
HOF VAN CASSATIE 6 DECEMBER 2007

VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST**Nakoming verbintenis – Ontbinding – Retroactiviteit – Koop-verkoop – Gevolgen**

De retroactieve werking van de ontbinding of vernietiging van een koopovereenkomst heeft niet tot gevolg dat de verkoper schuldenaar wordt van verbintenissen waartoe de koper met betrekking tot de eigendom gehouden is zij het op contractuele of op reglementaire grondslag.

Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie CV/H.S. en P.M.**Zet.: E. WaÛters (voorzitter), E. Dirix, A. Fettweis, B. Deconinck en A. Smetryns (raadsheren)****O.M.: D. Thijs (advocaat-generaal)****Pl.: Mr. L. Simont****I. Rechtspleging voor het Hof**

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest, op 3 april 2006 gewezen door het hof van beroep te Brussel.

Raadshoer Eric Dirix heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Dirk Thijs heeft geconcludeerd.

II. Cassatiemiddelen

De eiseres voert in haar verzoekschrift twee middelen aan.

Eerste middel

Geschonden wettelijke bepalingen

– de artikelen 1101, 1102, 1104, 1106, 1107, 1108, 1109, 1319, 1320 en 1322 van het Burgerlijk Wetboek;

– de artikelen 774, tweede lid, 807, 1042 en 1138, 2° van het Gerechtelijk Wetboek;

– de artikelen 2, 3, 3.2. en 4 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 september 1994 tot regeling van de drinkwatervoorziening via het waterleiding-net in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

– het algemeen rechtsbeginsel van de autonomie der procespartijen, het beschikkingsbeginsel genaamd;

– het algemeen rechtsbeginsel dat de eerbiediging van het recht van verdediging voorschrijft.

Aangevochten beslissingen

De appelrechters stellen vast dat de overeenkomst van 3 maart 1988, waarbij de verweerders hun onroerend goed, dat is aangesloten op het openbaar waterleidingnet, aan McM hadden verkocht, bij arrest van het hof van beroep te Brussel van 23 november 1998 ex tunc werd vernietigd en

OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES**Exécution de l'obligation – Dissolution – Rétroactivité – Conséquences – Vente**

Il ne résulte pas de l'effet rétroactif de la résolution ou de l'annulation d'un contrat de vente que le vendeur devient débiteur des obligations relatives à la propriété qui pèsent sur l'acheteur peu importe que ces obligations soient d'origine contractuelle ou réglementaire.

dat dit goed onbezwaard moest worden teruggeplaatst in het patrimonium van de verweerders (p. 2-3, nr. 1 van het bestreden arrest).

Met bevestiging van het eerste vonnis, maar met een andere motivering, wijst het bestreden arrest de vordering die de eiseres tegen de verweerders had ingesteld en strekte tot de veroordeling van deze laatsten tot betaling aan de eiseres van de som van 3.284,44 EUR, te vermeederen met de interest, evenwel af als ongegrond, op grond van onder meer volgende redenen:

“10. Ten derde is er de juridische verhouding tussen (de eiseres) en (de verweerders). Het gaat hier om een betwiste contractuele relatie die, in de thesis van (de eiseres), voor de periode van voormelde facturen (van 20 januari 1993 t.e.m. 18 januari 1999) ontstaan zou zijn door een combinatie van twee factoren. Het “ex tunc” nietig verklaren van de koopovereenkomst tussen Mevr. McM en (de verweerders), en het daardoor retroactief toepassen van artikel 15 van de algemene voorwaarden in combinatie met artikel 3.2. van de ordonnantie van 8 september 1994.

Zoals hierboven aangeduid is de relatie tussen (de eiseres) en haar abonnees van contractuele aard. De regels van het algemeen verbintenissenrecht zijn derhalve van toepassing zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek. Dit houdt eerst en vooral in dat de vier basisvoorwaarden (art. 1108 e.v. van het Burgerlijk Wetboek) om een geldige overeenkomst te kunnen afsluiten moeten vervuld zijn.

Eén van die vier basisvoorwaarden is het bestaan van een geldige toestemming van (de verweerders) tot het sluiten van het contract waarop de vordering van (de eiseres) is gesteund.

Artikel 15, 1° van de algemene voorwaarden van het contract is eigenlijk gesteund op een (via de ordonnantie) opgelegde impliciete toestemming: ‘De houder van een eigen-

domsrecht (...) op een aangesloten onroerend goed geniet automatisch het abonnement (de abonnementen) verbonden aan dit onroerend goed': het door de algemene voorwaarden opgezet systeem komt er dus op neer het akkoord van elke eigenaar van een op het waterdistributienetwerk aangesloten onroerend goed uit het feit zelf van de aansluiting te impliceren, hetgeen bekrachtigd wordt door de ordonnantie die dit impliciet akkoord als wettelijke norm oplegt.

