schending van artikel 1, in het bijzonder tweede lid van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

145

Hij steunt deze beslissing voornamelijk op navolgende motieven:

150

“ (...) 2.

M.b.t. de opgeworpen nietigheid van de koopovereenkomst en onderhandse akte d.d. 27 februari 2012 aangaande het pand te Oostende, Vrijheidstraat nr. 96 wegens schending van art. 1 van de Wet van 25 ventôse jaar XI (16 maart 1802) op het notarisambt, i.h.b. al. 2, ingevoegd bij art. 1 Wet 16 april 1927 (BS 27 april 1927):

155

Uit de door [verweerster] als stukken 1 en 2 voorgebrachte kopie van de (op zich niet betwiste) pagina op de internetsite “HEYMAN.BE VEILINGEN” houdende de veiling tussen 10 januari 2012 en 15 februari 2012 van de genaamde kavel te Oostende met nr. 1274 alsook de navolgende e-mail d.d. 15 februari 2012 vanwege het zakenkantoor n.v. HEYMANS &

160

165 *CO aan [verweerster] houdende de bevestiging van de toewijzing, de formele koop/verkoopbevestiging, het verzoek tot het ondertekenen van de verkoopovereenkomst en de betaling van het voorschot t.b.v. 10% van de koopsom of 34.000,00 EUR, blijkt onmiskenbaar de frontale schending van de genaamde wetsbepaling dat alleen notarissen bevoegd zijn om onroerende goederen openbaar te verkopen en dat de toewijzing niet mag geschieden dan aan de hoogst- en laatstbiedende.*

170 *Immers, in opdracht van [eisers] werd via de publieke internetsite van n.v. HEYMAN & CO (“HEYMAN.BE VEILINGEN”) het er omschreven en met foto’s voorgestelde onroerend goed in kwestie te koop aangeboden, waarbij de mogelijkheid werd geboden aan een virtueel bijeengebracht publiek om op een er aangekondigd openingsbod van 250.000,00 EUR concurrentiële biedingen te doen, waarvan de andere kandidaten kennis hebben via de pagina “kavels volgen” , en waarbij duidelijk de bedoelde kavel aan de hoogste bieder werd “toegewezen” en de “koopbevestiging” formeel is gevolgd (zie bevestigende e-mail d.d. 15 februari 2012).*

180 *Ook art. 2 van het mandaat van het zakenkantoor n.v. HEYMAN & CO (dossier [eisers], stuk 5) vermeldt uitdrukkelijk in dezelfde zin dat de verkoopprijs waartegen het onroerend goed aan het publiek te koop wordt aangeboden door de opdrachtgever bepaald is via veiling aan de hoogstbiedende en dat de minimumverkoopprijs die moet worden verkregen door*

185 *de opdrachtgever bepaald is aan de hoogstbiedende.*

Dergelijke actie valt onder de definitie van een onder de exclusieve bevoegdheid van notarissen vallende (vrijwillige) openbare verkoop, zoals gehanteerd door Comité voor Studie en Wetgeving van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, nl. een verkoop:

- 190
- 1) waarbij aan een publiek – al dan niet beperkt – dat fysiek of virtueel wordt samengebracht, de mogelijkheid wordt gegeven om*
 - 2) concurrentiële biedingen te doen, waarbij de een kennis heeft van het bod van de ander, zonder noodzakelijk te weten van wie het bod uitgaat of wie het bod heeft gedaan,*
 - 3) en waar ab initio duidelijk is dat het goed aan de hoogste bieder zal worden toegewezen of dat het zal worden ingehouden.*
- 195

200 *Het veilingssysteem van onroerende goederen dat het zakenkantoor n.v. HEYMAN & CO (dat geen notaris is) toepast betreft geenszins niet-bindende biedingen ter ondersteuning van een onderhands verkoopproces*

