

te annexe n'avait jamais fait l'objet d'un permis de bâtir, ce dont le vendeur des actions était forcément au courant, et aucun architecte n'avait suivi les travaux. La cour d'appel de Mons, dont le raisonnement n'a pas été cassé par la Cour de cassation, a considéré que le manque de permis pour cet immeuble portait atteinte à l'élément déterminant à l'origine du consentement pour le transfert des actions, de sorte qu'en n'informant pas l'acheteur, le vendeur avait commis un dol – la réticence pouvant également être constitutive de dol – en vue de favoriser l'obtention du consentement de l'acheteur des actions.

Hof van Cassatie 18 februari 2019

KOOP-VERKOOP

Exoneratie – Vrijwaring voor gebreken van de zaak
ACHAT-VENTE

Exonération – Garantie des vices cachés

In een arrest van 18 februari 2019 (C.18.0346.N) oordeelde het Hof van Cassatie dat het hof van beroep te Brussel terecht het recht had ontzegd aan niet-professionele verkopers van een onroerend goed om zich te beroepen op het exoneratiebeding voor verborgen gebreken (*in casu* waterinfiltratie vastgesteld na de verkoop), nu die verkopers het pand “in eigen beheer” hadden opgetrokken zonder de bijstand van een professionele aannemer of architect, en zij waren afgeweken van het oorspronkelijke concept van een waterdichte betonnen kuip voor de kelder. De verkopers hadden “*minstens moeten beseffen dat hun wijze van bouwen tot problemen zou aanleiding geven [...], terwijl elke voorzichtige 'zelfbouwer' moet weten dat er passende maatregelen vereist zijn om een kelder waterdicht te maken*”, aldus het hof van beroep, dat oordeelde dat de verkopers geacht moeten worden het gebrek te kennen en dienvolgens geen beroep kunnen doen op het exoneratiebeding.

2. BANKRECHT EN FINANCIËEL RECHT / DROIT

BANCAIRE ET FINANCIER

*Regine Feltkamp en Gerrit Hendrikx*²

Wetgeving/Législation

Hof van Justitie verduidelijkt de vereisten inzake duidelijkheid en begrijpelijkheid voor bedingen in leningsovereenkomsten die het wisselkoersrisico bij de consument leggen

BANK- EN KREDIETWEZEN

Kredietovereenkomst – Onrechtmatige bedingen

BANQUE ET CRÉDIT

Clauses abusives – Contrat de crédit

² Advocaten te Brussel.

In twee beschikkingen d.d. 22 februari 2018, die werden gewezen in zaken C-119/17 en C-126/17, heeft het Hof van Justitie (hierna “het Hof”) bevestigd dat een beding op grond waarvan het krediet in dezelfde valuta moet worden terugbetaald het “eigenlijke voorwerp van de overeenkomst” betreft in de zin van artikel 4, 2. van richtlijn nr. 93/13/EEG³ (hierna “richtlijn oneerlijke bedingen”). Tevens heeft het Hof verduidelijkt onder welke voorwaarden een beding waarmee het wisselkoersrisico volledig bij de kredietnemer wordt gelegd voldoet aan de vereisten inzake duidelijkheid en begrijpelijkheid.

In een arrest van 20 december 2017, gewezen in zaak C-186/16, verklaarde het Hof reeds dat:

- een beding, opgenomen in een leningsovereenkomst in vreemde valuta waarover niet afzonderlijk is onderhandeld en krachtens hetwelk de lening in dezelfde vreemde valuta moet worden terugbetaald onder het begrip “eigenlijke voorwerp van de overeenkomst” valt in de zin van artikel 4, 2. richtlijn oneerlijke bedingen en aldus niet als oneerlijk kan worden aangemerkt, voor zover het duidelijk en begrijpelijk is geformuleerd;
- het vereiste dat een contractueel beding duidelijk en begrijpelijk is geformuleerd inhoudt dat een beding krachtens hetwelk de lening in dezelfde vreemde valuta moet worden terugbetaald als die waarin zij is aangegaan, niet alleen formeel en grammaticaal maar ook wat de concrete reikwijdte ervan zo moet zijn opgesteld dat een normaal geïnformeerde en redelijk omzichtige en oplettende gemiddelde consument niet alleen in staat is om de mogelijkheid van waardevermindering of -vermeerdering van de vreemde valuta waarin de lening is aangegaan te kennen, maar ook om de – mogelijk aanzienlijke – economische gevolgen van een dergelijk beding voor zijn financiële verplichtingen in te schatten; en
- het aan de verwijzende rechter toekomt om – in het licht van alle omstandigheden en rekening houdend met de deskundigheid en de kennis van de ontlenende bank met betrekking tot de mogelijke wisselkoersschommelingen en de risico's die inherent zijn aan het aangaan van een lening in vreemde valuta – na te gaan of er sprake is van een verstoring van het evenwicht in de zin van artikel 3, 1. richtlijn oneerlijke bedingen.

In de beschikking van 22 februari 2018, gewezen in zaak C-119/17, bevestigt het Hof in de eerste plaats de rechtspraak dat een beding in een kredietovereenkomst in vreemde valuta tussen een verkoper en een consument op grond waarvan het krediet in dezelfde valuta moet worden terugbetaald, onder het begrip “eigenlijk voorwerp van de overeenkomst” in de zin van artikel 4, 2. richtlijn

³ Richtlijn nr. 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (*Pb. L.* van 21 april 1993, afl. 95, 29).