Dit belet evenwel niet dat, zelfs in het systeem van de ordonnantie, de fictie van een impliciet akkoord niet absoluut is aangezien een aansluiting steeds moet kunnen worden opgezegd, soms onder bepaalde voorwaarden (art. 19 van de algemene voorwaarden). Met andere woorden, het akkoord om tot het leveringscontract partij te zijn moet kunnen worden ingetrokken.

In casu dient er rekening gehouden te worden met het feit dat (de verweerders) in de effectieve (zowel feitelijke als juridische) onmogelijkheid verkeerden om deze impliciete toestemming terug te trekken c.q. ongedaan te maken omdat in de periode tussen het opgelegde verlijden van de authentieke akte op 18 juli 1991 en het arrest van het hof van beroep van 23 november 1998, zij geen houder waren van een zakelijk recht als dusdanig en geen (juridische noch feitelijke) mogelijkheid hadden om hun impliciete toestemming terug te nemen.

Omdat het hier gaat om een vorm van opgelegde impliciete toestemming zonder mogelijkheid deze tegen te spreken, moet de effectieve totale onmogelijkheid hierop terug te komen gezien worden als een gebrekkige toestemming die niet conform de voorwaarden van artikel 1108 van het Burgerlijk Wetboek is. Derhalve kan de vordering van (de eiseres) niet weerhouden worden gezien zij steunt op een overeenkomst die, indien zij retroactief zou worden toegepast, met een wilsgebrek behept is." (p. 7-9 van het bestreden arrest).

Grievens

EERSTE ONDERDEEL

Het bestreden arrest, waarbij de vordering van de eiseres als ongegrond wordt afgewezen, steunt op de beslissing dat de verhouding tussen de eiseres en de verweerders van contractuele aard is, doch dat de voor de geldigheid van de overeenkomst vereiste toestemming van verweerders niet conform de voorwaarden van artikel 1108 van het Burgerlijk Wetboek en dus gebrekkig is.

Geen van de partijen had aangevoerd dat tussen de eiseres en de verweerders een overeenkomst bestond en dat die was behept met een wilsgebrek in hoofde van de verweerders.

Uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan, blijkt dat de eiseres in haar beroepsbesluiten had aangevoerd dat de verweerders, krachtens de "algemene voorwaarden voor de waterdistributie aan de abonnees" van 1 november 1994,

als houder van het eigendomsrecht op het aangesloten onroerend goed automatisch abonnees waren.

De verweerders hadden hiertegen in hun beroepsconclusie ingebracht dat zij geen abonnees waren omdat zij, in de periode waarop de onbetaalde facturen betrekking hebben, noch materieel, noch juridisch de mogelijkheid hadden enige invloed op het waterverbruik uit te oefenen, zoals de eerste rechter had beslist.

Door ambtshalve te beslissen dat er tussen partijen een contractuele verhouding bestond en de vordering van de eiseres af te wijzen op grond van het feit dat de overeenkomst met een wilsgebrek is behept, werpen de appelrechters een betwisting op waarvan de partijen het bestaan hadden uitgesloten en wijzigen zij de oorzaak van de vordering van de eiseres (schending van het beschikkingsbeginsel en de art. 807 en 1138, 2° van het Gerechtelijk Wetboek).

Bovendien schenden de appelrechters, door partijen niet in de gelegenheid te stellen zich te verdedigen omtrent de vermelde ambtshalve aangevoerde grond, het algemeen rechtsbeginsel dat de eerbiediging van het recht van verdediging voorschrijft.

Tenslotte is de appelrechter krachtens de artikelen 774, tweede lid en 1042 van het Gerechtelijk Wetboek verplicht de heropening van de debatten te bevelen, alvorens de vordering geheel of gedeeltelijk af te wijzen, op grond van een exceptie van onbevoegdheid, nietigheid, verjaring, verval of niet-ontvankelijkheid, of van enige andere exceptie die de partijen voor hem niet hadden ingeroepen.

In zoverre het bestreden arrest, zonder de heropening van de debatten te hebben bevolen, de vordering van eiseres geheel afwijst op grond van het door partijen niet ingeroepen feit dat er geen geldige toestemming zou zijn van verweerders bij de overeenkomst met de eiseres, schendt het de artikelen 774, tweede lid en 1042 van het Gerechtelijk Wetboek.

