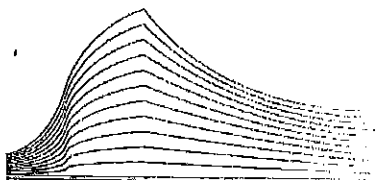


002236



Uitgifte

Repertoriumnummer 2024/ 9747
Datum van uitspraak 21/10/2024
Rolnummer 23/ 3480/A

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op Vrij – art. 280 Wb.Reg.	op Vrij – art. 280 Wb.Reg.	op Vrij – art. 280 Wb.Reg.

Niet aan te bleden aan de ontvanger

**Rechtbank van eerste aanleg
West-Vlaanderen,
afdeling Brugge,
sectie burgerlijke rechtbank
vonnis**

Kamer B.6

Aangeboden op
Niet te registreren

De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank, Kamer B.6, heeft het volgend vonnis verleend:

In de zaak : 23/ 3480/A

Hoofdzaak :

1. [REDACTED]

Hierna genaamd: [REDACTED]

2. [REDACTED]

Hierna genaamd: [REDACTED]

eisende partijen,

hebbende als raadsman meester VERFAILLIE MATHIEU, advocaat te 8500 KORTRIJK, Stasegemsestraat 131 A (ref.: 23/6996).

tegen :

[REDACTED]

verwerende partij,

hierna genaamd: [REDACTED]

hebbende als raadsman meester VAN BRABANT ALEXANDER, advocaat te 8000 BRUGGE, Gulden Vlieslaan 16 (ref.: 2851/W69).

I. PROCEDURE

De procedure werd ingeleid bij dagvaarding, betekend op 6 december 2023.

De partijen werden gehoord op de openbare zitting van 16 september 2024. De rechtbank nam kennis van het dossier van de rechtspleging en van de door de partijen neergelegde overtuigingsstukken. De partijen hebben verklaard dat alle conclusies en stukken in de debatten mogen blijven. De debatten werden gesloten en de zaak werd in beraad genomen.

Er is toepassing gemaakt van de artikelen 2, 24 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

II. VOORWERP VAN DE VORDERING

1. [REDACTED] vorderen:

" De vordering van concluanten ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Te zeggen voor recht dat de verkoopovereenkomst d.d. 10 augustus 2022 dient ontbonden te worden in het nadeel van verweerder en tevens verweerder te veroordelen tot betalen van het bedrag van 70.000,00 EUR ten titel van forfaitaire schadevergoeding, te vermeerderen met de verwijlrente aan de wettelijke rentevoet vanaf dagvaarding tot op datum van betaling.

Ondergeschikt, voor zover Uw Zetel van oordeel zou zijn dat er geen geldige koopverkoopovereenkomst tot stand zou zijn gekomen, verweerder te veroordelen tot het betalen van het bedrag van 70.000,00 EUR ten titel van forfaitaire schadevergoeding wegens precontractuele aansprakelijkheid, te vermeerderen met de verwijlrente aan de wettelijke rentevoet vanaf dagvaarding tot op datum van betaling.

Verweerder te horen veroordelen tot de kosten van het geding, met Inbegrip van de dagvaardingskost ten belope van 325,37 EUR en de geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding (art. 1022 Ger.W.). "

2. [REDACTED] vordert:

" De vordering van tegenpartijen af te wijzen als onontvankelijk, minstens als ongegrond.

Tegenpartijen elk te veroordelen tot betaling aan concluant van alle kosten van het geding inclusief de verhoogde te indexeren rechtsplegingsvergoeding, zoals verder begroot. "

III. FEITEN

1. [REDACTED] realiseert een nieuwbouw appartementsgebouw [REDACTED] te [REDACTED]

Bij mail van 22 januari 2020 nam [REDACTED] contact op met [REDACTED] nu hij op zoek was naar investeerders in het voormeld vastgoedproject te Harelbeke en hij via zijn notaris had vernomen dat [REDACTED] een mogelijke kandidaat-investeerder was.

Op 28 april 2020 schrijft [REDACTED] nogmaals aan nu hij naar eigen zeggen op zoek is naar cash.