205 *doch meteen de daadwerkelijke koop / verkoop (“toewijzing”) door / aan de hoogste bieder, wat in strijd is met de openbare orde, nu de genoemde wetsbepaling het openbaar karakter van het notarisambt betreft en de bescherming beoogt van desbetreffende rechtszekerheid (zowel van het publiek als van de verkopers) én van de belangen van de schatkist. Inmen-
ging in openbare ambten wordt bovendien strafrechtelijk gesanctioneerd (art. 227 SW).*

210 *De koop die via deze onwettelijke veiling tot stand is gekomen is bijgevolg absoluut nietig.*

Het gegeven dat een geïnteresseerde zich eerst dient te registreren vooraleer een bod te kunnen uitbrengen ontnemt niets aan het voorgaande:
215 *Het pand (“kavel”) wordt via het internet aangeboden aan iedereen en dus via een openbare verkoop.*

Het loutere feit dat iedereen zich – gratis – zou registreren vooraleer een bod te doen ontnemt evident niet het openbaar karakter:
220 *Het is precies aan dergelijk gedoe dat de wet van 16 augustus 1927 heeft willen een einde stellen door aan de notarissen het monopolie van de openbare verkopen van onroerende goederen toe te vertrouwen.*

Anders oordelen zou elke doeltreffendheid aan de wet ontnemen.
225 *Overigens klemt elke hier vermeende beslotenheid des te meer waar de wetgever met de verplichte dienstverlening van de notaris doch ook de verplichte toewijzing aan de hoogst- en laagstbiedende precies elke beperking tot de verkoop heeft willen uitsluiten of vermijden.*

230 *De door [verweerster] gevorderde nietigheid van de koopovereenkomst en onderhandse akte d.d. 27 februari 2012 is aldus gegrond.*

235 *De bij tegenvordering door [eisers] beoogde uitvoering van de (strijdig met de openbare orde zijnde) overeenkomst en hun bijkomende vorderingen ten aanzien van [verweerster] en tussenvordering ten aanzien van n.v. HEYMAN & CO zijn aldus bij gebrek aan rechtmatig belang ontoelaatbaar”*

(bestreden arrest, pagina 3, vierde alinea tot pagina 5, eerste alinea).

Grieven

240

Artikel 1, eerste lid van de wet van 25 ventôse jaar XI (16 maart 1803) op het notarisambt bepaalt dat notarissen openbare ambtenaren zijn, welke worden aangesteld om alle akten en contracten te verlijden waaraan partijen de authenticiteit van overheidsakten moeten of willen doen verlenen, de dagtekening ervan te verze-
245 verkeren, ze in bewaring te houden en er grossen en uitgiften van af te geven.

Krachtens het tweede lid van deze wetsbepaling zijn alleen notarissen, onder voorbehoud van de rechten der openbare overheid, bevoegd om onroerende goederen, renten en hypothecaire schuldvorderingen openbaar te verkopen. Bovendien mag de toewijzing niet dan aan de hoogst- en laatstbiedende geschieden.
250

Bij gebreke van wettelijke definitie, dient het begrip ‘openbare verkoop’ in zijn gebruikelijke betekenis te worden omschreven als ‘een verkoop in aanwezigheid van een publiek dat is uitgenodigd via aankondigingen en affiches om te verzamelen op een vastgelegd tijdstip in een voor iedereen toegankelijke plaats, waar
255 een aanzienlijk aantal uitgestalde goederen door een daartoe gemachtigde openbare ambtenaar te koop worden aangeboden en toegewezen aan de hoogst (ter waarde van minstens de door verkoper vastgestelde prijs) biedende mededinger’.

