

ETIENNE STAS
Gerechtsdeurwaarder

Elisabethwal 27 bus 2
3700 – TONGEREN



Tel : 012/26.29.00 – Fax : 012/26.28.70

Derdenrekeningen :
→ BE25 2350 4586 8682
BE10 4538 1936 0104

Kantooruren : van 8.30 tot 12.00

→ DOSSIER : 9955898 / BD (mededeeling)

500 € pm vanaf 1512114



9955898_09061932_1920119

BETEKENING

KOPIE

Het jaar tweeduizend veertien, op
Op verzoek van

1/ Meester **GILISSEN Eric**, Notaris, te 3500 HASSELT, Luikersteenweg, 165,

2/ Meester **HOUGAERTS Joseph**, notaris, te 3700 TONGEREN, de Tieckenstraat 7

die woonplaats kiezen bij ondergetekende gerechtsdeurwaarder op haar/zijn kantoor,

Heb ik ondergetekende

Etienne STAS, Gerechtsdeurwaarder met verblijfplaats te 3700 TONGEREN, Elisabethwal, 27/2

BETEKEND en met afschrift dezer, kopie gelaten aan :

1/ Mijnheer **CONINGS Johny, Gaston**, fabrieksarbeider(ster) (loontr.), geboren te Romershoven op 24/03/1957, wonende te 3840 BORGLOON, Rullecovenstraat, 136,

alwaar zijnde en er sprekende met :

aldus verklaard, die mijn origineel niet tekent voor ontvangst van het afschrift;

2/ Aangezien het exploit niet kon betekend worden overeenkomstig art. 33 tot 35 Ger. W., heb ik aan het voormelde adres een afschrift gelaten overeenkomstig art. 38 § 1 Ger. Wb. om 12 u 30'

2/ Mevrouw **HENDRIX Ingrid, Firmin, Maria**, huisvrouw, geboren te Sint-Truiden op 08/05/1963, wonende te 3840 BORGLOON, Rullecovenstraat, 136,

alwaar zijnde en er sprekende met :

aldus verklaard, die mijn origineel niet tekent voor ontvangst van het afschrift;

Aangezien het exploit niet kon betekend worden overeenkomstig art. 33 tot 35 Ger. W., heb ik aan het voormelde adres een afschrift gelaten overeenkomstig art. 38 § 1 Ger. Wb. om u

van de uitgifte van een vonnis (A.R. 11/2145/A) op tegenspraak uitgesproken tussen partijen door de Vijfde Kamer van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt, in datum van VIJFTIEN OKTOBER 2012

Doende deze betekening tot kennisgeving aan betekende partij(en) en tot al zulke doeleinden als naar recht, onder voorbehoud van alle rechten van verzoekende partij en zonder enige nadelige erkenning, desgevallend onder uitdrukkelijk voorbehoud van hoger of incidenteel beroep.

VR* 84,44
VR/5* 16,89
VACB* 11,42
RINL* 24,22
RS* 14,47
ROLG* 23,24
DOS* 14,18
REG 50,00

En opdat betekende partij(en) hiervan niet onwetende zou zijn heb ik aan hem/haar (elk van hen afzonderlijk) afschrift gelaten van dit exploot samen met het/de betekend(e) stuk(ken), zonodig onder gesloten omslag, overeenkomstig de wet .

Waarvan akte. Kosten : tweehonderd achtenzeventig euro en tweeënvijftig cent, te vermeerderen eventueel met de portkosten, hetzij 0,85 EUR.