2. Op 9 juli 2022 schrijft [REDACTED] opnieuw aan met een concreet voorstel.

Na een werfbezoek schrijft [REDACTED] op 6 augustus 2022 [REDACTED] als volgt aan:

Op 6 aug. 2022 om 20:19 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Uitgebreid met mijn partner ter plekke geweest en op de werf zelf. Volgende voorstel.

We kiezen voor de 0/2. Ook voor de 1/2 en voor de 2/2. Reserve mocht er een weg zijn is de 2/4. Doch de eerste drie staan met stip bovennau.

Sorry voor het voortdurend switchen doch met zicht op de werf geeft dit soms een ander idee. Ook met een vrouw die er al praktisch veel ervaring mee heeft el al diverse appartementen zelf in verhuur heeft is dit meestal een vernuiming.

Bezoek liever dan dinsdag of zo. Goed weer om te fietsen ...

Morgen hebben we reeds andere plannen.

Was een nuttig bezoek in de volle avondzon deze vooravond.

Met zekerheid geen die uitsluitend zicht heeft op de openbare weg. Bevalt ons minder. Gelukkig voor jou heeft iedereen zijn eigen voorkeur.

Prettig week end.

Daarop komt op 10 augustus 2022 een overeenkomst tot stand tussen [REDACTED] waarbij laatstgenoemde zich verbindt tot aankoop van drie appartementen (0.2, 1.2 en 2.2, twee bergingen (4.3) en één garage (7) voor de prijs van 700 000,00 euro exclusief btw.

[REDACTED] laat op dezelfde dag nog weten aan zijn notaris dat [REDACTED] voor zijn drie kinderen koopt.

Nog dezelfde dag schrijft de notaris van [REDACTED] de notaris van [REDACTED] aan als volgt:

"...

Ik verwijz naar het telefonisch onderhoud hetwelk ik zojuist had met Uw medewerker aangaande een ondertekend document tussen Uw cliënt de heer [REDACTED] (in zijn hoedanigheid van bestuurder van de vennootschap [REDACTED] en de heer [REDACTED]

Thans wens de heer [REDACTED] terug te komen op dit ondertekend document.

Gezien de toepassing van de Wet Breyne en het niet vervullen van de voorwaarden desbetreffende is dit ondertekend document ook volstrekt nietig.

Dit mag zonder gevolg geklasseerd worden.

"..."

(eigen markering)

3. Op 12 september 2022 maakt [REDACTED] namens [REDACTED], een nieuw voorstel over, ditmaal voor twee appartementen en twee garages voor de "commercieel afgeronde" prijs van 500 000,00 euro, met een "blanco compromis", een exceltabel, een bouwvergunning, een bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen en een opgave van de schijven waaruit bleek dat de werken waren gevorderd tot vloerplaat eerste verdieping.

4. Vervolgens hebben er een aantal telefonische gesprekken tussen partijen plaatsgevonden.

Er bestaat discussie tussen partijen of [REDACTED] in deze gesprekken enkel zijn interesse in de appartementen heeft geuit dan wel of hij effectief zich zou hebben verbonden tot de aankoop.

5. Op 7 april 2023 schreef [REDACTED] namens [REDACTED] zijn notaris en [REDACTED] als volgt aan:

[REDACTED]

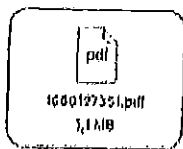
[REDACTED]

Gisteren opnieuw samen gezeten met [REDACTED], in navolging van de initiale aankoopbelofte die ik nogmaals in bijlage bij de slechte één appartement de compromis tekenen. Een tweede, en hopelijk ook het derde appartement wordt later bekeken.

Kan u reeds op kan je alst een compromis opmaken voor de aankoop van:
app1,4,
combi garage 02 en B6

Graag ook ASAP een datum voorstellen van het tekenen van de compromis op jullie kantoor, omdat Frans binnen één maand terug

		Onderhandelde prijs	grondwaardeconstructiewaarde	
opspijlsing	1,4	230000	32200	197600
	G2+B5	20000	2800	17200
	Totaal	250000		



6. [REDACTED] heeft kort daarna aan zijn notaris laten weten dat de verkoop niet doorgaat.