260 Te dezen neemt de appelrechter op basis van de hem door partijen voorgelegde stukken - met name een welbepaalde pagina van de internetsite ‘HEYMAN.BE VEILINGEN’ houdende de veiling tussen 10 januari 2012 en 15 februari 2012 van de kavel te Oostende met nr. 1274, de e-mail van 15 februari 2012 van NV Heyman & Co aan verweerster houdende de bevestiging van de toewijzing,
265 de formele koop/verkoopbevestiging, het verzoek tot het ondertekenen van de verkoopovereenkomst en de betaling van het voorschot van 10% of 34.000 EUR, alsmede het mandaat van eisers aan NV Heyman & Co – aan dat “ *in opdracht van [eisers] via de publieke internetsite van NV Heyman & Co het er omschreven en met foto’s voorgestelde onroerend goed te koop werd aangeboden, waarbij de mogelijkheid werd geboden aan een virtueel bijeengebracht publiek om op een er
270 aangekondigd openingsbod van 250.000 EUR concurrentiële biedingen te doen waarvan de andere kandidaten kennis hebben via de pagina ‘kavels volgen’ en waarbij duidelijk de bedoelde kavel aan de hoogste bieder werd ‘toegewezen’ en*

275 de ‘koopbevestiging’ formeel is gevolgd’ (bestreden arrest, pagina 3, vijfde tot zevende alinea).

280 Rekening houdende met de door het Comité voor Studie en Wetgeving van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat gehanteerde definitie van een onder de exclusieve bevoegdheid van notarissen vallende openbare verkoop, met name “een verkoop 1) waarbij aan een publiek – al dan niet beperkt – dat fysiek of virtueel wordt samengebracht, de mogelijkheid wordt gegeven om 2) concurrentiële biedingen te doen waarbij de een kennis heeft van het bod van de ander, zonder noodzakelijk te weten van wie het bod uitgaat of wie het bod heeft gedaan en 3) waar ab initio duidelijk is dat het goed aan de hoogsteieder zal worden toegewezen of dat het zal worden ingehouden” (bestreden arrest, pagina 4, eerste alinea), leidt de appelrechter daaruit af dat “het veilingssysteem dat NV Heyman & Co toepast, geenszins niet-bindende biedingen ter ondersteuning van een onderhands verkoopproces betreft doch meteen een daadwerkelijke koop/verkoop (“toewijzing”) door/aan de hoogsteieder, wat in strijd is met de openbare orde (...)” (bestreden arrest, pagina 4, tweede alinea).

295 Op grond van het voorgaande besluit de appelrechter dat “de koop die via deze onwettelijke veiling is tot stand gekomen, absoluut nietig is”, waarbij “het gegeven dat een geïnteresseerde zich eerst dient te registreren vooraleer een bod te kunnen uitbrengen niets aan het voorgaande ontnemt” (bestreden arrest, pagina 4, derde en vierde alinea) en wordt de oorspronkelijke hoofdvordering van verweerster tot nietigverklaring van de koopovereenkomst en de onderhandse akte van 27 februari 2012 aangaande het pand te Oostende, Vrijheidstraat 96 bijgevolg gegrond verklaard.

300

305 Door in de lijn van de door het Comité voor Studie en Wetgeving van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat gehanteerde begripsomschrijving (“een verkoop waarbij aan een publiek – al dan niet beperkt – (...) de mogelijkheid wordt gegeven om concurrentiële biedingen te doen (...)”) aan te nemen dat het aantal potentiële mededingers (onder meer door de verplichte voorafgaande registratie) kan worden ingeperkt, ontkent de appelrechter evenwel dat de openbaarheid zonder meer van zowel de tekoopstelling als de mededinging een wezenlijke voorwaarde is voor het bestaan van een ‘openbare verkoop’. Een semiopenbare verkoop, dit is een verkoop waarbij slechts enkele mededingers met elkaar worden geconfronteerd, dient immers te worden geacht buiten het toepassingsgebied van een ‘openbare verkoop’ te vallen.

310

315 Door de via het veilingsysteem van onroerende goederen van N.V. Heyman
& Co tot stand gekomen verkoop te kwalificeren als “een daadwerkelijke
koop/verkoop (toewijzing) aan de hoogste bidder” of, met andere woorden, als
320 een ‘openbare verkoop’ zonder hierbij de effectieve tussenkomst van een bevoeg-
de openbare ambtenaar, in het bijzonder bij bedoelde ‘toewijzing’, na te gaan en
vast te stellen, gaat de appelrechter er daarnaast aan voorbij dat de authenticering
van de rechtshandeling in zijn geheel, gaande van de vastgestelde verkoopvoor-
waarden als toetredingscontract tot het proces-verbaal van toewijzing als titel van
aankoop, evenzeer een conditio sine qua non voor een openbare verkoop uitmaakt.

