

Notarieel recht

Uit onaandachtzaamheden van collega's kan men veel leren: suggesties bij het voorkomen van een notariële aansprakelijkheid bij koopakten

Luc WEYTS
Erenotaris Mechelen
Buitengewoon hoogleraar K.U.Leuven

De notaris moet bijna als een topskiër doorheen alle poorten, van het notariële parcours kunnen slalommen. Maar is dit niet teveel van hem gevraagd? Wordt hij dikwijls niet te streng beoordeeld, wanneer zijn notariële aansprakelijkheid ter sprake komt?

Akkoord dat hij strafrechtelijk gezien helemaal geen poort mag missen, al zal het niet altijd gemakkelijk zijn om een witwas operatie bloot te leggen. Tegenover echte bedriegers vermag men nu eenmaal niets.

Ook deontologisch moet de notaris meer dan vroeger zijn best doen door de deontologische code.

Maar burgerrechtelijk, staat hij tegenover een niet te overziene wetgeving, en een cliënteel dat hoe langer hoe kritischer is, meer klaagt en haar notaris soms aanvalt. Dikwijls om voor futiliteiten het onderste uit de kan tracht te halen, met in het achterhoofd 'de notariële verzekeringen zullen de notaris wel dekken', als hij een fout heeft gemaakt.

De rechtspraak is de notaris doorgaans gunstig gezind. Zij beseft hoe moeilijk de taak van de notaris is geworden. Zoals een normaal handelend notaris zou moeten handelen, zo wordt de notaris bij een schadegeval beoordeeld. Maar voor de graad en de kwaliteit van de te geven raad, wordt alsmaar de lat hoger gelegd.

Maken we eens een 'tour d'horizon' van het notariële veld en van de misstappen die zoal begaan werden.¹

I. Verkopen uit de hand

Belofte te verwittigen bij te koopstelling

Een notaris beloofde aan kopers, dat hij hen zou verwittigen wanneer een bepaald perceel tuin te koop wordt gesteld. Maar hij laat na dat te doen. De tuin, ingevolge een ernstig bod van een kandidaat koper (die meerdere percelen koopt), wordt aan iemand anders verkocht. De eerste kopers voelen zich bedrogen, vragen aan de notaris schadevergoeding en bekomen dit.² Best niet te veel beloven (gebrek aan zorgvuldigheidsplicht).

Publiciteitskosten

Een notaris licht cliënten verkeerd in over de kostprijs van een advertentie met het oog op de verkoop van een onroerend goed in een reclameblad en hij wordt verantwoordelijk gesteld.³

Onvolledige raadgeving

Een notaris wordt aansprakelijk gesteld, wanneer hij niet aan alle partijen, vóór bij als na de akte, alle nuttige raad heeft gegeven, zoals een normaal notaris in dezelfde omstandigheden zou gedaan hebben. Vooral omtrent de eventuele lasten, die het verkochte goed bezwaren, moet hij de koper informeren.⁴ Een andere arrest

³ Zie recent C. DE BUSSCHERE, Enkele aspecten van het beroep van notaris in het begin van de eenentwintigste eeuw, R.W. 2007-8, 466 e.v.; J.L. RENS, Overzicht van rechtspraak, Professionele aansprakelijkheid van de notaris (1973-2006), T.P.R. 2006,1793 e.v.

² Antwerpen 21 september 1992, R.W. 1993-4, 403

³ Vred. Berchem, 20 maart 2001, R.W., 2001-2, 390

⁴ Brussel 12 januari 2004, Juris/www.juridat.be

wijst ook op de taken, die af te leiden zijn uit de raadgevingsplicht van de notaris.⁵

Raadgeving aangepast aan de onderlegdheid van de cliënt

Een notaris wordt niet aansprakelijk gesteld wegens te weinig raad als de partijen zelf onderlegd zijn (een van de partijen was een gewezen advocaat).⁶ In dezelfde zin luidde een andere beslissing. Ook hier was een partij doctor in de rechten en gewezen lid van de balie.⁷

Raad tevens bij onderhandse akte

De notaris moet zelfs bij de redactie van een onderhandse akte de nodige raad verlenen. Hem was gevraagd een kwijting met beding van indeplaatstelling (in de rechten) van de schuldeisers op te maken, waar hij niet oordeelkundig voor gezorgd had.⁸

Onderhandelingen

De notaris kan niet verantwoordelijk gesteld worden bij het mislukken van onderhandelingen voor een klant in financiële problemen, met drie hypothecaire schuldeisers. Zijn opdracht hield maar een middelenverbintenis in.⁹

Fiscale notificatie

Bij vervreemding van een goed moet elke notaris een fiscale opzoeking doen, zo niet is hij aansprakelijk, en staat hij als borg in voor de verschuldigde belasting.¹⁰

Identiteit van partijen

Bij een verkoopakte waren een valse koper en verkoper opgetreden. Zij hadden voordien bij de notaris een groot vertrouwen opgewekt. De notaris had kopies van identiteitskaarten doen voorleggen die vervalst waren, wat hij niet wist. Hij werd niet verantwoordelijk gesteld, omdat het bedrog zo vernuftig was, en eenieder in die omstandigheden misleid ware geweest. De schadevergoeding, gevorderd door de ware eigenaars lastens de notaris, wordt afgewezen.¹¹

Een zgz Franse zakenman had bij de eigenaar van een opbrengsteigendom dat te koop stond een kopie van de eigendomstitel en huwelijkscontract opgevraagd, opdat zijn notaris het compromis zou kunnen voorbereiden. Met die documenten in de hand, gaat hij op hetzelfde moment bij onderscheiden notarissen tweemaal de verkoopakte van hetzelfde goed laten verlijden (telkens met een kredietakte daarbij) na een koper te hebben gevonden. Hij stak zelf de prijzen op zak. De notarissen hadden blijkbaar niet voldoende de identiteit van de betrokkene onderzocht (zondigen tegen artikel 11 Not. W.). Goede raad: men geve zomaar geen

⁵ Mons 23 juni 1998, Rev. Not. B. 1998, 641

⁶ Brussel 11 september 1985, Rev. Not. B. 1988, 104

⁷ Rb. Nijvel 22 juni 1983, R.G.A.R.1984, 10816

⁸ Gent 18 november 1994, T. Not.1995, 301

⁹ Antwerpen 15 november 1989, Rev. Not. B. 1990,669

¹⁰ Brussel 7 oktober 1981, R.W.1982-83, 156

¹¹ Rb. Brussel 15 oktober 1990, T.B.B.R. 1991, 406

documenten mee aan een klant die zouden kunnen misbruikt worden. Men neemt contact op met de andere notaris.¹²