7. Op 19 april 2023 schreef [REDACTED] als volgt aan:

██████████
ik begrijp het niet goed ,

Je hebt de notaris laten weten dat de aankoop niet doorgaat,

Ik heb je gebeld maar je belt niet terug, zeer raar allemaal ,

mag ik je eraan herinneren dat we initieel de hand geschud hebben voor de aankoop van 3 appartementen ter waarde van 750000 euro, gedurende de gesprekken de laatste 8 maand (die ik opgenomen heb) heb je me ook herhaaldelijk beloofd nog te willen aan kopen, vorige week zijn we dan samen op de werf geweest en hebben we na afloop terug de hand geschud op de verkoop van voorlopig één enkel appartement, nl 1,4, G2+B5 voor de totale prijs van commercieel afgerond op 250000 euro, de aankoop van de andere appartementen zou dan in een latere fase volgen.

Zeer vreemd dat je nu terug wil afstappen van de aankoop, maar dit gaat immers niet zomaar,

'k zou graag hebben dat je zo spoedig mogelijk in antwoord op deze mail een nieuwe datum voorstel voor ondertekening van de compromis van dit of liefst nog van drie appartementen.

't zou jammer zijn als een vastgoedprofessional waar ik zo naar opkijk z'n handje schudden en zeker het ondertekenen van een belofte als waardeloos zou beschouwen, wat niet is.

Alvast bedankt voor je antwoord hierop. Hopelijk komen we er zo uit.

8. Bij schrijven van 30 mei 2023 werd ██████████ aangetekend aangemaand door de raadsman van ██████████ en kreeg ██████████ een laatste kans om tot aankoop over te gaan".

Dit schrijven werd betwist bij schrijven van 8 juni 2023 door de raadsman van ██████████

9. In navolgende briefwisseling bleven beide partijen bij hun standpunt.

IV. BEOORDELING

IV.1. De door [REDACTED] opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid

1. [REDACTED] vraagt de vordering, voor zover ze uitgaat van [REDACTED] af te wijzen als onontvankelijk.

Volgens hem heeft [REDACTED] immers geen processueel belang in de zin van artikel 18 Ger.W. nu hij enkel kon handelen als bestuurder van [REDACTED] met betrekking tot de verkoop van de privatieven in de Residentie [REDACTED]. Immers zou [REDACTED] niet de eigenaar zijn en kon hij dus in eigen naam niets verkopen en/of er over onderhandelen.

2. Principeel kan een rechtsvordering slechts toegelaten worden wanneer de eisende partij enerzijds hoedanigheid, anderzijds een reeds verkregen en dadelijk belang heeft om ze in te dienen (artikelen 17 en 18, eerste lid Ger.W.).

3. Waar vastgesteld wordt dat [REDACTED] beweert titularis te zijn van rechten die hij wenst af te dwingen, heeft hij hoedanigheid om zijn vordering in te stellen, ook al wordt betwist dat hij over deze rechten beschikt en/of ze kan uitoefenen ten aanzien van [REDACTED].

Het onderzoek naar het bestaan of de draagwijdte van het subjectieve recht dat wordt ingeroepen en met name de vraag of zij aanspraak kan maken op het gevorderde, betreft niet de toelaatbaarheid of ontvankelijkheid maar de gegrondheid van de vordering (zie ook Cass. 15 september 2017, AR C.16.0491.F; Cass. 26 januari 2017, AR C.16.0291.F en Cass. 29 oktober 2015, AR C.13.0374.N).

Processueel belang in de zin van de wet bestaat uit het materieel of moreel voordeel, hoe gering ook, dat degene die de vordering instelt, op het ogenblik van de rechtsingang mag verwachten en waardoor zijn bestaande rechtstoestand gewijzigd en verbeterd kan worden (zie ook Cass. 23 april 2021, AR C.19.0502.N).

[REDACTED] beschikt over het nodige belang. Hij verwacht bij het stellen van zijn vordering tegen [REDACTED] een financieel voordeel. Of hij daadwerkelijk aanspraak kan maken op dit voordeel betreft niet de ontvankelijkheid maar de gegrondheid van de vordering.