325 De appelrechter vermocht de via het veilingsysteem van onroerende goe-
deren van N.V. Heyman & Co tot stand gekomen koop/verkoop derhalve niet wet-
telijk – wegens miskenning van de bestaansvoorwaarden van de onbeperkte open-
baarheid en de authenticering van alle daarbij gestelde rechtshandelingen - te
kwalificeren als een ‘openbare verkoop’, zodat de daarop gesteunde beslissing tot
nietigverklaring van de koopovereenkomst en de onderhandse akte van 27 februa-
ri 2012 aangaande het pand te Oostende, Vrijheidstraat 96 niet naar recht verant-
330 woord is (schending van artikel 1, in het bijzonder het tweede lid van de wet van
25 ventôse jaar XI (16 maart 1803) op het notarisambt).

335 Door in de bovenstaande motivering in het vage te blijven over het bestaan
van de noodzaak tot navolgende authenticering van de alhier geviseerde rechtshan-
deling middels de tussenkomst van een notaris, stelt de appelrechter Uw Hof
daarnaast minstens in de onmogelijkheid om zijn wettigheidstoezicht op deze be-
slissing uit te oefenen en hierbij meer bepaald na te gaan of hij zonder miskenning
van het begrip “openbare verkoop” kon beslissen tot de nietigheid van de koop-
overeenkomst en de onderhandse akte van 26 februari 2012 aangaande voormeld
340 pand.

345 In zoverre deze onduidelijke en onnauwkeurige motivering niet toelaat de
wettigheid van de aangevochten beslissing te toetsen, is het bestreden arrest bijge-
volg evenmin regelmatig gemotiveerd (schending van artikel 149 van de Grond-
wet).

TOELICHTING BIJ HET ENIGE MIDDEL TOT CASSATIE

Het enige middel tot cassatie oefent kritiek uit op de beslissing van de appelrechter dat de via het hierboven beschreven veilingsysteem van NV Heyman & Co tot stand gekomen koopovereenkomst en onderhandse akte van 27 februari 2012 met betrekking tot het pand van eisers aan de Vrijheidstraat 96 te Oostende nietig zijn wegens schending van artikel 1, tweede lid van de wet van 25 ventôse jaar XI (16 maart 1803) op het notarisambt, waarin notarissen worden aangeduid als exclusief bevoegde toezichthouders bij de openbare verkoop van onroerende goederen (zie ook: R. DE VALKENEER, *Précis du notariat*, Brussel, Bruylant, 1988, 24; E. VAN TRICHT, “Le notaire et la vente publique”, *Rev. not. b.* 1988, 401).

Deze beslissing bouwt voort op de definitie door het Comité van Studie en Wetgeving van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat van een ‘openbare verkoop’, met name “*een verkoop 1) waarbij aan een publiek – al dan niet beperkt – dat fysiek of virtueel wordt samengebracht, de mogelijkheid wordt gegeven om 2) concurrentiële biedingen te doen waarbij de een kennis heeft van het bod van de ander, zonder noodzakelijk te weten van wie het bod uitgaat of wie het bod heeft gedaan en 3) waar ab initio duidelijk is dat het goed aan de hoogste bidder zal worden toegewezen of dat het zal worden ingehouden*” (bestreden arrest, pagina 4, eerste alinea), waarbij aanvullend wordt verduidelijkt dat “*het loutere feit dat iedereen zich – gratis – zou registreren vooraleer een bod te doen evident niet het openbaar karakter (aan de verkoop) ontnemt (...)*” (bestreden arrest, pagina 4, vijfde alinea).