Gezinswoning

De notaris kon terecht een eigen goed van de man door deze laten verkopen zonder tussenkomst van de echtgenote, omdat het niet langer de gezinswoning was. Er was een paar maanden voordien een verzoekschrift bij de vrederechter neergelegd tot afzonderlijk wonen. En uit de bevolkingsregisters bleek dat mevrouw sinds maanden niet meer in de verkochte woning woonde.¹³

Machtiging volgens art. 1469 BW bij inkoop tussen echtgenoten

Een notaris maakt voor echtgenoten gehuwd onder scheiding van goederen een akte van afstand-deling op tot uit onverdeeldheid treden met betrekking tot een onroerend goed, dat toebedeeld wordt aan de man. Hij vergeet de gerechtelijke macht te vragen volgens art. 1469 B.W. De vrouw chanteert hiermee, om n.a.v. de latere echtscheiding door onderlinge toestemming 600.000 Bf te vragen. De notaris gaat vrijuit.¹⁴

Juiste beschrijving van het goed

In een bepaald dossier wordt een bepaald kadastraal nummer, dat een koer uitmaakte van één van de twee verkochte woningen, bij vergissing in de verkeerde akte opgenomen. Een verbeterde akte drong zich op. De notaris wordt niet aansprakelijk gesteld.¹⁵

Juiste oppervlakte

Een notaris ontsnapt ook aan een schadevergoeding bij het weergeven van een foute oppervlakte. Had hij echter een hypothecair getuigschrift opgevraagd dan had hij gemerkt dat 64 m² van de 544 m² verkocht was. De klassieke clause i.v.m. het oppervlakteverschil stond wel opgenomen in de akte.¹⁶ In dezelfde zin gaat een arrest van Antwerpen, waarbij 3 oppervlakten in de publiciteit en akte werden vermeld: eerst 380 m², dan 280 m² en tot slotte 224 m². Ook hier was de klassieke clause opgenomen.¹⁷

Voorwerp van de koop onduidelijk

Ex-echtgenoten geven opdracht aan de notaris om hun in aanbouw zijnde woning te verkopen. Na ondertekening van het compromis, betwist mevrouw dat de bouwmaterialen (radiatoren en tegels) in de prijs begrepen waren. De opdracht aan de notaris was onduidelijk, maar hij had ook moeten zijn opdracht beter moeten laten omschrijven. Hij werd veroordeeld tot de betaling van slechts de procedurekosten.¹⁸

¹² Rb. Brussel 20 juni 2002, Rev. Not. B. 2004, 516

¹³ Gent 5 april 2002, T.G.R. 2002, 134

¹⁴ Gent 27 februari 2002, T. Not., 2003, 202.

¹⁵ Mons 11 maart 2003, Rev. Not. B. 2004, 466

¹⁶ Gent 6 februari 1997, T. Not. 1998, 504

¹⁷ Antwerpen 10 januari 1984, Rev. Not. B. 1984, 264

¹⁸ Luik 15 januari 2002, Rev. Not. B. 2002, 790

Houtzwam

Wanneer een notaris, als gevolg van een deskundig verslag, op de hoogte is van een hout- of muurzwam moet hij de koper hieromtrent inlichten, zoniet gaat hij in de fout. Hij handelt dan bedrieglijk.¹⁹ (gebrek aan informatieplicht)

Oorsprong van eigendom – ontleding eigendomstitels

De notaris is gehouden een eigendomstitel grondig te ontleden. Een notaris beschreef in een koopakte een vijver, die aan de verkopers niet toebehoorde. Hij had de eigendomstitel niet goed onderzocht.²⁰

In een ander dossier had de notaris kennis van het feit dat 1/9 de van een goed toebehoorde aan een broer van de verkoopster. Toch maakte hij een compromis op en liet door de verkoopster het eigendom in zijn geheel verkopen. Doordat de broer aanvankelijk niet wou mee verkopen, werd de notariële verkoop en – leningsakte (aan een hogere intrest) met veel vertraging getekend. De notaris werd aansprakelijk gesteld.²¹

In nog een ander dossier had de notaris wel alles goed ontleed, maar maakte het hypothecair getuigschrift geen gewag van de vervreemding van 83 m², die 6 jaar tevoren aan de Belgische Staat waren verkocht. De verkopers hadden het bij de akte niet gemeld. De notaris ging vrijuit.²²

In een vroegere eigendomstitel van 4 bouwpercelen stond dat op te richten gebouwen niet dieper mochten gaan dan 10 meter. De notaris liet na dit beding ‘non aedificandi’ op te nemen. Hij werd verantwoordelijk gesteld voor een door een koper opgerichte muur in strijd met het beding.²³

Bij een koopakte was gebleken dat onder de talrijke percelen één verkocht perceel bleek van de Belgische Staat te zijn. De notaris werd hiervoor niet aansprakelijk gesteld, daar hij voldoende opzoekingen had gedaan. Zijn vergissing was te wijten aan leemten in de registers van de hypotheekbewaarder.²⁴

Huurtoestand – opbrengst

Een notaris die een appartementsgebouw als investeringsgoed verkoopt, moet de koper terdege inlichten over de huurtoestand van de onderscheiden appartementen, en daartoe de huurovereenkomsten opvragen en alle gegevens die dienaangaande beschikbaar zijn, teneinde de potentiële koper volledig te kunnen inlichten.²⁵ Door van meet af aan minder huur te ontvangen dan voorzien, leiden de kopers schade, die in oorzakelijk verband staat met de fout van de notaris.

Conventioneel recht van voorkoop

Aan een koper was een conventioneel recht van voorkoop 16 jaar voordien toegekend in een eigendomstitel op voorwaarde dat hij eigenaar werd van een aanpalend perceel. Had de notaris de titel(s) goed ontleed, dan had hij erop gebotst,

¹⁹ Brussel 30 mei 2002, T.B.B.R. 2003, 720

²⁰ Gent 25 april 2002, T.B.B.R. 2003, 740

²¹ Rb. Gent 16 juni 1983, R.W. 1986-7, 537

²² Gent 22 oktober 1993, T.B.B.R. 1995, 46 noot

²³ Brussel 1 oktober 1991, Rev. Not. B. 1993, 155

²⁴ Rb. Charleroi 9 maart 1995, Rev. Not. B. 1997, 617

²⁵ Rb. Antwerpen 16 januari 2003, T.B.B.R. 2004, 238

temeer hij in een vroegere akte dit voorkooprecht had opgenomen. Toch werd de notaris niet aansprakelijk gesteld.²⁶