4. Het door [REDACTED] ingeroepen middel van onontvankelijkheid is ongegrond.

IV.2. De grond van de zaak

1. [REDACTED] en [REDACTED] vorderen in hoofdde de veroordeling van [REDACTED] tot een schadevergoeding van 70 000,00 euro wegens de contractbreuk m.b.t. de verkoopovereenkomst voor drie appartement in de Residentie [REDACTED].

Ondergeschikt baseren ze hun vordering op de precontractuele aansprakelijkheid.

[REDACTED] betwist de vordering om redenen zoals uiteengezet in zijn syntheseconclusie.

2. De rechtbank gaat hierna enkel in op de middelen die afdoende en relevant zijn om tot haar beslissing te komen.

Indien de rechtbank bepaalde middelen en argumenten niet verder of meer in detail ontmoet is dit omdat zij naar haar oordeel niet (langer) relevant zijn in die zin dat ze niet van aard zijn de rechtbank tot een andersluidende beslissing te (kunnen) leiden.

3. Krachtens art. 870 Ger.W. en art. 8.3 en 8.4, eerste lid B.W. dragen [REDACTED] de principiële bewijslast van de betwiste feiten en rechtshandelingen die ten grondslag liggen aan hun eis.

4. [REDACTED] dienen dus aan te tonen dat een verkoopovereenkomst voor drie appartementen in de Residentie [REDACTED] tot stand is gekomen, nu dit door [REDACTED] formeel wordt betwist.

Gelet op de waarde van de te bewijzen rechtshandeling, die meer dan 3 500,00 euro bedraagt, is het bewijs in beginsel niet vrij, maar wettelijk gereguleerd. In toepassing van art. 8.9 §1 B.W. dienen [REDACTED] het bewijs ten aanzien van [REDACTED] in beginsel te leveren door middel van een ondertekend geschrift. Art. 8.13 B.W. laat evenwel toe dat in afwijking daarvan het bewijs van de verkoopovereenkomst waarop zij hun eis baseren wordt geleverd middels een begin van bewijs door geschrift aangevuld met andere bewijsmiddelen. Een begin van bewijs door geschrift is een geschrift dat uitgaat van de persoon tegen wie men wil bewijzen en waardoor de te bewijzen feiten of rechtshandelingen waarschijnlijk worden gemaakt.

5. Een verkoopovereenkomst is een consensuele overeenkomst die tot stand komt louter door de wilsovereenstemming of consensus over de bestanddelen die als essentieel of substantieel te aanzien zijn. Als essentieel te beschouwen bestanddelen zijn steeds het voorwerp van de overeenkomst en de prijs. Daarnaast kunnen bv. betalings- en leveringstermijnen, kwaliteitsgaranties, het bekomen van een krediet ter financiering van het budget, ... ook substantiële elementen uitmaken, maar dat is niet noodzakelijk het geval. Dat zal afhangen van de concrete feitelijke omstandigheden. De feitenrechter apprecieert soeverein welke elementen door partijen als essentieel en substantieel deel van de overeenkomst werden aanzien, en of daaromtrent wilsovereenstemming werd bereikt. Wilsovereenstemming wordt bereikt ingevolge aanvaarding van een aanbod. De totstandkoming van een verkoopovereenkomst vereist dus niet noodzakelijk een ondertekend geschrift, alhoewel dergelijk geschrift wel nuttig kan zijn als bewijs van de wilsovereenstemming die de verkoopovereenkomst tot stand doet komen.

6. [REDACTED] beroepen zich op de overeenkomst die op 10 augustus 2022 tussen partijen tot stand is gekomen betreffende de aankoop van drie (nieuwbouw)appartementen in de Residentie [REDACTED] (0.2, 1.2 en 2.2) voor de prijs van 700 000,00 euro en wordt voorgelegd onder hun stuk 3.

Evenwel heeft de notaris van [REDACTED] nog op dezelfde dag als de overeenkomst werd ondertekend (op 10 augustus 2022), dat deze overeenkomst nietig is wegens strijdigheid met de Wet Breyne (zie stuk 7 [REDACTED]).

