

Notarieel Recht

**Voor meer genietbare notariële koopakten:
Werken met een bijsluiter bij de akte**

Luc WEYTS
Erenotaris Mechelen
Buitengewoon Hoogleraar K.U.Leuven

1. Dat de notaris al eens de apothekerstoer opgaat, is bekend. Af en toe eisen inderdaad cliënten, vooral bij gerechtelijke verdelingen, dat hij een apothekersrekening opmaakt. Dit wordt niet altijd in dank aanvaard binnen het Notariaat. Pietluttige berekeningen kunnen ontzettend tijdrovend zijn. Zij leiden meestal tot vervelend weekend-werk.

Dat aan de notaris wordt voorgesteld, zoals de apothekers dat doen bij hun medicament, om bij de akte een bijsluiter te voegen, zal binnen de notariële wereld daarentegen als een zegen uit de hemel worden aanvaard.

Wat bedoel ik: bij de notariële koopakte uit de hand, zou worden verwezen naar eerder notarieel opgemaakte verkoopsvoorwaarden, naar het model van wat wij bij de openbare verkoop sinds jaar en dag doen.

2. Die **verkoopsvoorwaarden** worden eens en voorgoed (alhoewel)¹ opgesteld **bij een aparte notariële akte**, en gehecht aan een eerste verkorte, afgeslankte, notariële koopakte. Beide worden op het hypotheekkantoor overgeschreven. En zo geschiedde op elk hypotheekkantoor, waar een onroerend goed voor die zone moet worden overgeschreven.

Bij de volgende koopakten wordt telkenmale verwezen naar deze algemene voorwaarden, volgens de nieuwe techniek van art. 19 derde lid Not.W. en art. 25 tweede lid Not.W.².

Sinds 1 januari 2000 voldoet het **procédé van de verwijzing** naar een vroeger verleden notariële akte perfect aan de vereisten van authenticiteit qua bewijswaarde en uitvoerbare kracht, althans als voldaan wordt aan de vereisten van art. 12 Not.W., hier toegelicht en (beperkt) voorgelezen.

Men neemt daarbij in iedere nieuwe koopakte de verklaring op van partijen, waarbij ze bevestigen dat beide akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden (art. 19 derde lid Not.W.). En bij de uitgifte wordt een kopie van de algemene verkoopsvoorwaarden gevoegd (art. 25 tweede lid Not.W.).

3. Met deze werkwijze worden de variabele elementen in de hoofdakte geparkeerd, terwijl de vaste in de algemene verkoopsvoorwaarden. **Zuiver contractuele afspraken** tussen verkoper en koper, concrete bevestigingen van de notaris en (meestal negatieve) verklaringen van partijen (doorgaans van de verkoper) belanden bijgevolg in elke nieuwe notariële koopakte, terwijl de **informa-**

¹ Men zal ze bij nieuwe wetgeving ook moeten aanpassen, en hopelijk moet dit niet te frequent gebeuren. In ieder geval is aanpassing ervan nodig. Maar bij lastenko-hieren bij openbare verkoop zit men hetzelfde probleem.

² J. DE VROE, De verwijzing naar een vorige akte: kanttekeningen bij de nieuwe no-tariswet, T.Not. 2000, 379; Y. DECHAMPS, Rédaction par référence, analyse et mo-de d'emploi, Rev.Not. 2000, 184; A. MICHIELENS, Authenticiteit en formalisme, in Authenticiteit en informatica, Brussel, Bruylant, 2000, 64; A. DELIEGE, Redac-tie van een akte met verwijzing, in de Vernieuwde Notariswet, Brussel, Larcier, 2005, 232.

tieve en raadgevende bedingen uitgaande van het notariaat in de vroeger opgemaakte voorwaarden vermeld staan³.

In de bijsluiter bij een medicament is dat min of meer ook zo. Specifieke gegevens vermeldt de apotheker op de verpakking, of staan er al op. De bijsluiter daarentegen bevat algemene richtlijnen omtrent het product.

Dat de notariële akte daarmee meer genietbaar wordt, hoeft geen twijfel. De ettelijke bladzijden papier worden tot het essentiële herleid. En wie meer uitleg wenst, kan dit in de verkoopsvoorwaarden terugvinden.

Met de nieuwe Notariswet van 4 mei 1999, was al een schitterende stap gezet in de richting van de efficiëntie door de mogelijkheid van de beperkte voorlezing (zo een ontwerp voordien was verzonden) (art. 12 Not.W.)⁴.

Maar de notariële akte zelf bleef een heel boek qua lengte, wat de overzichtelijkheid niet ten goede komt. Men zou bijna bij de akte een kleine inhoudstafel moeten opnemen, om het voor een leek achteraf consulteerbaar te maken.