Een notaris wees partijen op de plicht om een voorkooprecht bij handelshuur na te leven, wat de verkoper en koper, derde medeplichtige niet deden. De koopakte werd desondanks toch verleden, doch de notaris werd niet aansprakelijk gesteld. Hij moest zijn ambt verlenen en hij had voldoende voorlichting gegeven.²⁷

Woninghuur

Een notaris wordt aansprakelijk gesteld omdat hij n.a.v. een koopakte voor de koopster een ongelukkige opzegbrief had opgesteld. In de brief stond dat zij het gekochte appartement persoonlijk ging betrekken. De koopster verlaat echter na 1 jaar reeds het appartement. Vermits zij haar bewoning niet minstens 2 jaar had gehandhaafd, wordt zij veroordeeld tot 18 m. huurprijs ten titel van schadevergoeding, te betalen aan de vroegere huurster. Had de notaris een opzegbrief opgesteld met melding ‘opzeg zonder motief’ dan was er geen bewoningsverplichting en had de vergoeding slechts 6 m. huur bedragen. De notaris moet blijkbaar op voorhand op de hoogte geweest zijn van haar bewoning gedurende 1 jaar.²⁸ Een notaris moet dus ook aandachtig zijn bij het opstellen van een brief of onderhandse documenten.

Handelshuur

Een notaris begaat een fout door voor een onderhuurder een brief op te maken met verzoek tot handelshuurhernieuwing, zonder na te gaan of de hoofdhuur werd hernieuwd. Deze laatste bleek achteraf vervallen te zijn. Toch ontsnapt de notaris aan een veroordeling bij gebrek aan oorzakelijk verband tussen foutief verzoek en schade.²⁹

Zakelijk bewoonrecht

Een notaris rekende hierop terecht 10% registratierecht, vermits dit de overdracht inhoudt van een zakelijk recht. De cliënten met de boekhouder hadden gehoopt op een taxatie van slechts 0.2% zoals bij huur, en beweerden dat de notaris hen op dat punt verkeerd had geadviseerd, maar zij konden het niet bewijzen.³⁰ Men lette op met contracten, die een zakelijk gebruiks- of woonrecht voorzien. Zij zijn fiscaal zeer duur.

Pacht – werken uitgevoerd door de pachter

Een notaris is aansprakelijk wanneer hij nalaat in een akte van vervreemding (bv verkoop) melding te maken van werken, uitgevoerd door de pachter aan het goed. In een bepaald dossier kan worden aangetoond door briefwisseling dat de notaris wel de vraag had gesteld aan verpachter en pachter, die daarop niet hadden gereageerd. De notaris ging vrij uit.³¹ Een clause mbt een verklaring daaromtrent in de notariële akte, is eigenlijk bijzonder nuttig.

²⁶ Gent 17 maart 1995, T. Not. 1996, 91

²⁷ Gent 5 juni 2002, T. Not. 2003, 206

²⁸ Rb. Luik 29 juni 2005, T. Vred. 2006, 257

²⁹ Luik 16 juni 2003, Rev. Not. B. 2003,667

³⁰ Antwerpen 22 juni 1998, T. Not. 1998,506

³¹ Rb Hoei 2 december 1992, Rev. Not. B. 1993,367

Pacht – vrij van pacht

Een notaris werd verantwoordelijk gesteld, omdat hij in een akte van verkoop het beding opnam: ‘dat de grond vrij was van gebruik, daar de grond schijnt te zijn onderhouden door een landbouwer die nooit enige pacht prijs betaalde. De kopers zullen het genot bekomen door de werkelijke bezetting vanaf heden.’ Het feit dat de pacht prijs niet meer betaald wordt sinds een aantal jaren, betekende nog niet dat er geen pacht meer zou zijn.³²

Pacht – recht van voorkoop

De notaris moet zelf het voorkooprecht aanbieden in naam van de eigenaar aan de pachter. Hij kan dit doen door hem de onderhandse verkoopovereenkomst te betekenen. Maar het kan ook geldig geschieden door een ontwerp van de notariële akte te betekenen.³³ Maar dan lijkt het wel aangewezen dit door de verkoper en kandidaat-koper voor akkoord te laten tekenen.

In een ander dossier gaat een notaris ook vrij uit i.v.m. een compromis, getekend onder opschortende voorwaarde van niet uitoefening van het voorkooprecht door de pachter. De kopers hielden voor dat de notaris hen niet de betekenis en de gevolgen van het voorkooprecht had uiteengezet. Maar de Rechtbank achtte dit niet bewezen.³⁴

Een notaris wordt veroordeeld omdat hij met betrekking tot twee percelen, het ene verpacht, het andere niet, de prijs van het eerste onrechtmatig had opgetrokken, in de hoop zo de pachter te ontmoedigen om zijn voorkooprecht uit te oefenen (gebrek aan oprechtheid).³⁵

In een ander dossier wordt de notaris ook verantwoordelijk gesteld omdat hij aan de pachter minder gunstige verkoopvoorwaarden had aangeboden³⁶.

Indien de pachter binnen de maand niet reageert op het voorkooprecht, dan heeft hij zijn recht tot uitoefening verloren. De notariële akte met de kandidaat-koper moet dan wel binnen het jaar verleden worden, zoniet moet het opnieuw aangeboden worden aan de pachter. In een dossier ging men dit jaar te buiten, maar de notaris had daarbij geen fout. Hij had aangedrongen tot verlijden van de akte.³⁷

Beding van aanwas

Een notaris had in de notariële akte het beding van aanwas niet hernomen, dat voorzien was in de onderhandse koopakte. Vier jaar later overleed één van de kopers en het beding heeft geen uitwerking. De notaris wordt vervolgd, maar hij verdedigde zich door te beweren dat de overleden koper zich uiteindelijk had verzet tegen de opname van het beding in de notariële akte, en hij ging vrijuit. Het Hof hechtte geloof aan zijn mondelinge verklaring.³⁸ Een voorzichtig notaris neemt het beding toch op in het ontwerp van de notariële akte, en laat het dan nadien schrappen in de akte. Zo heeft hij een authentiek bewijs van de doorhaling van deze passage. De aanpassing met de computer en uitprinten van de akte op

³² Rb. Nijvel 28 juni 1990, R.G.A.R. 1994, 12251

³³ Cass 28 juni 2001, T. Not. 2002,707

³⁴ Rb. Namen 18 februari 1986, Rev. Not. B. 1987, 159

³⁵ Brussel 6 december 1984, R.W. 1985-6, 2276

³⁶ Rb Antwerpen 9 mei 1986, R.W. 1988-9, 1335.