TWEEDE ONDERDEEL

De ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 september 1994 tot regeling van de drinkwatervoorziening via het waterleidingnet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarborgt voor iedere natuurlijke persoon die verblijft in een voor bewoning bestemd gebouw waarvoor een aansluiting tot stand is gebracht, het recht op drinkwatervoorziening voor huishoudelijk gebruik (art. 2 van de ordonnantie).

Krachtens artikel 3.2. van diezelfde ordonnantie mag in de algemene of bijzondere voorwaarden, die de betrekkingen regelen tussen de overeenkomstsluitende partijen wat de aansluiting, de levering, de opmeting van het verbruik en de wijze van betaling betreft, niet worden afgeweken van onder meer de dwingend voorgeschreven regel dat de verbruiker alle bedragen verschuldigd is naar evenredigheid van de openbare watervoorziening doch wanneer de schuldenaar geen houder is van een zakelijk recht op het aangesloten

gebouw, de aangeslotene ten opzichte van het distributiebedrijf hoofdelijk en ondeelbaar gehouden blijft alle sommen te betalen die de gebruiker niet heeft betaald, nadat deze in gebreke is gesteld overeenkomstig de algemene of, in voorkomend geval, bijzondere voorwaarden van toepassing op de drinkwatervoorziening als openbare dienst in het Brussels Gewest.

Krachtens artikel 4 van diezelfde ordonnantie int het distributiebedrijf door alle wettelijke middelen zijn schuldverdeling, indien de aangeslotene en de gebruiker hun verplichtingen niet nakomen en, met name wanneer de aan het distributiebedrijf verschuldigde bedragen niet binnen de in de algemene en bijzondere voorwaarden gestelde termijnen zijn betaald.

Uit het bovenstaande volgt dat de verhouding tussen het distributiebedrijf (de eiseres), die het water levert, en de abonnees van reglementaire aard is. Ook volgt uit de vermelde bepalingen van de ordonnantie dat, wanneer de schuldenaar van de eiseres geen houder is van een zakelijk recht op het aangesloten gebouw, de eigenaar van dat gebouw ten opzichte van het distributiebedrijf hoofdelijk en ondeelbaar gehouden blijft alle sommen te betalen die de gebruiker niet heeft betaald, zonder dat de eigenaar zich persoonlijk dient te verbinden jegens het distributiebedrijf.

De appelrechters stellen vast dat de verkoopovereenkomst van 3 maart 1988 betreffende het aangesloten gebouw ex tunc was vernietigd en het gebouw onbezwaard moest worden teruggeplaatst in het patrimonium van de verweerders, die de eigenaars zijn.

Door te beslissen dat tussen de eiseres en de verweerders een contractuele rechtsverhouding bestaat, die het bestaan van een geldige toestemming in hoofde van de verweerders vereist, en vervolgens de vordering van de eiseres af te wijzen als ongegrond, omdat de toestemming van de verweerders gebrekkig is, miskennen de appelrechters de artikelen 2, 3, 3.2. en 4 van de vermelde ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 september 1994, die inhouden dat de verhouding tussen het distributiebedrijf (de eiseres), die het water levert, en de abonnees (de verweerders) van reglementaire aard is de eigenaar (de verweerders) van een op het distributienet aangesloten gebouw ten opzichte van het distributiebedrijf (de eiseres) hoofdelijk en ondeelbaar gehouden is alle sommen te betalen die de gebruiker niet heeft betaald, zonder dat die eigenaar zich persoonlijk dient te verbinden jegens het distributiebedrijf.

Voorts miskennen de appelrechters, door de reglementaire rechtsverhouding tussen de eiseres en de verweerders te omschrijven als een contractuele rechtsverhouding en te beslissen dat de toestemming van de verweerders gebrekkig is, de artikelen 1101, 1102, 1104, 1106, 1107, 1108 en 1109 van het Burgerlijk Wetboek.

De appelrechters stellen ten slotte vast dat krachtens artikel 15.1. van de algemene voorwaarden voor de waterdistributie

aan de abonnees (voor de appelrechters neergelegd als stuk 17 van de stukkenbundel van de eiseres) de houder van een eigendomsrecht op een aangesloten onroerend goed automatisch het abonnement (de abonnementen) verbonden aan dit onroerend goed geniet.

Door te beslissen dat die reglementaire bepaling, van de algemene voorwaarden, "eigenlijk gesteund is op een (via de ordonnantie) opgelegde impliciete toestemming", geven de appelrechters aan de algemene voorwaarden voor de waterdistributie aan de abonnees een uitlegging die onverenigbaar is met de bewoordingen ervan en schenden zij mitsdien de bewijskracht van die akte (schending van de art. 1319, 1320 en 1322 van het Burgerlijk Wetboek).

