



Onroerend goed aankopen via e-mail?

nieuws
legal, particulieren,

05 september 2017

De aankoop van een onroerend goed is een grote stap in iemands leven. Je doet het niet elke dag en daardoor zijn de formaliteiten waarmee deze aankoop gepaard gaat, niet iets waar men echt heel vertrouwd mee is.

Anderzijds kent iedereen wel het principe van de “compromis” of de onderhandse aankoopakte die (meestal) aan de effectieve notariële verkoopakte voorafgaat. Hierin gaan verkoper en koper een aantal principes inzake de verkoop vastleggen. In deze tijden van diep gewortelde informatisering rijst de vraag of dit effectief een document “op papier” moet zijn? Of kan het ook via e-mail? Of misschien kan het ook via sms?

Het hof van beroep te Antwerpen velde hierover op 19 december 2016 een, niet onopgemerkt gebleven, arrest. De uitspraak kwam zelfs uitgebreid in de media en werd zelfs vanuit de politieke partijen besproken. Het hof stelde namelijk dat de verkoop van een onroerend goed, via e-mail, niet mogelijk zou zijn.

In de praktijk is het nochtans vaak zo dat de onderhandelingen over verkoop van onroerend goed vaak via e-mail gebeuren. We zetten nog even de principes van het sluiten van een overeenkomst op een rijtje, om deze daarna te toetsen aan het betreffende arrest.

Totstandkoming van de koop-verkoopovereenkomst

Een koop-verkoopovereenkomst komt “*solo consensu*” tot stand, wat wil zeggen: door de loutere wilsovereenstemming tussen koper en verkoper over de essentiële elementen van de overeenkomst, namelijk het voorwerp en de prijs. Er is geen specifiek keurslijf om die wilsovereenstemming te uiten: het kan zowel schriftelijk als mondeling gebeuren.

De koop-verkoopovereenkomst van een onroerend goed kan dus in principe perfect geldig tot stand komen door communicatie via e-mail: de uiting van het aanbod en de daarbij horende aanvaarding volstaan.

Bewijsproblematiek

Het is echter mogelijk dat er, na het aanvaarden van het aanbod maar voor de effectieve

compromis of de notariële akte ondertekend wordt, dat een partij zich wil bedenken. Bijvoorbeeld: de koper heeft een ander onroerend goed gevonden, wat toch nog meer aan zijn/haar wensen voldoet of de verkoper heeft een hoger bod ontvangen. Op dat moment rijst de vraag of de partijen reeds definitief aan elkaar verbonden zijn, louter door het e-mailverkeer.

Tussen ondernemingen (B2B) geldt het bewijsrecht in handelszaken waarbij principieel elk bewijsmiddel is toegelaten om het bestaan van een overeenkomst te bewijzen. Tussen particulieren of tussen een onderneming en een particulier is echter het bewijsrecht in burgerlijke zaken van toepassing, wat heel wat strikter gereguleerd is.

Het bewijsrecht in burgerlijke zaken dateert namelijk nog van 1804 en bepaalt dat zaken die de waarde van 375 euro te boven gaan, alleen bewezen kunnen worden door middel van een geschrift (art. 1341 Burgerlijk Wetboek).

Het hoeft geen betoog dat de koop-verkoopovereenkomst van een onroerend goed onder deze regels zal vallen.

In 2003 heeft de wetgever, via de Wet Elektronische Handel, de klassieke overeenkomsten op papier gelijkgesteld met elektronisch gesloten overeenkomsten, waaronder dus overeenkomsten per e-mail, per sms, per WhatsApp-bericht, ...

Deze functionele gelijkwaardigheid heeft betrekking op alle vormvereisten die gelden voor zowel de totstandkoming als voor het bewijs van de overeenkomst.

Anderzijds voorziet deze wet, die ondertussen werd opgenomen in boek XII van het Wetboek Economisch Recht, in een uitzondering voor onder andere contracten inzake onroerende goederen. Voor dergelijke contracten (uitgezonderd huurcontracten) wordt nog steeds een (effectieve) schriftelijke akte vereist (art. XII.16 WER).