³⁷ Rb. Namen 24 februari en 12 mei 1986, Rev. Not. B. 1986,545 en 547

³⁸ Antwerpen 13 september 2004, T.B.B.R. 2006,306

notarieel papier geschiedt recent veel, maar houdt zijn gevaren in. Hoe bewijst men dat de partijen de schrapping vroegen?

Opschortende voorwaarde lening

Een notaris laat na in een onderhandse verkoopovereenkomst een opschortende voorwaarde tot het bekomen van een lening op te nemen, daar waar hij goed op de hoogte was dat de koper dit wou.³⁹

Stedenbouw – juiste publiciteit

De notaris moet een correcte publiciteit voeren, melding makend van de meest recente stedenbouwkundige bestemming. Zo was in een dossier een koper misleid die een grond wou gebruiken om er een tuinbouwbedrijf op te richten, terwijl het in een recreatiegebied bleek te liggen. Hij bekwam geen vergunning. De Rechtbank was mild voor de notaris en vond dat de koper zelf de inlichtingen had moeten inwinnen. Zij vond dat er geen oorzakelijk verband was tussen de verkeerde publiciteit van de notaris en de geleden schade.⁴⁰

Raad: men tracht altijd de bestemming van de koper te achterhalen, en plaatst desnoods een clause daaromtrent in de akte. Uiteraard zorgt men voor een juiste stedenbouwkundige informatie naar het publiek toe.

Stedenbouw – rooilijn

De notaris die slechts 3 dagen voor ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst wordt gecontacteerd door de kopers, kon nog geen inlichtingen hebben over de rooilijn, die de bouwdiepte bepaalt. Hij is niet aansprakelijk.⁴¹ In een ander dossier van openbare verkoop werd hij wel aansprakelijk gesteld wegens niet vermelding van de rooilijn in de openbare verkoopvoorwaarden. Hij heeft een onderzoeksplicht dienaangaande.⁴²

Stedenbouw – onjuiste of te summiere gegevens

Een notaris vermeldt in het compromis zeer weinig over de stedenbouwkundige gegevens. Hij vermeldt die wel in het ontwerp van notariële akte, verwijzend naar de verkavelingakte en -vergunning. Hieruit bleek dat de koper geen toelating kan krijgen om een bepaald gebouw op te richten. De notaris gaat in de fout door de koper op een verkeerd been te hebben gezet bij ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst.⁴³ Ook het compromis moet op vlak van stedenbouw zorgvuldig worden opgemaakt.

Een notaris wordt ook verantwoordelijk gesteld wegens te weinig onderzoek naar de stedenbouwkundige situatie. De koper kan de koop verbreken wegens dwaling.⁴⁴

³⁹ Rb. Hoei 2 december 2004, Rev. Not. B. 2005,703

⁴⁰ Rb. Dendermonde 25 september 1987, Rev. Not. B. 1988, 535

⁴¹ Gent 25 maart 2004, N.J.W. 2004, 1063; idem Brussel 20 september 1995, Not. Fisc. M. 1996, 224 i.v.m. openbare verkoop: de koper wou het goed vergroten en bekomt geen toelating door de rooilijn

⁴² Brussel 20 september 1995, Not. Fisc. M. 1996, 224, Noot M. BOES

⁴³ Mons 22 mei 2006, Rev. Not. B. 2006, 547

⁴⁴ Rb. Hasselt 2 april 2001, R.W. 2004-5, 751

In een ander dossier wordt de notaris niet aansprakelijk gesteld, om reden dat de koper de goederen niet kan aanwenden tot exploitatie van zijn handel. De koper was zelf een bedrijf met ondervinding, met juristen en architecten in dienst, die zelf contact hadden kunnen opnemen met stedenbouw.⁴⁵

Het liep goed af voor en notaris die in zijn koopakte spreekt van bouwgrond, daar waar het industriegrond was. Het ging om 4 kavels, gelegen aan een ontworpen weg, nog aan te leggen. Wel vermeldde de verkoopakte dat geen zekerheid kon worden gegeven over de mogelijkheid om te bouwen.⁴⁶ Is deze clausule wel zo heiligmakend?

Bij een opzoeking op de gemeente krijgt de notaris te horen dat de grond bouwgrond is met landelijk karakter. Vijftien maanden nadien trad er een wijziging van het Gewestplan in voege en het goed wordt agrarisch gebied. De kopers krijgen een ongunstig stedenbouwkundig attest 2. De notaris werd niet aansprakelijk gesteld. Het arrest vond dat hij ter plaatse niet moest gaan kijken om de toestand van de aanpalende baan na te zien.⁴⁷

In nog een ander dossier wordt een notaris ten onrechte aansprakelijk gesteld wegens gebrek aan adviesgeving. Hij had nochtans aan de gemeente gevraagd of een bepaalde oude verkaveling nog geldig was voor een lot bouwgrond. Hij had daarop een positief antwoord ontvangen. Achteraf bleek dat de opgelegde werken m.b.t. de verkaveling nog steeds niet waren uitgevoerd. De kopers vroegen ontbinding van de koop.⁴⁸

Stedenbouw – onteigening

Een notaris gaat vrij uit, wanneer hij in 3 dagen tijd geen grondig onderzoek had kunnen doen naar een eventuele onteigening. De Rechtbank suggereerde wel dat een notaris een ontbindende of opschortende voorwaarde in zijn compromis had kunnen inlassen over eventuele onteigeningsplannen.⁴⁹

Stedenbouw – juist stedenbouwkundig attest

De notaris moet nagaan dat het attest wel degelijk betrekking heeft op de verkochte grond. Het betrof een vergunning voor een schaaipstal.⁵⁰

Stedenbouw – oud bodemattest

Een notaris legt een niet rechtsgeldig bodemattest voor (een oud dat gunstig was), terwijl er één later was dat ongunstig was door de vermelding van een kolenloods, die de grond sterk had vervuild.⁵¹

Verkoop voor vrij en onbelast – dode hoek

Een notaris verlijdt een koopakte voor vrij en onbelast. Maar 8 dagen voor het verlijden van de akte wordt aan de verkopers een bevel tot betaling betekend, dat zij verzwijgen. Nadien volgde een procedure van onroerend beslag tot groot ongenoegen van de oorspronkelijke kopers. De notaris wierp als verdediging op, het bestaan van de zgn dode hoek. Maar de rechter volgde hem niet en veroordeelde hem, daar de advocaat van een schuldeiser de notaris nog voordien gewaarschuwd

⁴⁵ Rb. Brussel 9 december 1983 en Brussel 22 november 1985, Rev. Not. B. 1987, 211 en 215

⁴⁶ Gent 25 april 1997, T. Not. 1998, 148

⁴⁷ Luik 3 juni 1999, Rev. Not. B. 2000, 310

had, hem mededelend dat er schulden waren en hij bezwarend beslag kon leggen. De notaris hield met die brief geen rekening en informeerde de koper hier niet van.⁵²

Een notaris werd ook aansprakelijk gesteld wegens een te late overschrijving van de verkoopakte op het hypotheekkantoor, wetende dat er veel schulden waren bij de verkoper. De akte was verleden op 15 januari en overgeschreven op 30 januari. Maar intussen was een bezwarend beslag overgeschreven.⁵³ In zulk geval had de notaris voorzichtiger moeten zijn.

