

Closing the gap: een vordering wegens niet-conforme levering moet “zo spoedig mogelijk” worden ingesteld.

Het Hof van Cassatie stelt middels haar arrest van 6 januari 2022 dat de koper die een levering afkeurt de vordering (wegens niet-conforme levering) gebaseerd op de artikelen 1604 en 1610 van het oud Burgerlijk Wetboek zo spoedig als mogelijk moet instellen. De koper die de geleverde zaak aanvaardt, kan niet meer de ontbinding van de koop vorderen op grond van het gebrek aan overeenstemming van de geleverde zaak, onder voorbehoud van de vordering op grond van een koopvernietigend gebrek overeenkomstig artikel 1648 Oud Burgerlijk Wetboek.

Bij arrest van 6 januari 2022 heeft het Hof van Cassatie vastgesteld dat het arrest van het hof van beroep van Antwerpen van 22 februari 2021 de wet schendt.

Bij arrest van 22 februari 2021 kende het hof van beroep een schadevergoeding toe aan de kopers van een woning die enkele maanden na de aankoop van de woning ter gelegenheid van hun aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een carport hadden vernomen dat de achterbouw van de woning niet vergund was, en dat regularisatie slechts mogelijk was indien de niet-vergunde achterbouw zou worden afgebroken.

Het hof van beroep oordeelde dat deze niet-vergunde achterbouw niet alleen beschouwd moet worden als een verborgen gebrek, maar tevens een non-conforme levering uitmaakt omdat de verkochte zaak niet overeenstemde met wat partijen waren overeengekomen.

Vervolgens kent het hof van beroep een schadevergoeding omwille van een non-conforme levering toe op grond van de artikelen 1604 en 1610 van het oud Burgerlijk Wetboek, omdat een vordering wegens verborgen gebreken op grond van artikel 1648 oud Burgerlijk Wetboek die pas 19 maanden na het vaststellen van het gebrek wordt ingesteld laattijdig is.

Het Hof van Cassatie heeft middels haar arrest van 6 januari 2022 geoordeeld dat het arrest van het hof van beroep van Antwerpen van 22 februari 2021 de wet schendt, omdat de vordering (wegens niet-conforme levering) gebaseerd op de artikelen 1604 en 1610 van het oud Burgerlijk Wetboek zo

spoedig als mogelijk moet worden ingesteld.

Het Hof verscherpt hiermee de scheiding tussen de vordering wegens non-conforme levering en de vordering wegens verborgen gebreken die werd aangebracht in het arrest van 19 oktober 2007.^[1] Door middel van dit arrest lijkt het Hof van Cassatie zich dan ook expliciet te verzetten tegen de wel vaker voorkomende lagere rechtspraak waarbij de laattijdigheid van een vordering op grond van verborgen gebreken wordt aangezuiverd door een beroep te doen op de vordering wegens non-conforme levering.

Voor meer informatie over dit specifieke onderwerp, kunt u Tom Lenaerts, Pim van den Bos (de auteurs) en Els Op de Beeck (celhoofd Privaat Bouwrecht) raadplegen.

^[1] Cass. 19 oktober 2007, Arr.Cass. 2007, afl. 10, 1973.

De Burburestraat 6-8 bus 5 2000 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com