Dit werd aanvankelijk niet betwist door [REDACTED]

Pas op 30 mei 2023 wordt [REDACTED] in gebreke gesteld wegens niet-naleving van zijn contractuele verbintenissen inzake de aankoop van drie appartementen in de Residentie [REDACTED]. In voormelde ingebrekestelling wordt verder gesteld: "Op heden laten mijn cliënten weten dat appartementen 1.4, 2.2 en 3.1 nog niet verkocht zijn, alsook voldoende parkeerplaatsen, al dan niet in combinatie met berging" (zie stuk 14 [REDACTED]).

De argumentatie van [REDACTED] is tegenstrijdig.

Ze geven enerzijds voor de er tussen partijen een rechtsgeldige verkoopovereenkomst is tot stand gekomen op 10 augustus 2022 waarbij [REDACTED] in gebreke blijft zijn contractuele verbintenissen na te komen, doch anderzijds blijkt dat de kwestieuze appartementen (0.2, 1.2 en 2.2) waarop voormelde overeenkomst betrekking had, nadien door hen aan derden zijn verkocht.

De totstandkoming van een verkoopovereenkomst vereist zoals voormeld steeds een akkoord over het voorwerp van de overeenkomst én de prijs.

7. [REDACTED] stelt alvast terecht dat de overeenkomst van 10 augustus 2022 strijdig is met de Wet tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen van 09/07/1971 (hierna: Wet Breyne).

Er bestaat geen betwisting over het feit dat de appartement 0.2, 1.2 en 2.2 op het moment van de aankoop nog in aanbouw waren zodat ze vielen onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne.

Art. 7 eerste lid van de Wet Breyne bepaalt:

De overeenkomsten bedoeld in artikel 1 alsmede de beloften voor zodanige overeenkomsten moeten:

a) de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden;
b) de datum van uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden [of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag;]

[bbis) vermelden of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst;]

c) de nauwkeurige beschrijving inhouden van de privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;

d) [als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en, indien het een appartement betreft, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van medeïgendom toegevoegd te worden;]

De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze documenten in het bezit van de partijen zijn;

e) [de totale prijs van het huis of van het appartement of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding] alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien. [Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid;]

[ebis) het bestaan vermelden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen;]

f) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs [van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft] overeenstemmen;

g) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;

h) de erkenning van partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de in dit artikel vermelde gegevens en stukken.”

Artikel 7 tweede lid van de Wet Breyne bepaalt verder:

“De Koning kan de minimumvoorwaarden bepalen waaraan de bepalingen van dit artikel moeten beantwoorden.

(De overeenkomst vermeldt in ieder geval in een afzonderlijk lid, in andere en vette lettertekens, dat de koper of opdrachtgever het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12, waarvan de tekst integraal in de overeenkomst moet worden opgenomen.)”

De overeenkomst van 10 augustus 2022 is flagrant in strijd met de Wet Breyne nu er (onder meer) geen datum van bouwvergunning, geen beschrijving van de privatieve en gemene delen, geen totale kostprijs (btw niet bepaald); geen subsidies, geen aanvangsdatum van de werken, afwerkingsdatum, geen opleveringsmodaliteiten en geen erkenning dat die informatie reeds 15 dagen ervoor werd medegedeeld, ... Evenmin is de verplichte clausule zoals voorzien in artikel 7 tweede lid van voormelde wet opgenomen.

Artikel 13 van de Wet Breyne bepaalt:

“Elk beding dat strijdig is met de artikelen 3 tot 6 en 8 tot 11, alsmede met de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van artikel 8, alinea 2, wordt voor niet geschreven gehouden.

De niet-nakoming van de bepalingen van artikel 7, van artikel 12 of van de koninklijke besluiten genomen in uitvoering van deze artikelen, heeft de nietigheid van de overeenkomst ofwel de nietigheid van het met de wet strijdige beding tot gevolg.

De ene of de andere nietigheid kan naar keuze door de verkrijger of de opdrachtgever, in de zin van artikel 1, en alleen door hen, worden aangevoerd vóór het verlijden van de authentieke akte of, indien het een aannemingsovereenkomst betreft, vóór de voorlopige oplevering bedoeld in artikel 9.