In nog een ander dossier werden aanvankelijk beide notarissen veroordeeld. De verkopende NV was na de akte failliet verklaard. Twee inschrijvingen waren 23 dagen en 10 dagen voor de notariële verkoopakte genomen, die de notarissen over het hoofd hadden gezien. Hun hypothecair getuigschrift was van voordien, en naar de smaak van de Rechtbank dus te oud. Het Hof stelde de tussenkomen (verkopende) notaris echter vrij, omdat hij toegezien had dat het saldo van de prijs overhandigd was aan de notaris-koper, die de schulden van de verkoopster had moeten betalen.⁵⁴

Een goed wordt verkocht voor vrij en onbelast, maar nadien bleek het toch met een inschrijving bezwaard te zijn. De hypotheekbewaarder had deze vergeten op zijn getuigschrift te vermelden en was in fout. De notaris niet, maar hij had wel in zijn dossier een getuigschrift dat al 5 maanden oud was....⁵⁵

Bij een ander vonnis werd de notaris wel veroordeeld bij een verkoop vrij en onbelast, daar waar er drie inschrijvingen op stonden. Uit het vonnis volgen geen details.⁵⁶

Voor vrij en onbelast – doorhaling hypotheke

Een notaris die n.a.v. een verkoop nalaat te zorgen voor de zuivering van het goed binnen een korte tijdsspanne gaat in de fout. In een dossier moest twee jaar worden gewacht op de akte opheffing, waardoor de koper die een lening met hypotheek wou aangaan, te verlijden bij een andere notaris, schade onderging. De kredietakte moest als maar worden uitgesteld.⁵⁷

Een notaris wordt verantwoordelijk gesteld omdat hij een dame, die het goed had in gekocht bij beslag, niet voldoende had ingelicht over de moeilijkheden die hij ondervond bij de rangregeling. De dame wou het goed opnieuw verkopen, maar kon dit daardoor niet. Het compromis, getekend met de nieuwe kopers, moest worden ontbonden, want die hadden een termijn gesteld.⁵⁸ Nu kan met het notariële getuigschrift het goed gemakkelijk gezuiverd worden, en zou de doorverkoop geen probleem meer mogen opleveren.

⁴⁸ Luik 7 april 2003, Rev. Not. B. 2004, 525, noot J.F. TAYMANS

⁴⁹ Rb. Brussel 22 november 1999, T.B.B.R. 2003, 706; Brussel 17 maart 2003, T.B.B.R. 2003, 730 met noot T. VAN SINAY

⁵⁰ Gent 23 februari 2006, T. Not. 2006, 622

⁵¹ Brussel 25 november 2003, R.W. 2006-7, 59

⁵² Gent 30 juni 1998, T.B.B.R. 2003, 709; tevens T. VAN SINAY, T.B.B.R. 2003, 686

⁵³ Rb. Kortrijk 5 februari 1998, T.B.B.R. 2003, 704; Gent 2 februari 2001, T.B.B.R. 2003, 707

⁵⁴ Rb. Gent 4 juni 1975, T. Not. 1978, 86; Gent 18 februari 1977, T. Not. 1978, 89

⁵⁵ Rb. Brugge 28 maart 1990, R.W. 1992-3, 1409

⁵⁶ Rb. Namur 7 mei 1987, R.G.A.R., 1988, 11390

⁵⁷ Brussel 12 oktober 1982, R.W. 1985-86, 2836

⁵⁸ Rb. Nijvel 14 januari 1997, Rev. Not. B. 1998, 322

In een ander dossier had de notaris-verkoper zijn collega notaris-koper niet voldoende ingelicht, dat er moest betaald worden aan de hypothecaire schuldeisers zelf om het goed vrij te krijgen.⁵⁹

Uitbetaling koopprijs – nog schulden

De notaris zal bij de uitbetaling van de prijs goed nagaan of er geen schulden meer zijn. In een dossier, waar de verkoper nog achterstallige personenbelastingen had, heeft de notaris hiermee geen rekening gehouden. De zaak had door het talmen van de koper ernstige vertraging opgelopen, zodat de notaris wellicht die schulden over het hoofd heeft gezien.⁶⁰ Goede raad: men zal telkenmale voor het verlijden van de akte wanneer een dossier lang aansleept, nog een opzoeking doen (hier fiscale verwittiging).

In een ander dossier was bij compromis de hele prijs tussen partijen al geregeld. Wanneer na compromis doch voor de notariële akte het goed bezwaard wordt met een inschrijving, kan de notaris daar niet aan doen. Wel was hij in fout doordat hij geen hypothecair getuigschrift had gelicht. De schade was echter niet aan die fout te wijten.⁶¹

Een gezin met veel schulden verkoopt hun huis. De prijs was net voldoende om alle schulden af te betalen. Het voorschot wordt bewaard bij de notaris, maar nadien hadden de kopers een tweede voorschot rechtstreeks betaald aan het verkopende gezin. Het saldo van de prijs, met het eerste voorschot, waren onvoldoende om alle schulden te dekken. De notaris weigerde nog de verkoopakte te verlijden. De notaris werd verantwoordelijk gesteld niet te hebben meegedeeld dat er veel schulden waren in het dossier.⁶² Hij was blijkbaar slachtoffer van zijn discretieplicht. En waarom heeft hij de procedure van de zuivering niet uitgetoet?