Tweede middel

Geschonden wettelijke bepalingen

- de artikelen 1134, tweede lid, 1165 en 1184 van het Burgerlijk Wetboek;
- artikel 1138, 2° van het Gerechtelijk Wetboek;
- het algemeen rechtsbeginsel van de autonomie der procespartijen, het beschikkingsbeginsel genaamd;
- het algemeen rechtsbeginsel dat de eerbiediging van het recht van verdediging voorschrijft.

Aangevochten beslissingen

De appelrechters stellen vast dat de overeenkomst van 3 maart 1988, waarbij verweerders hun onroerend goed, dat is aangesloten op het openbaar waterleidingnet, aan mevr. McM hadden verkocht, bij arrest van het hof van beroep te Brussel van 23 november 1998 ex tunc werd vernietigd en dat dit goed onbezwaard moest worden teruggeplaatst in het patrimonium van de verweerders (p. 2-3, nr. I van het bestreden arrest).

Met bevestiging van het eerste vonnis, maar met een andere motivering, wijst het bestreden arrest de vordering die de eiseres tegen de verweerders had ingesteld en strekte tot de veroordeling van deze laatsten tot betaling aan de eiseres van de som van 3.284,44 EUR, te vermeerderen met de interesten, evenwel af als ongegrond, op grond van onder meer volgende redenen:

"11. Wat betreft de stelling van (de eiseres) over de gevolgen van een vernietiging 'ex tunc' onder 'terugwerkende kracht' van het arrest van 23 november 1998': stelt (de eiseres) terecht dat een vernietiging 'ex tunc' tegenstelbaar is aan derden; het zou anders in veel gevallen enkel denkbeeldige gevolgen hebben.

Die nietigheid van een overeenkomst dient ten aanzien van derden gezien te worden als een feit dat ingevolge artikel 1165 van het Burgerlijk Wetboek niet tot nadeel noch tot voordeel van een derde kan strekken. De retroactieve nietig-

heid kan met andere woorden niet tot nadeel strekken van een derde maar dus ook niet tot voordeel.

Aan de tegenstelbaarheid van de retroactieve nietigheid van een overeenkomst kan geen ruimere draagwijdte worden toegekend dan aan het bestaan zelf van zo een overeenkomst (zie over dit algemeen principe van tegenstelbaarheid van het bestaan o.a. W. VAN GERVEN en S. COVEMAECKER, *Verbindenissenrecht*, Leuven, Acco, 2001, p. 138 e.v.).

Het Hof van Cassatie verwoordt het zo: ‘Uit artikel 1165 van het Burgerlijk Wetboek volgt niet dat een overeenkomst voor de derden niet bestaat; een derde kan zich onder meer op het bestaan ervan beroepen niet om de uitvoering ervan te eisen, doch om de verzaking te bewijzen van een andere overeenkomst waardoor hij met een van de partijen was verbonden’ (Cass. 10 december 1971, Arr. Cass. 1972, 360-361, Pas. 1972, I, 355-356).

Dit moet *mutatis mutandis* worden toegepast op de (retroactieve) nietigheid van een overeenkomst. (De eiseres) kan (als derde) niet de retroactiviteit van de vernietiging van de verkoop van het onroerend goed in haar eigen voordeel inroepen om er zo het recht uit te putten zelf het voordeel van de retroactieve werking te verkrijgen, en dit voor wat betreft het contract van waterlevering dat (opnieuw) met geïntimeerden ontstond vanaf de vernietiging van deze verkoop.” (p. 9-10 van het bestreden arrest).

Grievens

EERSTE ONDERDEEL

Geen van de partijen had voor de appelrechters aangevoerd dat de eiseres, als derde, niet in haar eigen voordeel de retroactiviteit van de nietigheid van de ontbinding van de koopovereenkomst tussen verweerders en mevr. McM kon inroepen.

Door hun beslissing te steunen op deze ambtshalve aangevoerde grond, werpen de appelrechters een betwisting op waarvan de partijen het bestaan hadden uitgesloten en miskennen zij mitsdien het beschikkingsbeginsel en artikel 1138, 2° van het Gerechtelijk Wetboek.

Bovendien schenden de appelrechters, door partijen niet in de gelegenheid te stellen zich te verdedigen omtrent de vermelde ambtshalve aangevoerde grond, het algemeen rechtsbeginsel dat de eerbiediging van het recht van verdediging voorschrijft.