(De authentieke akte moet vermelden dat alle voorschriften van de artikelen 7 en 12 van deze wet nageleefd werden.)”

De wettelijk voorziene sanctie voor de miskenning van de bepalingen van de Wet Breyne is de nietigheid.

██████████ kon zich op de nietigheid beroepen tot op datum van de notariële akte.

Hij heeft dit ook tijdig gedaan, te weten nog op 10 augustus 2022.

De overeenkomst van 10 augustus 2022 is bijgevolg nietig.

Het overmaken op 12 september 2022 van een ontwerpcompromis zonder prijzen verandert niets aan het voorgaande en maakt de voorgegeven koopverkoop-overeenkomst niet regelmatig en ook niet afdwingbaar.

8. Bewijs bestaan verkoopovereenkomst na 10 augustus 2022?

8.1. ██████████ trachten vervolgens aan de hand van telefoongesprekken tussen partijen het bestaan van een verkoopovereenkomst tussen partijen over “drie appartementen” te bewijzen.

De eigenlijke gesprekken tussen partijen als de vrije transcriptie ervan worden voorgelegd (zie stuk 18 t.e.m. 22 stukken ██████████).

Ter zitting van 16 september 2024 hebben partijen verklaard dat alle stukken in de debatten mogen blijven (zie zittingsblad).

8.2. De rechtbank is samen met [REDACTED] van oordeel dat deze gesprekken niet bewijzen dat tussen partijen een verkoopovereenkomst tot stand is gekomen, doch enkel wijzen op een uitgelokte interesse in appartement van de Residentie [REDACTED]

Hierboven is al vermeld dat een verkoopovereenkomst (pas) tot stand komt wanneer er een akkoord is over de prijs en over het goed dat wordt verkocht, hetgeen impliceert dat dit voldoende gespecificeerd is.

Uit de gesprekken blijkt geen akkoord tussen partijen over deze elementen (prijs én goed).

[REDACTED] zegt tijdens deze gesprekken zelfs meermaals dat [REDACTED] niet op hem dient te wachten om te verkopen.

8.3. [REDACTED] slagen er bijgevolg niet in om het bestaan van een verkoopovereenkomst te bewijzen.

De vordering is op dit punt ongegrond.

9. Precontractuele aansprakelijkheid?

9.1. Ondergeschikt stellen [REDACTED] dat [REDACTED] op foutieve wijze de onderhandelingen omtrent de verkoop heeft afgebroken, reden waarom ze gerechtigd zijn op een schadevergoeding.

[REDACTED] betwist dit om redenen zoals uiteengezet in zijn syntheseconclusie.

9.2. In de precontractuele fase staat het beginsel van de wilsautonomie, met de daaruit voortvloeiende contractsvrijheid, principieel centraal.

Er kan sprake zijn van culpa in contrahendo of precontractuele aansprakelijkheid indien het bij de tegenpartij gewekte vertrouwen op laakbare wijze wordt beschaamd of wanneer onderhandelingen zonder rechtmatige reden worden verbroken.

[REDACTED] dienen het bewijs te leveren dat er een fout is begaan door [REDACTED]

9.3. [REDACTED] nemen opnieuw een tegenstrijdig standpunt in.

Ze kunnen vooreerst geen rechten putten uit de nietige overeenkomst van 10 augustus 2022.

Enige fout kan [REDACTED] op dit punt niet worden verweten nu het [REDACTED] zijn die hun informatieplicht conform de wet Breyne en de wettelijke bepalingen van deze wet niet hebben gerespecteerd.

Dat er na 10 augustus 2022 nog diverse gesprekken tussen partijen hebben plaatsgevonden, die zo goed als steeds door [REDACTED] werden geïnitieerd, tonen enkel de verdere interesse in een eventuele aankoop door [REDACTED] aan.

Partijen zijn principieel vrij precontractuele onderhandelingen aan te vatten, te voeren en af te breken.