Uitbetaling koopprijs – blokkering voor werken

Een notaris gaat in de fout omdat hij de geblokkeerde koopprijs uitbetaald had aan het verkopende bouwbedrijf, dat beloofd had nog een aantal werken uit te voeren. Hij had die prijs niet mogen overmaken, zonder het akkoord van de koper. Het bouwbedrijf was inmiddels in falingsverklaring.⁶³

Faillissement van de verkoper

Een onderhandse verkoopovereenkomst wordt in aanwezigheid van een notaris ondertekend, mits betaling van een aanzienlijk voorschot op de prijs. Vóór de notariële akte gaat de verkoper failliet. Aan de notaris wordt verweten de koper niet op de gevaren te hebben gewezen bij een verkoop door een handelaar of handelsvennootschap.⁶⁴

Buitengerechtelijk verzet op de prijs

Een notaris laat na te antwoorden op een brief van een advocaat, die een buitengerechtelijk beslag of verzet in handen van de notaris had gedaan.⁶⁵ De notaris had

⁵⁹ Rb. Gent 12 januari 1976, T. Not. 1978, 91

⁶⁰ Rb. Brussel 18 januari 1991, Rev. Not. B. 1992, 161

⁶¹ Cass 15 mei 1975, Rev. Not. B. 1979, 94

⁶² Luik 16 maart 1973, Rev. Not. B. 1974, 520

⁶³ Rb. Veurne 5 februari 1999, T. Not. 1999, 626

⁶⁴ Rb. Marche-en-Famenne 5 augustus 1982, Rev. Not. B. 1983, 432

⁶⁵ Antwerpen 13 maart 2000, T. B.B.R. 2001, 632

moeten antwoorden dat hij normaal geen rekening mag houden met zulk verzet maar dat hij in de mate van het mogelijke er zal mee rekening houden. Hij wordt verantwoordelijk gesteld.

Een gelijkaardig geval deed zich voor, voor het Hof te Gent, dat in dezelfde zin besliste. Hoewel dit buitengerechtig verzet niet volgens het boekje verliep, nl. zonder de procedure van beslag onder derden te volgen, wordt de notaris aansprakelijk gesteld, om niet de brief van de advocaat te hebben beantwoord.⁶⁶ In een ander geval ging de notaris toch vrijuit.⁶⁷

Schuldig gebleven prijs

De notaris moet partijen wijzen op het gevaar van vrijstelling te geven van ambtshalve inschrijving. Dit was gedaan om de lening van de koper eerste rang te geven. Volgens het arrest had de notaris beter op de gevolgen hiervan moeten wijzen, nl. op de onmogelijkheid om nog achteraf ontbinding van de koop te vragen.⁶⁸ Taymans hield voor dat de notaris zijn ambt wel niet had kunnen weigeren. In dezelfde zin gaat het arrest van Antwerpen waarbij minder onderlegde dames aan een gewiekst zakenman hun onroerende goederen verkochten tegen een te lage prijs, en meer dan de helft bij de akten onbetaald. Zij hadden afgezien van hun ambtshalve inschrijving t.v.v. de bank van de koper. De notaris werd verantwoordelijk gesteld voor zijn tekort aan bijstand aan deze dames. Hij was notaris van de koper, maar had ook aan de dames die geen raadsman hadden, raad moeten geven.⁶⁹

Bij een verkoop met een schuldig gebleven prijs, had de notaris de verkoopster slecht ingelicht, en in zijn akte geen nalatigheidintrest voorzien, terwijl dit wel was overeengekomen zoals bleef uit briefwisseling. De notaris begin een beroepsfout.⁷⁰

Een notaris werd niet veroordeeld wanneer hij bij een schuldig gebleven prijs de clause had opgenomen tot vrijstelling van het nemen van een ambtshalve inschrijving. Achteraf werd het saldo van de prijs betaald met een ongedekte cheque. De kopende vennootschap was inmiddels failliet verklaard.⁷¹ Toch lijkt het mij aangewezen in het kader van goede raadgeving, de verkoper erop te wijzen dat hij op elk ogenblik een conventionele hypotheek kan nemen, en dat voornoemd ontslag hem de mogelijkheid ontnemt nog de ontbinding van de koop te vorderen.

Een notaris gaat evenzeer vrijuit bij de verkoop van een onroerend goed met handelszaak, waar hij een schijfsgewijze afbetaling, zowel in het belang van de verkoper, die alzo een regelmatig inkomen kreeg, en de koper die op termijn kon afbetalen.⁷²

⁶⁶ Gent 24 november 1994, T. Not. 1995, 185

⁶⁷ Antwerpen 13 maart 2000, T. Not. 2003, 190 met noot F. BOUCKAERT

⁶⁸ Mons 9 oktober 2003, Rev. Not. B. 2004, 508 met noot J.F. TAYMANS; in dezelfde zin Brussel 7 november 1962, Rev. Not. B. 1963, 128

⁶⁹ Antwerpen 2 december 1997, Rev. Not. B. 2000, 23, noot R. DE VALKENEER

⁷⁰ Rb Brussel 16 juni 1978, Rev. Not. B. 1982, 36

⁷¹ Gent 6 september 2001, T.B.B.R. 2003, 718

⁷² Luik 13 september 2006, T. Not. 2006, 673

Koop nieuwbouw – wet Breyne

Een appartement was nog in aanbouw, en toch besloten de kopers de prijs integraal te betalen bij de notariële akte, in strijd met de wet Breyne. De notaris, die hieraan zijn medewerking verleende werd aansprakelijk gesteld. Hij had de kopers nochtans grondig ingelicht, wat hij kon bewijzen, zodat hij slechts 1/3^{de} van de schade moest dragen.⁷³ Wij onthouden dat we nooit afwijken van de Wet Breyne, ook al zouden de kopers ermee instemmen.

Laat de notaris na de voltooiingwaarborg te doen voorleggen en ze niet aan te hechten aan de akte, bij nieuwbouw, dan begaat hij een grove fout⁷⁴. Ook daar is geen enkele souplesse gepermitteerd.