TWEDE ONDERDEEL

Luidens artikel 1165 van het Burgerlijk Wetboek brengen overeenkomsten alleen gevolgen teweeg tussen de contracterende partijen en brengen zij aan derden geen nadeel toe.

Weliswaar zijn derden, in de regel, verplicht om het bestaan van overeenkomsten en hun gevolgen te erkennen en er ook rekening mee te houden.

Het bestaan van een overeenkomst kan evenwel aan een derde niet worden tegengeworpen wanneer die overeenkomst niet meer bestaat en de toestand die ze regelde verdwenen is.

De ontbinding van een wederkerige overeenkomst, met toepassing van de artikelen 1134, tweede lid en 1184 van het Burgerlijk Wetboek, heeft in beginsel *ex tunc* uitwerking.

De appelrechters stellen vast dat de overeenkomst van 3 maart 1988, waarbij verweerders hun onroerend goed, dat is aangesloten op het openbaar waterleidingnet, aan mevr. McM hadden verkocht, bij arrest van het hof van beroep te Brussel van 23 november 1998 *ex tunc* werd vernietigd en onbezwaard moest worden teruggeplaatst in het patrimonium van de verweerders.

Evenwel beslissen de appelrechters dat de eiseres, die vreemd was aan de vermelde overeenkomst, niet in haar eigen voordeel de retroactiviteit van de nietigheid van de ontbinding ervan kan inroepen.

Door aldus te beslissen dat de gevolgen van de overeenkomst van 3 maart 1988, na de ontbinding *ex tunc*, blijven voortbestaan voor de eiseres, miskennen de appelrechters het beginsel van de relativiteit van de overeenkomsten, zoals dat door artikel 1165 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitgedrukt (schending van art. 1165 van het Burgerlijk Wetboek).

Tevens miskennen de appelrechters hierdoor de uitwerking in rechte van de gerechtelijke ontbinding van die overeenkomst (schending van de art. 1134, tweede lid en 1184 van het Burgerlijk Wetboek).

III. Beslissing van het Hof

Beoordeling

Tweede middel

EERSTE ONDERDEEL

1. Uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan blijkt dat de gevolgen van de ontbinding van de overeenkomst tussen de verweerders en McM ten opzichte van de eiseres in het debat waren.

2. De appelrechters die vaststellen dat de overeenkomst “*ex tunc*” werd ontbonden door het (...) arrest van het hof van beroep te Brussel van 23 november 1998” steunen, ongeacht de door hen gebruikte terminologie, hun beslissing op de gevolgen van het tenietgaan van de overeenkomst ten gevolge van de ontbinding van de koopovereenkomst. Het onderdeel kan niet worden aangenomen.

TWEDE ONDERDEEL

3. Wanneer een koopovereenkomst met terugwerkende kracht wordt ontbonden of vernietigd, dan worden de partijen, krachtens artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, terug geplaatst in de toestand die voorheen bestond en wordt

de verkoper geacht steeds de eigenaar te zijn geweest. Deze retroactieve werking heeft echter niet tot gevolg dat de verkoper schuldenaar wordt van verbintenissen waartoe de koper met betrekking tot de eigendom gehouden is zij het op contractuele of op reglementaire grondslag.

4. De appelrechters stellen vast dat:

- de verweerders op 3 maart 1988 een onroerend goed gelegen te Schaarbeek verkochten aan McM;
- deze overeenkomst “*ex tunc*” werd ontbonden door het (...) arrest van het hof van beroep te Brussel van 23 november 1998”;
- McM abonnee was van de eiseres voor waterdistributie maar in gebreke bleef de facturen te betalen voor de periode van 20 januari 1993 tot en met 18 januari 1999;
- de eiseres aanspraak maakt op betaling van deze facturen door de verweerders;
- de algemene voorwaarden van de eiseres bepalen dat iedere eigenaar van het onroerend goed als “abonnee” moet worden beschouwd.

5. De appelrechters die oordelen dat de retroactieve werking van het tenietgaan van de koopovereenkomst niet tot gevolg

heeft dat de verweerders, als verkopers, gehouden zijn tot de facturen met betrekking tot waterleveranties aan de koper, verantwoord hun beslissing naar recht.

Eerste middel

BEIDE ONDERDELEN SAMEN

6. Gelet op het antwoord op het tweede onderdeel van het tweede middel, vertonen de grieven die de vraag naar de contractuele of reglementaire aard van het vorderingsrecht betreffen, geen belang.

De onderdelen zijn niet ontvankelijk.

Dictum

Het Hof,

Verwerpt het cassatieberoep.

Veroordeelt de eiseres in de kosten.

De kosten zijn begroot op de som van 550,43 EUR jegens de eisende partij.

(...)