Ook uit het gesprek van 29 maart 2023 blijkt evenmin enige toezegging van [REDACTED]. Het loutere feit dat hij stelt nog te kunnen "meespelen voor ééntje maar niet meer voor meer", duidt volgens de rechtbank enkel op zijn interesse.

Op donderdag 7 april 2023 heeft [REDACTED] opnieuw een "nieuw voorstel" overgemaakt aan [REDACTED] voor één appartement, één garage en berging voor de prijs van 250 000,00 euro. Dit voorstel is door hem overgemaakt aan zijn eigen notaris, bewerende dat partijen een akkoord hadden gesloten.

Evenwel wordt niet aangetoond dat [REDACTED] zich hiermee akkoord had verklaard / dat dit voorstel de weergave was van concrete afspraken/onderhandelingen tussen partijen.

[REDACTED] heeft kort na ontvangst van deze mail aan zijn notaris laten weten dat er van enig akkoord geen sprake was en hij geen verdere interesse had. Zijn notaris blijkt vervolgens contact te hebben opgenomen met de notaris van [REDACTED] hetgeen blijkt uit de e-mail van [REDACTED] van 19 april 2023 (zie zijn stuk 13).

Enige foutief afbreken van de onderhandelingen door [REDACTED] is niet bewezen.

De vordering is op dit punt eveneens ongegrond.

IV.3 De kosten

IV.3.1. Het rolrecht

[REDACTED] zijn in het ongelijk gestelde partij zodat het rolrecht te hunnen laste wordt gelegd.

Het rolrecht moet worden betaald aan de Federale Overheidsdienst Financiën.

De Federale Overheidsdienst Financiën zal aan diegene die het rolrecht moet betalen "onverwijld" een verzoek tot betaling verzenden. Er is van rechtswege een administratieve boete verschuldigd in geval de betaling niet tijdig wordt gedaan (zie artikel 4 van het KB van 28 januari 2019 betreffende de uitvoering van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en het houden van de registers in de griffies van hoven en rechtbanken (B.S. 31 januari 2019)).

IV.3.2. De overige gerechtskosten

Aangezien [REDACTED] de grotendeels in het ongelijk gestelde partij zijn, dienen de overige gerechtskosten van de procedure te laste van hen worden gelegd.

Deze gerechtskosten omvatten onder meer de rechtsplegingsvergoeding, zoals bepaald in artikel 1022 Ger. W. (artikel 1018, 6° Ger. W.).

De rechtsplegingsvergoeding is een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en erelonen van advocaten van de in het gelijk gestelde partij.

Deze kosten worden in hoofde van [REDACTED] begroot zoals hierna bepaald, waarbij hij slechts gerechtigd is op één rechtsplegingsvergoeding.

V. BESLISSING VAN DE RECHTBANK

In eerste aanleg en op tegenspraak.

Verklaart de vordering van [REDACTED] ontvankelijk, maar wijst deze af als ongegrond.

Veroordeelt [REDACTED] om ten titel van rolrecht aan de Federale Overheidsdienst Financiën de som 82,50 euro te betalen.

Veroordeelt [REDACTED] om ten titel van rolrecht aan de Federale Overheidsdienst Financiën de som van 82,50 euro te betalen.


Het rolrecht moet worden betaald aan de administratie van de Federale Overheidsdienst Financiën en dit op eerste verzoek tot betaling.

Veroordeelt [REDACTED] tot de kosten van het geding, in hoofde van die partij niet te begroten en in hoofde van [REDACTED] begroot op 4 500,00 euro als rechtsplegingsvergoeding.

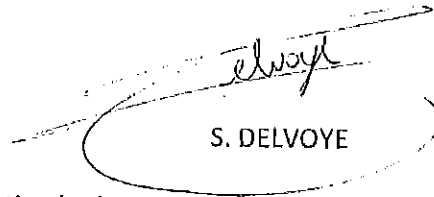
Verklaart dat dit vonnis van rechtswege uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel.

Aldus gewezen door de kamer B.6 van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, samengesteld uit :

Sabine Delvoye, alleenrechtsprekend rechter
Katrien Candaele, griffier



K. CANDAELE



S. DELVOYE

en uitgesproken in de openbare zitting van éénentwintig oktober tweeduizend vierentwintig.