Het staat evenwel vast dat deze door de appelrechter gehanteerde begripsomschrijving slechts een van de vele uiteenlopende definities van ‘openbare verkoop’ in de notariële doctrine is (zie o.m.: C. DE WULF, J. BAEL, S. DEVOS en H. DE DECKER, *Het opstellen van notariële akten*, II.B, Mechelen, Kluwer, 2006, 291; M. GHIGNY, G. MAHIEU, P. PIRON, L. ROUSSEAU en M. TULIPE, “Vente par offres”, in X., *La négociation immobilière: l’apport du notariat. Vastgoedbemiddeling: de inbreng van het notariaat*, Brussel, Bruylant, 1998, 463; E. VAN TRICHT, “Le notaire et la vente publique”, *Rev. not. b.* 1988, 393), welke overigens niet geheel in overeenstemming is met de omschrijving die destijds door Uw Hof werd gegeven van een openbare verkoop van roerende goederen.

In het arrest van 9 maart 1839 (Cass. 9 maart 1839, *Pas.* 1837-1840, 27; zie ook: A. PUTTEMANS, “Réflexions autour des notions de vente et enchères publiques mobilières”, in X., *Liber Amicorum Jean-Luc Fagnart*, Brussel, Bruylant, 2008, 913) definieerde Uw Hof dergelijke openbare verkoop immers als “*een verkoop in aanwezigheid van een publiek dat is uitgenodigd via aankondi-*

gingen en affiches om te verzamelen op een vastgelegd tijdstip in een voor iedereen toegankelijke plaats, waar een aanzienlijk aantal uitgestalde goederen door een daartoe gemachtigde openbare ambtenaar te koop worden aangeboden en toegewezen aan de hoogst (ter waarde van minstens de door verkoper vastgestelde prijs) biedende mededinger” (vrije vertaling van: “*en présence d’un concours d’individus convoqués par annonces et affiches à s’assembler à jour et heure fixes, dans un local ouvert à tout le monde, où à chaque séance un nombre considérable de marchandises étalées ont été mises successivement en vente à la criée et attribuées indistinctivement au premier des concurrents présents qui déclarait vouloir les prendre pour le prix fixé par le vendeur*”, eraan toevoegend dat “indien de openbare verkopeningen van roerende goederen volgens de van kracht zijnde wetgeving enkel kunnen geschieden door een daartoe gemachtigde openbare ambtenaar, daaruit slechts kan worden afgeleid dat de verkopen die worden voltrokken door de verkopers zelf, zonder enige tussenkomst van die openbare ambtenaar, om deze reden alleen al, hun karakter van openbare verkoop verliezen” (vrije vertaling van: “*si d’après les lois en vigueur, les ventes publiques d’objets mobiliers en général ne peuvent se faire par un officier public à ce dûment autorisé, on ne peut en inférer que celles qui s’opèrent par les vendeurs eux-mêmes, sans le concours de ce fonctionnaire, perdent, par cela seul, leur caractère de vente publique*”).

Uitgaande van dit oude arrest van Uw Hof als aanknopingsfactor voor de omschrijving én aflijning van het begrip ‘openbare verkoop’, faalt de redengeving van het bestreden arrest evenwel minstens om een dubbele reden naar recht.

415

Waar enerzijds uit bedoeld arrest van 9 maart 1839 kan worden afgeleid dat de openbaarheid zonder meer van zowel de tekoopstelling als de mededinging een *conditio sine qua non* is voor Uw Hof opdat er sprake zou zijn van een ‘openbare verkoop’, staat immers vast dat de appelrechter te dezen uitgaat van een al te ruim toepassingsgebied van dergelijke verkoop door de eventualiteit van een beperking van het aantal potentiële mededingers toe te staan (“een verkoop waarbij aan een publiek – *al dan niet beperkt* – (...) de mogelijkheid wordt gegeven om concurrentiële biedingen te doen (...))”, temeer daar een belangrijke strekking in de notariële doctrine stelt dat semi-openbare verkopen, dit zijn verkopen waarbij slechts enkele kandidaat-kopers met elkaar worden geconfronteerd - zoals onder meer ingevolge “het loutere feit dat iedereen zich moet registreren vooraleer een bod te doen” -, in ieder geval buiten de openbare verkopen vallen (zie ook: P. VAN HOESTENBERGHE, “De notaris en het vastgoed. Proeve van reglement”, *Notarius* 1997, 46; E. VAN TRICHT, “De notaris en de openbare verkoping”, *Notarius* 1988, 68).

