

Brand tussen minnelijke verkoopovereenkomst en verlijden authentieke akte

Pol Vandergeten

In tegenstelling tot een ruim verspreide opvatting bestaat er geen enkele samenhang tussen de overdracht van de eigendom en het ten laste nemen van de bijhorende risico's. Het gebeurt dikwijls dat partijen in de minnelijke verkoopovereenkomst uitdrukkelijk overeengekomen dat de overdracht van het goed pas gebeurt bij het verlijden van de authentieke akte. Zelfs wanneer in de compromis wordt bepaald dat de koper het onmiddellijke genot krijgt van het gekochte goed, betekent dit niet dat er ook onmiddellijke risico-overdracht is, uiteraard met uitzondering van de contractuele aansprakelijkheid van de toekomstige eigenaar tegenover de verkoper.

Feiten die het Hof worden voorgelegd

In augustus 1989 kopen M en P een stuk bouwgrond met het geld dat zij na een zwaar verkeersongeval ontvangen hebben. Zij bouwen hierop een onroerend goed. In maart 1995 sluiten zij een verkoopscompromis met de heer en mevrouw M en H, in hun hoedanigheid van beheerders van de goederen van hun minderjarige zoon. Deze minnelijke verkoopovereenkomst bepaalt dat de eigendomsoverdracht uitgesteld wordt tot op de dag van het verlijden van de notariële akte, maar met onmiddellijke ingenottreding.

Verder wordt er niets concreets afgesproken, behalve dat het saldo van de tussen partijen overeengekomen prijs pas zal betaald worden op de dag dat de vader, mijnheer M op zijn beurt een bepaalde verzekeringsvergoeding zal ontvangen.

De hypothecaire lening wordt pas toegestaan in juni 1997. Op 25 september 1997 wordt het goed volledig vernield door een brand. Op dat ogenblik was de authentieke akte nog steeds niet verleden. De verkopers zijn verzekerd bij maatschappij X, terwijl de kopers sinds september 1995 verzekerd zijn bij maatschappij Y. Geen van beide verzekeraars wil tussenkomst verlenen.

Eerste aanleg

De kopers dagvaarden de verkopers om de authentieke akte te verlijden en om de vergoeding die verzekeraar X moet betalen aan hen te horen toewijzen. De kopers lanceren nog een tweede dagvaarding, ditmaal tegen hun eigen verzekeraar Y. Verzekeraar X komt vrijwillig tussen in deze tweede procedure en vraagt dat de kopers en hun verzekeraar Y in solidum zouden veroordeeld worden in terugbetaling van de bedragen die hij eventueel zou moeten betalen.

In de conclusies worden nog andere eisen ingeleid. Verzekeraar Y roept in dat zijn polis nietig is. Verzekeraar X vraagt dat de vergoeding op grond van artikel 45 van de WLVO zou verdeeld worden tussen de twee verzekeraars.

Het vonnis verklaart de eisen gegrond en veroordeelt de kopers tot betaling van een aantal bezettingsvergoedingen en verzekeraar X om het provisionele bedrag van 104.568,69 euro aan de kopers te betalen. Tenslotte wijst het de eis van verzekeraar X tegen zijn collega Y af. Verzekeraar X gaat onmiddellijk in beroep tegen enkele tegenpartijen, waarop verschillende incidentele beroepen volgen...

Arrest

Het Hof van Beroep te Bergen oordeelt dat wanneer de kopers het onmiddellijk genot krijgen niet betekent dat het risico hierdoor nu op hen weegt. Wanneer de eigendomsoverdracht zonder enige precisering uitgesteld is, draagt de verkoper het risico van verlies van het goed draagt, aldus het Hof. Vermits de minnelijke verkoopovereenkomst niets bepaalt over de eventuele risico-overdracht, blijft het risico van het goed op de dag van de brand nog altijd voor de verkopers.

Het Hof bevestigt dat er een duidelijk onderscheid moet gemaakt worden tussen het begrip "risico" in het verzekeringsrecht enerzijds en de risicotheorie anderzijds. In brand betekent het "risico" bijvoorbeeld de onzekere gebeurtenis, terwijl in de risicotheorie de vraag wordt gesteld wie de gevolgen van een toevallig feit of overmacht moet dragen.

In tegenstelling tot de bewering van zijn verzekeraar X dat de polis zonder voorwerp is geworden, kon de verkoper terecht de uitvoering van de brandverzekeringsovereenkomst eisen. Zo wordt de eis van de koper tegen zijn eigen verzekeraar X tegelijkertijd zonder voorwerp. De subrogatie-eis die door verzekeraar X in ondergeschikte orde wordt gesteld tegen de bezetters van het beschadigde goed wordt ongegrond verklaard. Er is immers geen bewijs van hun buitencontractuele aansprakelijkheid.

Opmerkingen

Er bestaat geen enkel samenhang tussen de eigendomsoverdracht en het ten laste nemen van de bijhorende risico's. Uit dit arrest kunnen we veel leren over schadegevallen die zich voordoen tussen de datum van de minnelijke verkoopovereenkomst en die van de authentieke akte. Het is ook heel interessant voor andere problemen waarover we het in een volgende bijdrage zullen hebben. Het arrest bevestigt ruimschoots hoe foutief onze grote verzekeraars zijn als zij beweren dat de koper van een onroerend goed zich vanaf de ondertekening van de minnelijke koopovereenkomst moet verzekeren als eigenaar.

(Bergen 20 juni 2006, *niet gepubliceerd*)

Coördinatie: Magali Soenens – verzekerings.nieuws@wkb.be.

De nieuwsbrief Verzekeringsnieuws is een uitgave van Kluwer – www.kluwer.be.

Verantwoordelijke uitgever: Kristian Vanderwaeren, Raghen Business Park, Motstraat 30, B-2800 Mechelen.

Kluwer klantenservice: tel. 0800 40 300 (gratis oproep) - +32 15 78 76 00 (vanuit het buitenland), fax 0800 17 529.

e-mail: info@kluwer.be.

© 2006 Wolters Kluwer Belgium NV. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de uitgever.