De Gerechtsdeurwaarder

T/EBTW 238,86
*21%BTW 39,66
T/BTWI 278,52

ART38* 0,70

T/EBTW 239,56
*21%BTW 39,81
T/BTWI 279,37

Registratierechten - Toepassing van artikel 8bis van het W. Reg.
Registratierecht : 50,00 EUR

Wij, ALBERT II, Koning der Belgen,
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, doen te weten

15/10/2012



DE BURGERLIJKE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG, ZITTING
HOUDENDE TE HASSELT, VIJFDE KAMER, HEEFT HET VOLGENDE
VONNIS UITGESPROKEN:

Rep.: 7287

Gr. Nr.: 2509

IN ZAKE A.R. nr. 11/2145/A

CONINGS Johnny, zonder gekend beroep, geboren op 24/03/1957, wonende te 3840 Borgloon, Rullecovenstraat 136;

HENDRIX Ingrid, zonder gekend beroep, geboren op 08/05/1963, wonende te 3840 Borgloon, Rullecovenstraat 136;

- optredende namens de tussen hen bestaande huwgemeenschap en tevens elk in eigen naam;

eisers, vertegenwoordigd door Mr. M. Huygen, advocaat te 3740 Bilzen, Schoonbeekstraat 12

tegen:

1. GILISSEN Eric, notaris, met burelen te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 165;

2. HOUGAERTS Joseph, notaris, met burelen te 3700 Tongeren, de Tieckenstraat 7;

verweerders, vertegenwoordigd door Mr. M. Driessen, advocaat te 3700 Tongeren, Sint-Catharinastraat 54

VOLGT HET VONNIS:

Gelet op:

- het dagvaardingsexploit van gerechtsdeurwaarder Ivo Goeyens te Bilzen van 10 augustus 2011;
- de beschikking van 11 oktober 2011 tot regeling van conclusietermijnen en bepaling van rechtsdag, bij toepassing van art. 747, §2 Ger.W.;
- de conclusies en de stukken van partijen.

I. Voorgaanden en vordering:

1. Bij onderhandse overeenkomst van 25 augustus 2006 kochten eisers, Johny Conings en Ingrid Hendrix, van Michel Nys, voor wie optrad meester Patrick Schruers, advocaat te Hasselt, curator van zijn faillissement, een woon- en handelshuis aan gelegen te Sint-Truiden, vierde afdeling, Halmaal, Halmaaldorp 7, gekadastreerd sectie A, nr. 168/F, met een oppervlakte van 7a 80ca. Dit tegen de prijs van € 87.000,00.

In de onderhandse overeenkomst werd vermeld dat er betreffende het onroerend goed een besluit tot ongeschiktverklaring, conform de Vlaamse Wooncode, werd getroffen op 28 februari 2002 en dat het pand was opgenomen in de inventaris voor de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen.

De notariële verkoopakte werd verleden op 21 september 2006 voor het ambt van eerste verweerder, notaris Eric Gilissen, met tussenkomst van tweede verweerder, notaris Joseph Hougaerts.

Uit de bijgebrachte stukken blijkt dat de stad Sint-Truiden aan eisers op 19 januari 2007 een ongunstig stedenbouwkundig attest zou hebben afgeleverd (*het betrokken stedenbouwkundig attest zelf wordt niet bijgebracht, evenmin als het volledige rapport van de watertoets*). Dit omwille van een negatief advies van de Watering van Sint-Truiden, waarin zou vermeld zijn: *"het verbouwen van een bestaande woning op perceel te Sint-Truiden, 4^e afdeling, sectie A, nrs 168/2 en 168/e veroorzaakt significant schadelijke effecten aan het watersysteem (d.i. zeer hoge kans op wateroverlast). Deze significant schadelijke effecten kunnen niet worden vermeden of beperkt door het opleggen van bijkomende voorwaarden aan het huidige ontwerp (= louter verbouwing). Vandaar dat voor deze aanvraag (in zijn huidige vorm) een negatief wateradvies wordt uitgebracht."*

Bij brief van de raadman van eisers van 25 juli 2011, met copie aan tweede verweerder, werd eerste verweerder in gebreke gesteld om eisers niet te

hebben ingelicht over het feit dat het onroerend goed gelegen was in een risicozone voor overstromingen.

2. Bij exploot van 10 augustus 2011 lieten eisers overgaan tot dagvaarding.

Ingevolge art. 748bis Ger.W. nemen de laatste conclusies van een partij de vorm aan van syntheseconclusies en vervangen zij, voor de toepassing van art. 780, eerste lid, 3° Ger.W., alle vorige conclusies en desgevallend de gedinginleidende akte van de partij die de syntheseconclusies neerlegt.