Verkoop onder BTW bij nieuwbouw

De keuze om onder BTW te verkopen moet al in het compromis geschieden. Tevens moet een voorafgaande verklaring daartoe op het BTW-kantoor worden neergelegd. De notaris is niet aansprakelijk als niet (meer) onder BTW kan verkocht worden, als men hem nadien geraadpleegd heeft en het kwaad al was geschied.⁷⁵

Een gelijkaardig geval kwam voor het Hof te Antwerpen, en werd in dezelfde zin beslecht.⁷⁶

Een notaris wordt buiten vervolging gesteld bij een zgz. gebrek aan informatie te hebben gegeven ivm de mogelijkheid van een verkoop onder BTW. Het kwaad was dan al geschied. Bij compromis hadden de partijen dit over het hoofd gezien, en daar was de notaris niet bij.⁷⁷

Een notaris gaat ook vrijuit in verband met de notariële verkoopakten van twee (nieuwe) appartementen, waar de verkopers hem verweten geen raad te hebben gekregen over verkoop onder BTW. Maar bij het compromis was de notaris niet aanwezig, wel een fiscaal raadgever.⁷⁸

In nog een ander dossier dacht de verkoper te kunnen verkopen onder BTW, na advies te hebben ingewonnen bij een notaris, die zou hebben verklaard dat het kon. Daarop verminderde de verkoper zijn vraagprijs, omdat hij toch BTW ging recupereren. Uiteindelijk kan toch niet onder BTW verkocht worden. Gelukkig werd de notaris niet verantwoordelijk gesteld, al was hij dat blijkbaar wel.⁷⁹

Registratierecht – bescheiden woning

Kopers vragen een schadevergoeding van een notaris, omdat zij bij de koopakte geen verlaagd registratierecht hebben kunnen genieten. Zij hadden weliswaar maar twee kinderen, maar het eerste was gehandicapt voor minstens 66% en daardoor gold het voor twee kinderen, zodat het plafond van 745 € opgetrokken wordt naar 845 € om vermindering te krijgen.⁸⁰

In een ander dossier was het klein beschrijf aangevraagd, maar had de notaris het kadastraal uittreksel niet aangehecht aan de akte. De koper kreeg daardoor niet de

⁷³ Gent 22 januari 2004, N.J.W. 2004, 703

⁷⁴ Brussel 18 maart 1986, Par. 1986, II,84

⁷⁵ Gent 26 november 1987, T. Not. 1992, 78

⁷⁶ Antwerpen 8 november 2004, T. Not. 2006, 43

⁷⁷ Antwerpen 8 november 2004, T.Not., 2006, 43.

⁷⁸ Brussel 12 december 2003, Rev. Not. B. 2004, 486

⁷⁹ Antwerpen 13 september 1989, Rev. Not. B. 1990, 263

⁸⁰ Gent 30 maart 1994, Rev. Not. B. 1995, 209

vermindering. Maar de Ontvanger aldus het Hof ging ook in fout door de notaris niet daarop attent te hebben gemaakt.⁸¹

Een notaris berekent bij een koop verminderd registratierecht, op grond van art. 53, 2° W. Reg. Maar achteraf bleek dat de kopers hiervan niet konden genieten, daar zij nog een onverdeeld deel bezaten in de ouderlijke woning. Door de optelsom van het gekochte KI en het KI in de ouderlijke woning, was het toegelaten maximum voor vermindering overschreden. De kopers stelden de notaris aansprakelijk, doch verloren dit. Een notaris kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor de gevolgen van een compromis, die buiten zijn toedoen was opgemaakt. So wie so hadden de kopers toen al geen recht op vermindering. Het kwaad was al geschied.⁸² Dit neemt niet weg, dat onze notaris wel had mogen navraag doen naar andere KI's in eigendom bij de kopers.

Een notaris kan evenmin verweten worden, dat de kopers niet hebben kunnen genieten van een vermindering van registratierecht bij aankoop bescheiden woning naast deze van een werkplaats, daar waar hij hen had medegeedeeld dat dit voor een deel zou gekund hebben. De vermindering was voor de kopers, zo bleek uit het dossier, geen essentieel punt voor de koop. Zoniet had het anders geweest, en had de notaris wel een aansprakelijkheid kunnen oplopen.⁸³ Moraal van het verhaal: niet te veel klein beschrijf beloven.

Registratierecht – teruggave

Een notaris laat na bij een wederverkoop binnen de twee jaar, het verzoek tot teruggave in het slot van of na de akte op te nemen. Hij maakt wel een brief op, maar laat na die tijdig aan de directeur te bezorgen, met alle gevolgen van dien. Hij moet de schade vergoeden.⁸⁴

Kosten akte

Een Notaris had kopers voldoende voorgelicht bij de koop van een onroerend goed, dat uit een openbare verkoop was teruggetrokken, en waarbij bij compromis was bepaald dat de kopers de kosten van openbare verkoop moesten betalen. De notaris had de kopers voldoende ingelicht, aldus het Hof.⁸⁵ Hij was niet in fout.

II. Openbare verkoop

Niet herroepen volmacht tot verkoop

Een notaris gebruikte bij een openbare verkoop een notariële volmacht tot verkoop van een broer, die op de toewijzing aanwezig was, maar blijkbaar niet akkoord ging dat het goed verkocht werd vermits hij woedend de zaal verliet. Was daardoor zijn volmacht herroepen? Het Hof vond van niet; de notaris mocht die

⁸¹ Gent 15 mei 2003, T.B.B.R. 2005, 52

⁸² Rb Nijvel 20 januari 1987, Rev. Not. B. 1988, 254

⁸³ Gent 12 februari 2004, T. Not. 2007, 134

⁸⁴ Gent 6 mei 2004, T. Not. 2006, 96

⁸⁵ Gent 1 mei 2004, T. Not. 2006, 103

verder gebruiken; de broer had ze maar expliciet moeten herroepen. De notaris is niet tekort geschoten aan zijn plichten van openbaar ambtenaar.⁸⁶

Publiciteit

De notaris vermeldt bij een te verkopen bungalow dat deze praktisch voltooid was, en sanitair, elektriciteit en centrale verwarming (op brander na) geplaatst waren. Dit bleek achteraf niet juist te zijn. De eigenaars konden het goed niet bezichtigen, en vertrouwden op de notariële aankondiging. Achteraf bleek sanitair en elektriciteitsinstallatie niet volledig aanwezig te zijn. De notaris had misleidende publiciteit gevoerd en werd verantwoordelijk gesteld.⁸⁷

Verkeerde huurvoorwaarden

De notaris vermeldt in zijn verkoopvoorwaarden een verkeerde huuropbrengst van het te verkopen goed. Men had huur en huurlasten samengeteld. Hij werd aansprakelijk gesteld, omdat hij het huurcontract niet grondig had nagezien.⁸⁸

Bezichtiging

Een notaris zorgt voor de openbare verkoop bij beslag van een onroerend goed. Hij wordt als een bewaarder van het huis aangezien, doch niet verantwoordelijk gesteld door het Hof wanneer naar aanleiding van een bezoek aan het huis, een ongelukkige liefhebber op zolder door een doek zakt, waarvan hij dacht dat het om een harde begaanbare vloer ging. De notaris had aan de kandidaat-kopers de sleutels overhandigd.⁸⁹

Voorkooprecht bij pacht

Een notaris had op het einde van de biedingen aan de pachter de vraag gesteld of hij al dan niet zijn voorkooprecht wou uitoefenen. Op dat ogenblik wijzen een aantal personen er hem op dat de laatste en hoogste bieder een kleinzoon was van een mede-eigenaar-verkoper. In die situatie had de pachter geen voorkooprecht, en wees de notaris toe aan de kleinzoon. De pachter vroeg in de plaatsstelling en schadevergoeding, maar werd afgewezen. En de notaris werd niet verantwoordelijk gesteld.⁹⁰ Misschien had de notaris, die de hele familie niet kon kennen, moeten vragen of de laatste bieder familie was, alvorens aan de pachter de vraag te stellen. Maar wie doet dat...