Vandaar het idee om, wat van primordiaal belang is, de eigenlijke afspraken, vaststellingen en verklaringen in de hoofdakke te plaatsen, terwijl informatie in de akte algemene verkoopsvoorwaarden terechtkomt. Zonder hierbij te overdrijven, want teveel informatie geven, is geen informatie geven⁵.

Door het groot aantal wetswijzigingen van de laatste jaren, is de oproep daartoe des te eminenter geworden. Sommige notariaten hebben trouwens hun modellen niet op een geordende wijze weten aan te passen. Verbintenisrechtelijke, stedenbouwkundige en fiscale bepalingen staan soms kris-kras door elkaar. Hun akten blijken op een opgelapte jeansbroek, chaotisch geredigeerd, en daardoor moeilijk leesbaar.

Het voorgestelde procédé neemt niet weg, dat de algemene verkoopsvoorwaarden nog moeten – zij het op beperkte wijze – voorgelezen worden, als zij met het ontwerp van de akte zelf voordien zijn opgestuurd. Maar de manier waarop dit geschiedt zal anders zijn dan voor de concrete afspraken, die in de hoofdakke staan. Deze laatste zullen met meer scherpste, met veel meer verfijning, aan het notariële oog worden onderworpen. Dit zal de kwaliteit van dit notarieel gebeuren, en ook de controle vooraf aan de akte, zeer zeker ten goede komen.

³ Over dit onderscheid: M. GREGOIRE, *Le Notariat entre le droit du contrat et les tendances consuméristes*, in *Tabellio aut ombudsman*, Notariële Dagen Dinant 1996, Kon.Fed.Belg.Not., 335.

⁴ P. VAN DEN EYNDE, *Une nouvelle approche de la lecture de l'acte notarié*, in *Le Service Notarial, Liber Amicorum M. Grégoire*, Brussel, Bruylant, 2000, 245; L. WEYTS, *Naar een nieuwe vorm van voorlezing van de notariële akte in België*, in *Notariële Akte en voorlezing*, Brussel, Bruylant 1998, 171; L. WEYTS, *De voorlezing en toelichting van de notariële akte*, in *De vernieuwde Notariswet*, Brussel, Larcier, 2005, 220.

⁵ M. GREGOIRE, *Jusqu'ou conseiller, assister, informer?*, in *Société-Notariat-Université*, Louvain-la-Neuve, Cabay, 1986, 165; J.F. TAYMANS, *Libres propos sur la responsabilité*, in *Liber Amicorum Chr. De Wulf*, Brugge, die Keure, 2003, 356.

4. Deze nieuwe techniek van verwijzing leidt ook tot een ontzettende jaarlijkse kostenbesparing.

De notariële koopakte, die veel korter wordt, leidt tot heel wat minder overschrijvingskosten op het hypotheekkantoor⁶.

Alleen al voor Vlaanderen doet men de opnemings van art. 99 DORO naar de algemene verkoopvoorwaarden verhuizen. Dit betekent een besparing van twee bladzijden minder overschrijving. Op het feit dat dit artikel volgens art. 137 DORO in de akte moet worden opgenomen, wordt m.i. geen inbreuk gepleegd. In de algemene verkoopvoorwaarden staat het artikel. En dit wordt juist door de verwijzing mee in de hoofdakke betrokken. Het is daardoor correct opgenomen. Men zou in dezelfde zin kunnen werken voor de art. 7 en 12 W. Breyne enz.

5. Dit nieuwe procédé zal ook tijdwinst bij de voorlezing in de hand werken. Doorheen de lange koopakte wandelen, vraagt veel tijd. De passeertijd van een akte valt soms nogal lang uit. Zoals Manguel schrijft in zijn boek over de geschiedenis van het lezen, gaat het professioneel voorlezen (wat de notarissen toch doen) relatief traag⁷.

De partijen (op voorhand) de verkoopvoorwaarden zelf laten lezen, gaat veel sneller. Natuurlijk mag de nodige résumé en uitleg bij de akte niet ontbreken. Art. 12 Not.W. eist dit voor de authenticiteit.

De vraag is of de Belg, al is hij mondiger geworden, tot zelflezing⁸ vooraf zal overgaan. Denkelijk is hij daar niet rijp voor. Maar op termijn – mede door het zich digitaal kunnen voorbereiden op de akte – lijkt het mij niet denkbeeldig dat hij dit zal doen, zodat de notaris nog slechts de essentiële punten van de verkoopvoorwaarden moet toelichten⁹. Indien men deze laatste zeer schematisch, in een mooie verstaanbare-niet te juridische-taal libelleert, is de kans groot, dat dit bij een zekere categorie van mensen zal lukken¹⁰.

6. Deze werkwijze lijkt mij meer aangewezen dan deze recent voorgesteld door de werkgroep voor een betere koopakte van de Kon.Fed.Belg.Not.¹¹.