Toegepast op het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 19 december 2016 kan dus gesteld worden dat het hof correct heeft geoordeeld dat een partij zich niet kan baseren op een e-mail om het bestaan van de overeenkomst over de verkoop van een woning te bewijzen. Eerder sprake ook het hof van beroep te Gent zicht in dezelfde zin uit (arrest van 26 september 2013).

Andere bewijsmiddelen?

Er bestaat ook nog het zogenaamde “begin van bewijs door geschrift”, opgenomen in art. 1374 van het Burgerlijk Wetboek. Dergelijk begin van bewijs door geschrift kan ook bepaalde bewijswaarde hebben.

Om het begin van bewijs door geschrift te kunnen invoeren, moeten een aantal voorwaarden vervuld zijn:

- er moet een geschrift voorhanden zijn;

- dat geschrift moet uitgaan van degene waartegen men iets wil bewijzen; en
- door het geschrift wordt het te bewijzen feit “waarschijnlijk”.

Het begin van bewijs door geschrift is op zichzelf geen voldoende bewijsmiddel: het moet gestaafd worden met vermoedens en/of getuigenissen om het effectieve bewijs te kunnen leveren van het bestaan van een overeenkomst.

Toegespitst op het arrest van het hof van beroep te Antwerpen: leveren e-mails en andere “moderne” communicatiemethoden dan niet minstens een begin van bewijs door geschrift op, om de totstandkoming van de koop-verkoopovereenkomst van een onroerend goed te bewijzen?

Volgens de meerderheid van rechtspraak en rechtsleer kunnen e-mails effectief aangewend worden in de koop-verkoopovereenkomst van onroerend goed, als begin van bewijs door geschrift. Echter in het arrest van 19 december 2016 van het hof van beroep van Antwerpen wordt dit uitgesloten. De wettelijke onmogelijkheid om e-mails als rechtstreeks bewijs te gebruiken wordt door het hof ook toepast op het begin van bewijs door geschrift.

Dit laatste zorgde voor de nodige ophef: het gebruik van e-mails als begin van bewijs door geschrift is immers een courante ‘omweg’ om toch het bewijs te kunnen leveren van een geldige koop-verkoopovereenkomst van een onroerend goed.

Alternatieven?

Zelfs indien e-mails toch niet zouden kunnen gebruikt worden als begin van bewijs door geschrift om het bestaan van een geldig totstandgekomen koop-verkoopovereenkomst van een onroerend goed aan te tonen, zijn er alternatieven beschikbaar om een onwillige wederpartij toch aan te zetten tot het nakomen van de per e-mail aangegane verbintenis.

- De buitengerechtelijke bekentenis: indien een partij, na het tot stand komen van de zogenaamde overeenkomst, toch op één of andere manier het bestaan ervan heeft bevestigd (bijvoorbeeld door het versturen van een bevestigingsmail), kan de overeenkomst alsnog voor bewezen worden beschouwd.
- De foutaansprakelijkheid kan ook ingeroepen worden om een schadevergoeding te verkrijgen van de partij die de onderhandelingen afbreekt, nadat het akkoord feitelijk al tot stand was gekomen maar nog niet was geformaliseerd in een effectieve akte. Een dergelijk foutief handelen kan met alle middelen bewezen worden, en bijgevolg dus ook met e-mails.

Besluit

Het voorgaande toont aan dat het op dit moment onduidelijk is of de koop-verkoopovereenkomst inzake een onroerend goed wel effectief via e-mail kan gebeuren. De huidige stand van de rechtspraak neemt het evenwel niet aan.

Die onzekerheid is niet bevorderlijk voor het economisch verkeer. Daarom is er vanuit politieke hoek een wetswijziging aangekondigd om deze rechtsonzekerheid uit de wereld te helpen.

Let wel: bij alle andere contracten kan men wél met elektronische communicatie het bestaan van de overeenkomst bewijzen.



Eveline Smet *senior manager legal*
e.smet@atern.io

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio