

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.01.0201.N.

1. BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS, opgericht bij koninklijk besluit van 17 februari 1995, met zetel gevestigd te 1050 Brussel, Emile Clausstraat 49, bus 8,

2. CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VAN BELGIE, VLAAMS-BRABANT, vereniging zonder winstoogmerk, met zetel te Ternat, Markt 34, in rechte vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer W. Devlies, wonende te 3000 Leuven, Louis Melsenstraat 8,

3. IMMO CLAES & CO, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 3220 Holsbeek, Galgenbergstraat 18, ingeschreven in het handelregister te Leuven, nummer 55.030,

eisers,

vertegenwoordigd door Mr. Bruno Maes, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdend te 3080 Tervuren, Jezus Eiklaan 154, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan.

tegen

NOTARISHUIS VAN HET ARRONDISSEMENT LEUVEN, burgerlijke vennootschap in de vorm van een naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel gevestigd te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 134, ingeschreven in het register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen te Leuven, nummer 75,

verweerster,

vertegenwoordigd door Mr. Huguette Geinger, advocaat bij het Hof van Cassatie, wiens kabinet gevestigd is te 1083 Ganshoren, de Villegaslaan 33-34, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan.

I. Bestreden uitspraak

Het cassatieberoep is gericht tegen een arrest, op 12 september 2000 gewezen door het Hof van Beroep te Brussel.

II. Rechtspleging in cassatie

Voorzitter Ivan Verougstraete heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Guy Dubrulle heeft geconcludeerd.

III. Feiten

De feiten kunnen blijkens het arrest als volgt worden samengevat :

1. verweerster, het Notarishuis van het arrondissement Leuven, is een burgerlijke vennootschap met de vorm van een naamloze vennootschap, waarvan de kamer van notarissen en de meeste notarissen en ere-notarissen van het arrondissement aandeelhouders zijn ;

2. deze vennootschap heeft tot statutair doel, onder meer, eigendommen uit te baten en te beheren die dienstig zijn als verkoopzalen voor verhandeling van roerende en onroerende goederen en het ter beschikking stellen van de notarissen van alle gemeenschappelijke middelen ter bevordering van de dienst van het cliënteel binnen de grenzen van het notarieel ambt ;

3. verweerster heeft een “Informatiekantoor van de verkopeningen uit de hand” in Leuven geopend ;

4. de notarissen die van een cliënt een opdracht krijgen naar een koper voor een onroerend goed te zoeken, kunnen de relevante gegevens meedelen aan dit kantoor dat die gegevens in verschillende media en op verschillende wijzen kan bekendmaken met verwijzing naar de hoedanigheid van haar aandeelhouders en ook informatie kan verstrekken over de goederen ;

5. het kantoor stelt de gegevens uit in een daartoe bestemde vitrinekast en stelt personeel ter beschikking voor het bezichtigen van de goederen ;

6. wanneer de notarissen van hun cliënten de instemming kunnen verkrijgen dat het "Informatiekantoor van de verkopeningen uit de hand" de verkoopopdracht zal uitvoeren, bedingen zij met hun cliënten dat het informatiekantoor een commissie van 2,10 pct. van de verkoopprijs zal mogen aanrekenen ; in dat geval laat de notaris de verkoopopdracht ondertekenen die door het notarishuis zal worden uitgevoerd maar de notaris wordt evenwel nog altijd in dergelijk geval als opdrachtnemer vermeld.

Uit het arrest blijkt dat verweerster geen inschrijving verkregen of genomen heeft als vastgoedmakelaar.

IV. Cassatiemiddel

De eisers stellen in hun verzoekschrift één middel voor. Dit middel is als volgt gesteld :

(a) Geschonden wetsbepaling

- *de artikelen 93 en 94 van de Handelspraktijkenwet van 14 juli 1991,*

- *de artikelen 6, 2°, 3°, 6°, 7° en 8°, van de wet van 25 Ventôse Jaar XI op het notarisambt, zoals vervangen bij artikel 1 van het koninklijk besluit nr. 213 van 13 december 1935 en bekrachtigd bij het enig artikel van de wet van 4 mei 1936, en zoals gewijzigd bij artikel 4 van de wet van 4 mei 1999,*

- *de artikelen 2, eerste lid, 3, 1°, en 4, 1° van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.*

(b) Aangevochten beslissing

Het hof van beroep bevestigt het vonnis a quo en verklaart de vordering van eiseressen ongegrond, o.m. op volgende gronden :

"De door (eiseressen) aangevochten praktijk :

(...) dat (verweerster), het Notarishuis van het arrondissement Leuven, een burgerlijke vennootschap in de vorm van een NV is, waarvan de

Kamer van Notarissen en de meeste notarissen en erenotarissen van het arrondissement aandeelhouders zijn ;

(...) dat één van de middelen van dienstverlening van (verweester) aan het notariaat het Informatiekantoor van de verkopeningen uit de hand, ook genoemd het Informatiekantoor der notarissen, is, dat in de lokalen aan de Bondgenotenlaan 134 is ingericht ;

Dat het kantoor wordt bemand door een bediende die door (verweester) is aangeworven, en die de bedoelde dienstverlening effectief van dag tot dag uitvoert ;

(...) dat notarissen die van een cliënt de opdracht krijgen naar een koper voor een onroerend goed te zoeken de relevante gegevens betreffende dit goed aan het informatiekantoor kunnen medelen, dat deze taak dan uitvoert door :

- de gegevens, vergezeld van een foto van het goed, uit te stellen in een daartoe bestemde vitrinekast in het gebouw aan de Bondgenotenlaan,

- ter plaatse van het te koop gestelde goed een affiche aan te plakken met vermelding van de naam, het telefoonnummer, het adres en de openingsuren van het informatiekantoor,

*- de gegevens betreffende het goed te doen bekendmaken in het regionaal publiciteitsblad *Passe-Partout*, meer bepaald in de sectie *Notarisblad*, onder de specifieke hoofdding *Informatiekantoor der notarissen*, waar adres, telefoonnummer en openingsuren vermeld zijn, en is toegevoegd : opgericht door de notarissen van *Leuven, Herent en Bertem*, legt zich toe op het verstrekken van informatie over en het bezichtigen van eigendommen die gelegen zijn in en om *Groot-Leuven*, en die bij een notaris 'uit de hand te koop' gesteld zijn, en*

- de bediende ter beschikking te stellen voor het verstrekken van inlichtingen en het doen bezichtigen van het goed aan personen die daarvoor belangstelling hebben en de aankoop zouden kunnen overwegen ;

(...) dat de notaris die van zijn cliënt die zich met een te verkopen onroerend goed bij hem aanbiedt de instemming bekomt om de verkoopopdracht door het Informatiekantoor te laten uitvoeren, door deze cliënt een overeenkomst van verkoopopdracht laat ondertekenen, waarin is

bedongen dat het informatiekantoor aan de opdrachtgever een commissie van 2,10 pct. van de verkoopprijs zal mogen aanrekenen;

(...) dat elke makelaarsverrichting krachtens art. 2, achtste lid, W.Kh. een daad van koophandel is ;

(...) dat de aangevochten praktijk van (verweerster), namelijk de verkoopsbemiddeling die de verkoper van onroerend goed in contact wil brengen met een koper, een dienst is in de zin van art. 1, lid 2, Wet Handelspraktijken ;

(...) dat, nu haar statutair doel er onder meer in bestaat deze dienst van verkoopsbemiddeling te verlenen, (verweerster) diensten te koop aanbiedt of verkoopt in de zin van art. 1, lid 6, a), Wet Handelspraktijken, en dus verkoper is ;

(...) dat art. 4 van het KB (van 6 september 1993) (...) bepaalt dat niet valt onder de toepassing van dit besluit, (1°, hier relevant) de persoon die één van de in art. 3 bedoelde activiteiten uitoefent op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken voor zover hij onderworpen is aan de tucht van een erkende beroepsinstantie ;

(...) dat het tot de vaste beroepsgebruiken van de notaris, die uiteraard onderworpen is aan de tucht van een erkende beroepsinstantie, behoort om voor een cliënt, die een onroerend goed te koop aanbiedt, een koper te zoeken ;

Dat notarissen deze bemiddelingsactiviteiten met het oog op verkoop van onroerende goederen ook na het K.B. 6 september 1993 mogen blijven uitoefenen ;

(...) dat hetzelfde moet gelden voor (verweerster) ;

(...) dat (verweerster) niet meer is dan het instrument van een aantal notarissen om de bemiddeling met het oog op de verkoop van onroerende goederen, die niet alleen door hun deontologische regels maar ook door art. 4, 1°, K.B. 6 september 1993 toegelaten wordt, gezamenlijk te verrichten ;

Dat de bemiddeling bij de verkoop van onroerende goederen door (verweerster) in niets blijkt te verschillen van de bemiddeling die door de notaris zelf zou worden verricht;

(...) dat het tuchtorgaan van de notaris erop toeziet dat deze bemiddeling door een notaris zelf zonder tussenkomst van (verweerster), in

overeenstemming blijft met de deontologische regels waaraan de uitoefening van het beroep van notaris onderworpen is ;

Dat deze bemiddeling door (verweerster) immers blijft behoren tot de deontologische verantwoordelijkheid van de notaris, die zijn cliënt de verkoopopdracht laat ondertekenen die door (verweerster) uitgevoerd zal worden, maar die de notaris als opdrachtnemer vermeldt ;

(...) dat er geen reden is om aan te nemen, en uit het onderzoek van de eerste rechter trouwens niet blijkt, dat de bemiddeling met het oog op de verkoop uit de hand, zoals zij door (verweerster) wordt verricht, de grenzen van hetgeen voor een notaris deontologische gezien welvoeglijk is zou overschrijden ;

(...) dat dit laatste bijvoorbeeld niet voortvloeit, in tegenstelling tot wat (eiseressen) voorhouden, uit de enkele omstandigheid dat de bemiddeling niet in het kantoor van de notaris plaatsvindt ;

Dat dit nu eenmaal een onvermijdelijk gevolg is van de centralisering, en niet wordt aangetoond dat de notariële deontologie zich daartegen zou verzetten ;

(...) dat de regeling via het informatiekantoor, die blijkt te zijn opgezet uit enkele overwegingen van doeltreffendheid en efficiëntie, niet buiten toepassingsgebied van art. 4, 1^o, K.B. 6 september 1993 valt ;

(...) dat (eiseressen) bijzonder aanstoot nemen aan de omstandigheid dat de bemiddeling wordt uitgevoerd door de bediende van (verweerster) ;

(...) dat een rechtspersoon echter noodzakelijk door een natuurlijk persoon moet optreden, en ook de notaris die zelf een koper zoekt voor het onroerend goed van zijn cliënt een beroep kan doen op bedienden ;

(...) dat (eiseressen) ook aanvoeren dat in de overeenkomst van verkoopopdracht tussen de cliënt en de notaris, uit te voeren door het informatiekantoor van (verweerster), een commissie van 2,1 pct. ten voordele van deze laatste wordt bedongen, wat het bewijs zou zijn dat (verweerster) commerciële vastgoedbemiddeling verricht ;

(...) dat echter ook de notaris, die geen beroep doet op het informatiekantoor, gerechtigd is een ereloon of vergoeding aan te rekenen, die kunnen strekken of aangewend worden tot dekking van de kosten en inspanningen van bemiddelingsactiviteiten ;

Dat mag worden aangenomen dat de bedoelde commissie van 2,10% gedeeltelijk de kosten van de gezamenlijke dienstverlening dekt, en gedeeltelijk, rechtstreeks of onrechtstreeks (als aandeelhouder van (verweerster)), de notaris in kwestie ten goede komt”.

(c) Grieven

Verweerster – zoals overigens vastgesteld in het arrest – biedt diensten aan van verkoopbemiddeling of verkoopt en verricht aldus daden van koophandel (p. 4, nr.1) door toedoen van een door haar aangeworven bediende die de bedoelde dienstverlening ‘van dag tot dag uitvoert’ (p. 3, al.4) ; uit de samenlezing van artikel 6, 2°, 3°, 6°, 7° en 8° van de wet op het notarisambt volgt dat het de notaris deontologisch verboden is via een vennootschap, waarvan hij aandeelhouder is en die buiten zijn standplaats is gelegen, door bemiddeling van een stroman of een tussenpersoon, handel te drijven, meer bepaald de activiteiten van bemiddelaar uit te oefenen die behoren tot de beroepswerkzaamheid van vastgoedmakelaar in de zin van artikel 3, 1°, van het koninklijk besluit van 6 september 1993 en waarvoor de in artikel 2, eerste lid, van dit besluit bedoelde inschrijving is vereist ; artikel 4, 1°, van hetzelfde besluit bepaalt weliswaar dat de persoon die deze activiteiten uitoefent op grond van ‘vaste beroepsgebruiken’ voor zover hij onderworpen is aan de tucht van een erkende beroepsinstantie, niet valt onder de toepassing van het besluit, maar het zogeheten vast beroepsgebruik van de notaris ‘om voor een cliënt, die een onroerend goed te koop aanbiedt, een koper te zoeken’ stelt de notaris geenszins vrij van voormeld wettelijk en deontologisch verbod ; dit gebruik is enkel deontologisch geoorloofd in zoverre de notariële bemiddeling plaatsvindt op verzoek van een cliënt en in het notariskantoor, met eerbiediging van de regels eigen aan het beroep van notaris die de onpartijdigheid van de notaris moeten waarborgen en als accessorium van zijn hoofdopdracht, m.n. het verlijden van authentieke akten, bij gebreke waarvan deze bemiddeling van de notaris, in een vrij voor het publiek toegankelijk kantoor en met onbegrensde gebruikmaking van commerciële en publicitaire middelen, een volledig zelfstandige en commerciële vastgoedbemiddeling is, vallend onder het verbod van artikel 6, 2°, 3°, 6°, 7° en 8° van de wet op het notarisambt ; het in de overeenkomst van verkoopopdracht ten voordele van verweerster bedongen commissieloon van 2,1 pct. van de verkoopprijs dat,

zoals vastgesteld in het arrest (p. 7, in fine), gedeeltelijk de notaris ten goede komt, doet afbreuk aan zijn strikte onpartijdigheid bij deze verkoopsbemiddeling, nu hij aldus belang heeft bij een zo hoog mogelijke verkoopprijs ; de notaris die, in het kader van deze bemiddeling, en het sluiten van de koop-verkoopovereenkomst, enerzijds voor de verkoper de hoogst mogelijke prijs en anderzijds voor de koper de laagst mogelijke prijs moet trachten te verkrijgen, kan bovendien onmogelijk onpartijdig blijven.

Hieruit volgt dat het hof van beroep, door op de weergegeven gronden te beslissen dat de door verweerster georganiseerde commerciële praktijken van verkoopsbemiddeling, mede door de 'vaste beroepsgebruiken van de notaris', verenigbaar zijn met de notariële deontologie, niet wettig de vordering tot staking van eiseressen ongegrond verklaart (schending van alle in het middel vermelde wetsbepalingen).

V. Beslissing van het Hof

A. Middel van niet-ontvankelijkheid van de voorziening door verweerster opgeworpen : de voorziening werd door de eiseres sub 3 te laat ingesteld en gelet op de onsplitsbaarheid van het geding is zij volledig niet-ontvankelijk, ook ten opzichte van de eiseressen sub 1 en sub 2 :

Overwegende dat uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan blijkt dat het bestreden arrest respectievelijk op 1 februari 2001 betekend werd aan de eiseres sub 3 en op 14 februari 2001 aan de eisers sub 1 en sub 2 ;

Dat de voorziening van de drie eisers op 11 mei 2001 is neergelegd ;

Dat de eiseres sub 3 derhalve buiten de in artikel 1073, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek bepaalde termijn van drie maanden, haar cassatieberoep heeft ingesteld ;

Dat het middel van niet-ontvankelijkheid in zoverre gegrond is ;

Overwegende dat uit het arrest volgt dat de drie eisers samen een vordering tot staking hebben ingesteld tegen verweerster en dat die vordering werd afgewezen ;

Dat ook al zou de vordering afgewezen blijven ten aanzien van een van de drie eisers en, ingevolge een cassatie, door de verwijzingsrechter zou worden toegewezen, dit niet tot gevolg heeft dat de gezamenlijke

tenuitvoerlegging van de onderscheiden beslissingen materieel onmogelijk zou zijn ;

Dat het geding niet onsplitsbaar is ;

Dat het middel van niet-ontvankelijkheid dat in zoverre ervan uitgaat dat het geschil onsplitsbaar is, niet kan worden aangenomen ;

B. Middel

Overwegende dat de appèlrechter oordeelt dat verweerster een verkoper is in de zin van artikel 1, 6°, a), van de Wet Handelspraktijken ; dat het arrest in zoverre niet wordt bestreden ;

Overwegende dat, krachtens de artikelen 93 en 94 van de Wet Handelspraktijken, verboden is elke met de eerlijke handelsgebruiken strijdige daad waardoor een verkoper de beroepsbelangen van een of meer andere verkopers of de belangen van een of meer consumenten schaadt of kan schaden ;