De vordering van eisers, die ter beoordeling voorligt, omvat dan ook hetgeen zij in conclusies neergelegd ter griffie op 18 januari 2012 vragen, met name:

- te zeggen voor recht dat de notariële akte van aankoop van 21 september 2006, betreffende de aankoop van het onroerend goed, gelegen te Sint-Truiden, Halmaaldorp 7, nietig is als gevolg van een wilsgebrek in hunnen hoofde;
- te zeggen dat verweerders tekortgeschoten zijn in hun raadgevingsplicht en aldus aansprakelijk zijn voor het ontstane wilsgebrek;
- verweerders solidair, de ene bij gebrek van de andere, te veroordelen tot een provisionele schadevergoeding van € 229.643,20.

II. Beoordeling:

a. Betreffende de ontvankelijkheid:

1. Eisers vorderen de nietigverklaring van de notariële akte van 21 september 2006.

Eisers brengen evenwel geen bewijs bij dat voldaan werd het voorschrift van art. 3, lid 1 van de hypotheekwet, dat in casu van toepassing is. Zij geven evenmin aan alsnog het nodige te willen doen, ondanks het feit dat het middel van onontvankelijkheid reeds werd opgeworpen door verweerders bij hun conclusies, neergelegd ter griffie op 28 februari 2012.

Er is dan ook geen reden om een heropening der debatten te bevelen om eisers toe te laten alsnog het nodige te doen. De exceptie werd niet ambtshalve door de rechtbank opgeworpen.

2. Een vordering in nietigverklaring van een overeenkomst moet, om ontvankelijk te zijn, worden gericht tegen de andere bij deze overeenkomst betrokken partijen. De gebeurlijke nietigverklaring dient immers aan alle contractspartijen tegenstelbaar te zijn.

Eisers hebben de oorspronkelijke verkoper, zijnde de heer Michel Nys, destijds vertegenwoordigd door de curator van zijn faillissement, niet in de procedure betrokken.

3. De vordering van eisers, in zoverre zij de nietigverklaring beoogt van de notariële akte van 21 september 2006, dient om voormelde redenen dan ook onontvankelijk verklaard te worden.

De vordering in schadevergoeding omwille van de voorgehouden tekortkomingen van verweerders in hun raadgevingsplicht kan anderzijds ontvankelijk verklaard worden.

b. Betreffende de aansprakelijkheid van verweerders:

1. Eisers houden voor dat verweerders dermate tekortkwamen in hun raadgevingsplicht, zodat zij in dwaling werden gebracht bij het ondertekenen van de notariële koopakte.

Eisers argumenteren dat beide verweerders van bij aanvang wisten dat het onroerend goed onderverdeeld was in verscheiden wooneenheden en dat het hun uitdrukkelijke bedoeling was om de woning te renoveren tot een eengezinswoning. Verweerders zouden derhalve de verplichting hebben gehad om bij de stedenbouwkundige diensten te informeren naar de mogelijkheden van renovatie. Indien verweerders zulks zouden hebben gedaan zouden zij geweten hebben dat renovatie zou worden geweigerd wegens 'gelegen in risicozone voor overstromingen'.

2. Eerste verweerder vroeg bij schrijven van 24 augustus 2006 aan de stad Sint-Truiden hem omtrent het betrokken goed de nodige inlichtingen te bezorgen inzake ruimtelijke ordening, milieu en natuur.

De aldus bekomen inlichtingen, die werden verwerkt in de notariële akte, wezen er niet op dat het onroerend goed mogelijk gelegen was in een risicozone voor overstromingen.

Zowel in de onderhandse koopovereenkomst als in de notariële akte werd uitdrukkelijk opgenomen dat er een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk was voor de wijziging van de hoofdfunctie of van het aantal woongelegenheden in het bestaande gebouw.