430

435 Waar uit de bijkomende overweging in voormeld arrest van 9 maart 1839
anderzijds blijkt dat volgens Uw Hof onmogelijk gewag kan worden gemaakt van
een openbare verkoop bij gebreke van de effectieve tussenkomst van een openbare
440 ambtenaar, is de appelrechter in het kader van zijn beoordeling van het veilingsys-
teem van NV Heyman & Co ook uit het oog verloren dat de authenticering van
de rechtshandeling in zijn geheel – gaande van de vastgestelde verkoopvoorwaar-
den als toetredingscontract tot het proces-verbaal van toewijzing als titel van aan-
koop – eveneens een toepassingsvoorwaarde voor een openbare verkoop is (P.
440 NOUWKENS, “Praktisch verloop van de verkoop en bijzondere procedurevoor-
schriften bij bepaalde verkopen”, in D. MEULEMANS (ed.), *Een woning ko-
pen en verkopen*, Leuven, Acco, 1991, 289; R. TIMMERMANS, “Notariële
openbare verkopen en paranotarieel beheerste biedingen op vastgoed: op het snij-
punt van elektronische wegen”, *T. App.* 2012, afl. 2, 8).

445

 In de mate de appelrechter te dezen aldus het absolute karakter van de ver-
eiste openbaarheid ontkent en bovendien verzuimt de noodzakelijke (navolgende)
tussenkomst van een openbare ambtenaar na te gaan, kon hij derhalve niet wettig
– zonder miskenning van het begrip ‘openbare verkoop’ – beslissen dat de koop
450 via het door N.V. Heyman & Co georganiseerde systeem nietig is en bijgevolg
evenmin de vastgestelde schending van artikel 1, in het bijzonder tweede lid van
de wet van 25 ventôse jaar XI (16 maart 1803) op het notarisambt naar recht ver-
antwoorden.

455

 Doordat de appelrechter bij de beoordeling van het door N.V. Heyman &
Co georganiseerde systeem inzake de verkoop van onroerende goederen in het va-
ge blijft over de verplichte authenticering van de aan een openbare verkoop in-
herente rechtshandelingen en in het bijzonder in het midden laat of er te dezen een
noodzaak bestaat tot navolgende tussenkomst van een notaris met het oog op de
460 authenticering van de alhier geviseerde rechtshandeling, is de motivering van het
bestreden arrest daarnaast minstens onduidelijk, onnauwkeurig en onvolledig en
geenszins van aard om Uw Hof in de mogelijkheid te stellen de wettelijkheid van
de geviseerde aldus tot stand gekomen koop te toetsen. Het bestreden arrest is bij-
gevolg alleszins aangetast door een motiveringsgebrek op dit punt (zie o.m.: Cass.
465 30 december 1988, *Arr. Cass.* 1988-89, 525; Cass. 3 februari 1984, *Arr. Cass.*
1983-84, 680).

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

475

Antwerpen, 31 augustus
2015

480

485

Johan Verbist

490 Bij de indiening ter griffie wordt bij deze voorziening gevoegd:

1. het exploit van 4 juni 2015 van betekening van het bestreden arrest van
het Hof van Beroep te Gent van 20 maart 2015, waarin de verwerende partij
keuze van woonplaats deed op het kantoor van de heer Hessels Dirk,
495 gerechtsdeurwaarder, met standplaats te 8780 Oostrozebeke, Stationsstraat
124,
2. pro-fisco verklaring,
3. het exploit van betekening aan de verwerende partij en de in bindendver-
klaring van arrest opgeroepen partij.

500