Dat de miskennis van een dwingende wetsbepaling een daad kan zijn waardoor schade wordt toegebracht aan de genoemde belangen ;

Overwegende dat, krachtens artikel 2 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, niemand het beroep van vastgoedmakelaar mag uitoefenen zonder de vereiste inschrijving ;

Dat artikel 3 van dit besluit de activiteiten waarvoor een inschrijving vereist is onder meer definieert als de activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen ;

Dat artikel 4 van het besluit van inschrijving vrijstelt de persoon die een dergelijke activiteit uitoefent op grond van wettelijke of reglementaire bepalingen of van vaste beroepsgebruiken voor zover hij onderworpen is aan de tucht van een erkende beroepsinstantie ;

Overwegende dat vaste beroepsgebruiken die in strijd zouden zijn met de wet ongeacht de controle die hierop wordt uitgeoefend door een erkende beroepsinstantie, niet tot gevolg kunnen hebben dat een persoon van inschrijving wordt vrijgesteld ;

Overwegende dat het een notaris verboden is, krachtens artikel 6, sub 3°, van de wet van 16 maart 1803 op het notarisambt zich van een stroman te

bedienen voor handelingen die hijzelf niet mag verrichten ; dat het een notaris verboden is, krachtens artikel 6,6°, van de genoemde wet, zelf of door een tussenpersoon handel te drijven ;

Dat een activiteit van vastgoedbemiddeling, ondanks zijn commerciële aard, niet onder alle omstandigheden aan de notaris wordt verboden ;

Dat de bemiddeling die een accessorium vormt van de hoofdopdracht van de notaris akten te verlijden, niet in strijd is met de wet van 16 maart 1803;

Dat wanneer zulke bemiddeling wordt uitgeoefend voor rekening van de notarissen-vennoten door een aparte rechtspersoon en de bemiddeling in wezen niet verschilt van die welke een notaris deontologisch mag doen, deze rechtspersoon niet bijdraagt tot een miskening van een deontologisch verbod, mitsdien zelf geen daad stelt die in strijd is met de eerlijke gebruiken, nu wat haar betreft geen inschrijving wordt vereist ;

Dat het feit dat een toegelaten bemiddeling gecentraliseerd wordt uitgeoefend door een aparte rechtspersoon die voor een aantal notarissen optreedt de aard van die activiteit niet wijzigt ;

Overwegende dat het bestreden arrest na te hebben vastgesteld dat verweerster een verkoper is in de zin van artikel 1 van de Wet Handelspraktijken, in feite oordeelt dat :

1. het tot de vaste beroepsgebruiken van de notaris behoort om voor een cliënt, die een onroerend goed te koop aanbiedt, een koper te zoeken ;
2. de notaris uiteraard onderworpen is aan de tucht van een erkende beroepsinstantie ;
3. de bemiddeling bij de verkoop door verweerster in niets blijkt te verschillen van de bemiddeling die door de notaris zelf zou worden verricht en
4. het opzetten van een informatiekantoor uitsluitend is ingegeven door redenen van doeltreffendheid en verweerster slechts een “instrument” is van de notarissen ;

Dat het arrest op die gronden vermocht te oordelen dat verweerster geen daad stelde verboden door de artikelen 93 en 94 van de Wet Handelspraktijken, mitsdien de in het middel aangewezen wetsbepalingen niet schendt ;

Dat het middel niet kan worden aangenomen ;

HET HOF,

OM DIE REDENEN,

Verwerpt de voorziening ;

Veroordeelt de eiseressen in de kosten met uitzondering van de kosten van de memorie van wederantwoord die ten laste blijven van verweerster ;

De kosten begroot op de som van vierhonderd zevenenveertig euro zevenentwintig cent jegens de eisende partijen, op de som van honderd negenentachtig euro zevenendertig cent jegens de verweerster en op de som van honderd en drie euro vierentachtig cent jegens de eisende partij voor wat betreft de kosten van betekening van de memorie van wederantwoord.

Aldus geoordeeld door het Hof van Cassatie, eerste kamer, te Brussel, door voorzitter Ivan Verougstraete, afdelingsvoorzitter Boes, de raadsheren Ghislain Londers, Eric Dirix, Eric Stassijns, en in openbare terechtzitting van eenendertig januari tweeduizend en twee uitgesproken door voorzitter Ivan Verougstraete, in aanwezigheid van advocaat-generaal Guy Dubrulle, met bijstand van griffier Philippe Van Geem.