Volgens deze groep, zou met een bijlage moeten gewerkt worden, te hechten aan elke notariële koopakte. Aanvankelijk was ook hier de bedoeling - vermoed ik - om de contractuele bedingen in de eigenlijke koopakte te plaatsen,

⁶ Eenmaal zullen de algemene verkoopvoorwaarden worden overgeschreven per hypotheekkantoor bevoegd voor het arrondissement waar een bepaald onroerend goed wordt overgedragen. In alle latere nieuwe koopakten, verwijst men daarnaar.

⁷ A. MANGUEL, Een geschiedenis van het lezen, Ambo, 2006, 416 p.

⁸ M. GASSEE, Notarissen moeten beter communiceren, Notarius 2006, nr. 4, p. 32.

⁹ G. SMIT, De verhouding notaries – client, Balans van het Notariaat, Ars Notariatus XXVII, Amsterdam – Deventer, Kluwer, 1982, 2: Aan de consument mogen nu eenmaal geen belangrijke adviezen worden onthouden.

¹⁰ M. GASSEE, oc., p. 32.

¹¹ H. DE DECKER, Actualia inzake verkoopakten, Brussel, Kon.Fed.Belg.Not., N.R., 2006, p. 1 e.v.; Tevens Notarius 2006, nr. 5, p. 48.

en de informatieve in de bijlage. Maar het uiteindelijke model ziet er voor mij wel anders uit, tenzij men de verklaringen en resultaten van onderzoeken (opgenomen in de bijlage) ook als informatie begrijpt maar dan in een andere zin als ik het zie. Raadgeving en informatie (“Beratungs- und Belehrungspflicht”) betekenen voor mij juridische uitleg geven bij de akte als handleiding.

Vooreerst brengt dit procédé geen besparing aan kosten met zich mee. Integendeel. Ook de bijlage maakt integrerend deel uit van de hoofdakte, en moet telkens mee worden overgeschreven. Met de verwijzing is dit niet zo.

Ook aan tijdswinst kan getwijfeld worden. Men zal verplicht zijn ook die bijlage min of meer grondig door te nemen, vermits volgens het voorstel van de Commissie daarin vele variabele gegevens voorkomen, zoals de oorsprong van eigendom en allerlei verklaringen van verkoer en koper, naast vaststellingen van de notaris.

7. De modelhoofdakte, die hierna volgt, is gewoon deze van een huis, niet van een grond, noch van een appartement. En ook de algemene verkoopsvoorwaarden zijn voor een huis geredigeerd. Men moet iets gelijkaardig – maar apart dan – opmaken voor een grond en een appartement, en nog één voor een W. Breyne akte bij nieuwbouw. Anders zit men met te lange algemene verkoopsvoorwaarden. Het wordt te weinig overzichtelijk, als men alles op één gooit.

Daarbij ben ik absoluut voorstander om alle variabele gegevens, alle zuiver contractuele bedingen, alle verklaringen in de hoofdakte te plaatsen, en nooit in de akte algemene verkoopsvoorwaarden. Maar het stoort niet – denk ik – dat sommige hiervan met wat meer uitleg herhaald worden in de algemene voorwaarden. Soms heb ik dat ook gedaan, alhoewel beperkt. Want wat in de hoofdakte staat, moet in beginsel niet nog eens herhaald staan in de verkoopsvoorwaarden.

In de hoofdakte vermeldt men naast plaats, datum en de notaris, de beide partijen, het onroerend goed met de oorsprong van eigendom, het gebruik en de prijs met de wijze van betaling. Dit zijn de contractuele afspraken tussen verkoper en koper. Na een verkorte beschrijving verder van de verkoopsvoorwaarden, komen de specifieke stedenbouwkundige verklaringen aan bod en tot slot de fiscale. In dit deel belanden zowel concrete bevestigingen van de notaris, als de verklaringen van partijen.

Met de concrete bevestigingen van de notaris bedoel ik de weergave van zijn opzoeken voorafgaand van de akte; voor die is hij verantwoordelijk, voorzover hij niet zelf op een verkeerd been werd gezet door de overheidsdiensten. Met de verklaringen van partijen worden deze gevisieerd, waarbij vooral de verkoper zaken, die in het nadeel van de koper kunnen optreden, ontkent dat die er zijn. Het zijn de zgn. negatieve verklaringen van hem uitgaand, zoals i.v.m. mogelijke verborgen gebreken, erfdienstbaarheden, stedenbouwkundige overtredingen. Voor de waarachtigheid ervan, draagt hij de verantwoordelijk-

heid¹². Het gaat meestal om dingen die de notaris persoonlijk niet kan verifiëren. Ook de koper doet verklaringen zoals i.v.m. de witwaswet, waarvoor hijzelf ook instaat en niet de notaris, voorzover deze laatste zijn verplichtingen heeft vervuld.