Bekwaamheid van partijen

Een van de onverdeelde mede-eigenaars stond onder gerechtelijk raadsman, maar was niet onbekwaam verklaard. De notaris had zich hieromtrent vergist, en had een nutteloze procedure gevoerd tot het bekomen van een machtiging en zo veel tijd verloren. Hij werd daarvoor aansprakelijk gesteld.⁹¹

⁸⁶ Brussel 27 juni 2005, T. Not. 2006, 275 met noot MICHIELS D., Weglopen helpt niet. Over het gebruik van de notariële volmacht tot verkopen

⁸⁷ Rb. Turnhout 19 februari 1979, T. Not. 1979, 247

⁸⁸ Rb. Antwerpen 16 januari 2003, T.B.B.R. 2004,238

⁸⁹ Mons 6 juni 2005, Rev. Not. B. 2005, 658

⁹⁰ Rb. Leuven 21 december 1988, T. Not. 1989, 60

⁹¹ Mons 13 februari 1987, Verzek. Bull. 1990, 561, nr. 29

Toewijzing aan echtgenoten, gehuwd onder gemeenschapsstelsel

Een notaris wijst bij openbare verkoop toe aan een onder gemeenschap gehuwde echtgenoot alleen, die zich sterk maakt voor zijn huwelijkspartner. De bekrachtiging volgt niet. De notaris is aansprakelijk. Hij had moeten toewijzen aan een voorgaande bieder.⁹² De notaris moet het bod van de koper onderzoeken. Men weze dus heel voorzichtig bij sterkmakingen. Men moet de andere echtgenoot maar verzoeken onmiddellijk te komen.

Commandverklaring

Een laatste bieder had aan een medewerker van de notaris laten weten dat hij voornemen was, command te verklaren en bijgevolg een andere koper aan te duiden. Deze bood zich uiteindelijk te laat aan, zodat commandverklaring niet meer mogelijk was, doch wel de teruggave van 3/5^{de} registratierechten. De notaris wordt niet aansprakelijk gesteld hiervoor. Hij wordt vermoed bij de openbare verkoop de nodige uitleg te hebben gegeven.⁹³

Beslag – samenloop met faillissement

Een notaris was gelast bij beslag op verzoek van een eersterangs schuldeiser én op verzoek van een curator wegens faillissement, voor dezelfde persoon en hetzelfde goed. Hij schort de verkoop, op verzoek van de curator, maar had dit niet moeten doen, omdat de eersterangs schuldeiser in elke stand van het geding de openbare verkoop mag vorderen. Deze laatste verweet hem de vertraging, en vroeg schadevergoeding. Maar dit werd gelukkig voor de notaris afgewezen. De notaris had het geschil aan de beslagrechter voorgelegd, hij was dus niet lichtzinnig te werk gegaan.⁹⁴

Beslag – betekening beschikking

Een notaris was overgegaan tot de openbare verkoop bij beslag, maar had nagelaten de beschikking tot zijn aanstelling te betekenen, én had niet gewacht op het verstrijken van de termijn van één maand, binnen dewelke verzet kon worden betekend. De notaris was onvoorzichtig opgetreden, en werd verantwoordelijk gesteld.⁹⁵

Beslag – opdeling in loten

Een notaris wordt aanvankelijk niet (1^e Aanleg), en nadien wel (in beroep) aansprakelijk gesteld, omdat hij bij een verkoop bij beslag van een gebouw met 4 appartementen en 2 garages, overgegaan was tot een verkoop van het geheel ipv afzonderlijke verkopen van de appartementen, wat wellicht een hogere prijs had opgebracht. Nochtans waren de verkoopvoorwaarden betekend aan de beslagene, en waren er binnen de wettelijke 8 dagen geen opmerkingen gekomen. Het is eerst achteraf dat de beslagene, blijkbaar nog vóór de toewijzing, expliciet had gevraagd om separaat tot de verkoping over te gaan, waar de notaris geen gehoor

⁹² Antwerpen 13 april 2005, T. Not. 2005, 585, noot F. BOUCKAERT De laatste bieder was een gefailleerde.

⁹³ Antwerpen 7 april 2003, T.B.B.R., 2003, 736, noot T. VAN SINAY

⁹⁴ Rb. Dendermonde 23 mei 1990, T. Not. 1990, 268

⁹⁵ Luik 28 april 2003, Rev. Not. B. 2004, 496

naar had. Hij werd uiteindelijk veroordeeld, omdat hij met de belangen van de beslagene geen rekening had gehouden.⁹⁶

Beslag – weigering bod – solvabiliteit kandidaat-koper

De notaris mag voorwaarden stellen, betreffende de solvabiliteit van de kandidaat- kopers. Zo kon hij stellen dat kandidaten in het bezit moeten zijn van een bankcheque van 125.000 €. Wie dat niet had, werd geweigerd. De notaris had daartoe het volste recht.⁹⁷

In een ander dossier wordt de notaris evenmin verantwoordelijk geacht, omdat hij geen borgstelling had gevraagd aan een koper, die achteraf bleek onvermogen te zijn. De vervolgende schuldeiser verweet dit aan de notaris. De notaris staat blijkbaar niet in voor de solvabiliteit van de koper, tenzij wanneer hij toewijst aan iemand die manifest onvermogen was.⁹⁸

Verkoop met minderjarigen

De notaris wordt aansprakelijk gesteld omdat hij de gelden niet oordeelkundig had laten beleggen, maar ze aan de vader van de minderjarige had meegegeven die nadien onvermogen werd. De vrederechter had de notaris wel op een verkeerd been gezet.⁹⁹

⁹⁶ RB. Brussel 10 maart 2005, Rev. Not. B. 2007, 675 en Brussel 4 juni 2007, Rev. Not. B. 2007, 678.

⁹⁷ Cass. 15 april 2005, T. Not. 2005, 591

⁹⁸ Brussel 16 februari 1988, Rev. Not.B., 1988, 257.

⁹⁹ Brussel 11 maart 1986, Rev. Not. B. 1987, 49