Verweerders hebben derhalve voldaan aan hun informatieverplichting m.b.t. de stedenbouwkundige situatie van het verkochte goed. Zij wonnen de nodige inlichtingen in betreffende de op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte bestaande stedenbouwkundige toestand en wezen er de kopers uitdrukkelijk op dat voor enige verandering in deze toestand een voorafgaandelijke vergunning noodzakelijk was.

Eisers tonen niet aan dat zij verweerders, of één van hen, de uitdrukkelijke opdracht gaven ook na te gaan of zij, na aankoop, vergunning zouden kunnen bekomen voor de omvorming van het bestaande gebouw met verscheiden kamers of wooneenheden naar een eengezinswoning.

Evenmin tonen eisers hun bewering aan dat, indien verweerders zulks gedaan zouden hebben, zij een negatief advies zouden bekomen hebben. Eisers stellen immers dat zijzelf ook mondeling navraag deden bij de stadsdiensten, waaruit bleek dat de woning gekend als "handelshuis, woonhuis, onderverdeeld in studio's", kon gerenoveerd worden tot een eengezinswoning. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat verweerders – zo dit al tot hun opdracht behoorde – een ander advies zouden bekomen hebben.

3. De watertoets werd opgenomen in het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, dat onder bepaalde voorwaarden ook voorziet in een aankoop- of vergoedingsplicht voor goederen gelegen in overstromingsgebied.

Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering betreffende de toepassing van de watertoets – waaruit niets kan afgeleid worden betreffende het betrokken goed – dateert van 20 juli 2006, met inwerkingtreding op 1 november 2006.

Het besluit werd gepubliceerd op 31 oktober 2006.

Slechts bij K.B. van 28 februari 2007 werden de risicozones, afgebakend voor het Vlaamse gewest, bekendgemaakt op de website van "Geo-Vlaanderen" en hadden de notarissen de verplichting om bedoelde informatie op te nemen in hun akte.

De notariële akte werd in casu verleden op 21 september 2006, zijnde op een ogenblik waarop verweerders niet konden weten welke gebieden als risicozones zouden aangemerkt worden.

Desbetreffend kan aan verweerders dan ook geen fout verweten worden.

Volledigheidshalve kan opgemerkt worden dat het gegeven dat een bepaald goed in een risicozone ligt, niet betekent dat hiervoor geen enkele stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden, maar wel dat aan deze vergunning specifieke voorwaarden, als gevolg van de watertoets, kunnen verbonden worden.

Aan verweerders kan bezwaarlijk verweten worden dat zij op 21 september 2006 eisers er al hadden op moeten wijzen, dat, omwille van een mogelijk voorgenomen invoering van een watertoets in de toekomst, geen vergunning zou kunnen bekomen worden voor de omvorming van het bestaande pand naar een eengezinswoning.

4. Gelet op het voorgaande dient de vordering van eisers, in zoverre zij de veroordeling van verweerders tot een schadevergoeding beoogt, als ongegrond te worden afgewezen.

Eisers dienen veroordeeld te worden tot de kosten van het geding.

Wat betreft de aan verweerders toe te kennen rechtsplegingsvergoeding zijn partijen het er, krachtens hun conclusies, over eens dat het basisbedrag ervan, zoals bepaald in het K.B. van 26 oktober 2007 en waaromtrent zij niet vragen om af te wijken, in casu € 5.500,00 bedraagt.

De voorschriften van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

OM DEZE REDENEN:

De rechtbank, rechtdoende op tegenspraak:

Verklaart de vordering van eisers, in zoverre ze er toe strekt te horen zeggen voor recht dat de notariële akte van aankoop van 21 september 2006, betreffende het onroerend goed gelegen te Sint-Truiden, Halmaaldorp 7, nietig is, onontvankelijk.

Verklaart de vordering van eisers in zoverre ze er toe strekt verweerders te doen veroordelen tot het betalen van een schadevergoeding ontvankelijk, doch ongegrond.