In de algemene verkoopsvoorwaarden, vroeger opgemaakt, neemt de notaris exhaustief de algemene voorwaarden van de koop op, deze van stedenbouw (met art. 99 DORO voor Vlaanderen) en een reeks fiscale bepalingen van meer algemene aard. Dit is puur notarieel werk en houdt juridische informatie in naar de klant toe bij de koopakte. Meer is dat niet.

8. Deze grote schoonmaak moet ons toelaten bepaalde verouderde clausules over boord te gooien, en nieuwe op te nemen, tot hiertoe in een notariële koopakte zelden voorkomend.

Zo klaagt Prof. Dr. Van Mourik uit Nederland de lange zinsnede aan dat het goed wordt verkocht met alle zichtbare, onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden. Het kan korter, zo stelt hij. “Het goed wordt verkocht met al zijn erfdiensbaarheden”, tout court.¹³

Nieuw kan de clause zijn waarbij de verkoper verklaart dat er geen gerechtelijke procedures m.b.t. het goed hangende zijn. Men leest ze weinig. Ook dat alle eventuele procedures tegen aannemer en architect, alsook omtrent productaansprakelijkheid op de koper overgaan, is een nuttige aanvulling¹⁴.

Men vindt ook nergens in notariële koopakten een verwijzing terug naar de wet van 1 september 2004 omtrent de consumentenverkoop, wanneer nieuwe roerende goederen verwerkt zijn bij nieuwbouw door een professionele verkoper¹⁵. Het is een wet die aan het notariaat onopgemerkt is voorbijgegaan. Bij zulke verkoop zou een clause daaromtrent niet misstaan.

Ook voor Stedenbouw kunnen bijkomende verklaringen worden opgenomen, die meer duidelijkheid scheppen voor de koper¹⁶.

En fiscaal kan men precieser te werk gaan dan tot op heden door de meeste notarissen gedaan.¹⁷

¹² H. DE DECKER, De ideale koopakte? Ze komt eraan, *Notarius* 2006, nr. 5, p. 48.

¹³ M.J. VAN MOURIK, *Notaris en Rechtshulp*. Enige ervaringen uit de notariële keuken, Zwolle, Tjeenk Willink, 1974, 11.

¹⁴ Persoonlijk rechten en vorderingen gaan nu eenmaal niet zomaar over op een derde verkrijger van een goed. Zij werden “in personam” gecontracteerd: V. SAGAE-RT, Het goederenrecht als open systeem van verbintenissen? Poging tot een nieuwe kwalificatie van vermogensrechten, *T.P.R.* 2005, 997, nr. 13; D. PATART, La transmission des droits et actions “propter rem” lors du transfert de l’immeuble auquel ils se rapportent, *Rec.Gen.Enr.Not.* 2000, 249

¹⁵ C. CAUFFMAN, De nieuwe wet op de consumentenkoop, *T.P.R.* 2005, 798, nr. 23.

¹⁶ M. BOES, Ruimtelijke ordening in het vizier, *Postuniv.cycl. Not.* 27 november 2006, nr. 24 (wordt gepubliceerd in *Leuvense Notariële Geschriften* 2007).

Sommige bepalingen schenden ook het door de Notariswet opgelegd evenwicht tussen partijen, en zouden voor het Europees Gerecht wel eens als een abusieve clause kunnen bestempeld worden¹⁸. Ik denk aan de clause die zegt dat wat de oppervlakte ook is, al overtreft ze zelfs één twintigste, de koper dit zomaar moet aanvaarden. Zeker bij de verkoop van een appartement tegen een bepaalde maat, gaat dit niet op.

Mijn lijst van bedenkingen is hier verre van volledig.

9. Het is niet de bedoeling belerend te zijn. Het is gewoon mijn wens dat iedere notaris zijn koopakte opnieuw onder de loupe neemt n.a.v. deze nieuwe techniek met verwijzing, en er een meer moderne “touch” aangeeft. Eenieder doet dit naar eigen smaak, godsvrucht en vermogen. De modellen die hierna volgen zullen verre van ideaal zijn, volgens sommigen. Laat het ons sneuvelteksten noemen, voor verdere verbetering vatbaar.

Laat de lezing ervan een aanzet weze, om onze eigen akten van een nieuwe juridisch kleed te voorzien, maar met het innoverend procédé van verwijzing naar voordien opgestelde algemene verkoopvoorwaarden. Voor meer genietbare notariële koopakten, daar gaan we voor.

¹⁷ De overdracht van alle belastingen pro rata temporis is niet altijd fair (bv. niet voor verhaalbelastingen): L. WEYTS, *Notarieel Fiscaal Recht*, I, Mechelen, Kluwer, 2005, 212, nr. 181.

¹⁸ J. LAFFINEUR, *Transactions immobilières et protection du consommateur*, Rev.Dr.Imm. 2001, 94.