Veroordeelt eisers tot de kosten van het geding en tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van € 5.500,00 aan verweerders.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de vijfde kamer, op het gerechtshof te Hasselt, op **15 oktober 2012**, alwaar zetelden:

De Heer J.M. JEURISSEN, rechter, enige rechter,
De Heer D. POELMANS, griffier.

Aangeboden op 19 OKT 2012
niet te registreren
De e.a. inspecteur

get. D. POELMANS

get. J.M. JEURISSEN

get. BESTUURSASSISTENT
H. THEVIS

Lasten en bevelen dat alle daartoe gevorderde gerechtsdeurwaarders dit vonnis, deze beschikking ten uitvoer zullen leggen;

Dat Onze procureurs-generaal en Onze procureurs des Konings bij de rechtbanken van eerste aanleg daaraan de hand zullen houden en dat alle bevelhebbers en officieren van de openbare macht daartoe de sterke hand zullen bieden wanneer dit wettelijk van hen gevorderd wordt;

Ten blijke waarvan dit vonnis, deze beschikking is ondertekend en gezegeld met het zegel van de rechtbank.

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE, afgeleverd aan Gilissen-Haagaet

Hasselt, 03 DEC. 2012

De Griffier-Hoofd van Dienst,

Hoofmgriffier



N. Luybaerts
E. Schepmans.

Mr. Driessen

Griffie Rechtbank 1e Aanleg Hasselt

Datum : 04 DEC. 2012

Reg. Uitgiften nr.

..... G. blz. x 3.00 euro.

Betaalde rechten : 18.00 euro.

De Griffier-Hoofd van Dienst,

Hoofmgriffier

N. Luybaerts
E. Schepmans.

EENSLUIDEND AFSCHRIFT
DE GERECHTSDEURWAARDER

Betaald i net
(Netbanking)

15 02 2014	500.€
15 03 2014	500.€
13 04 2014	500.€
14 05 2014	500.€
14 06 2014	500.€
13 07 2014	500.€
15 08 2014	500.€
13 09 2014	500.€
11 10 2014	500.€
08 11 2014	500.€
13 12 2014	500.€

5.500

BET

Ruttenavensm. 13

Borger

STAS & GOUDEZEUNE

Gerechtsdeurwaarders

Etienne STAS

Elisabethwal 27 bus 2

3700 – TONGEREN

Open : 8.30 u tot 12.00 u



Wim GOUDEZEUNE

Speelhof 17

3840 BORGLOON

Open : 08.00 u tot 10.00 u

Centrale administratie : Elisabethwal 27/2 - 3700 TONGEREN

Tel : 012/26.29.00 – Fax : 012/26.28.70 - E-mail : info@etiennestas.be - KBO BE 0553.481.901

BNP PARIBAS BE25 2350 4586 8682 – GEBABEBB – KBC BE10 4538 1936 0104 – KREDBEBB

Mijnheer CONINGS Johny

Mevrouw HENDRIX Ingrid

Rullecovenstraat, 136

3840 BORGLOON

Tongeren, op 17/12/2014

M/Ref : 9955898 / LA

Zaak : GILISSEN Eric - HOUGAERTS Joseph Antoine Marie Marc

Tegen : CONINGS Johny - HENDRIX Ingrid

Mijnheer,

Hierbij zend ik U de afrekening betreffende voormeld dossier.

Onder alle voorbehoud, ziet de afrekening inzake eruit als volgt:

KRACHTENS het vonnis dd. 15/10/2012 rechtsplegingsvergoeding 15/10/2012	5.500,00	5.500,00
UITVOERINGSKOSTEN		657,84
TOTAAL aan het kantoor betaald		-5.500,00
OPENSTAAND TOTAAL (EUR)		657,84

Gelieve het openstaande saldo te betalen.

Bedrag waarvan ik dien gecrediteerd te zijn, **uiterlijk op 15/01/2015** op mijn rekening 235-0458686-82 onder vermelding van de referte **9955898 / LA** teneinde bijkomende uitvoeringskosten te vermijden.

Hoogachtend,

De Gerechtsdeurwaarder