

De mail als bewijs van een koop-verkoop ?

Het zal U de laatste tijd niet ontgaan zijn dat er in de media en de vastgoedsector een hetze is ontstaan rond de bewijslast die een mail al dan niet zou hebben voor het bestaan van een vastgoedtransactie.

Zo oordeelde het Hof van Beroep te Antwerpen eind 2016 (tegen het vonnis van de Rechtbank van 1^{ste} Aanleg te Turnhout) dat een verkoop van vastgoed niet tot stand kan komen via mail en dit op basis van de Wet op de Elektronische Handel uit 2003 die stelde dat de koop-verkoop met betrekking tot een onroerend goed bij wijze van uitzondering niet tot stand kan komen via elektronische weg.

Wereldvreemd of terecht ?

Een nogal schril contrast met een arrest van het Hof van Beroep te Gent van 2013 dat oordeelde dat zelfs een SMS een begin van schriftelijk bewijs kan zijn, maar wel mits aangevuld met ...

Wat is nu eigenlijk het probleem ? Welnu, boven het bedrag van 375 € (Artikel 1341 B.W.) kan een rechtshandeling (in deze een verkoop) alleen worden bewezen met een geschrift of akte, of anders gezegd met een tussen partijen schriftelijk vastgelegde overeenkomst of authentieke akte. Een mail is dat uiteraard niet, maar misschien wel een begin van bewijs door geschrift. Precies die kwalificatie, aangevuld met andere elementen zou dan wel een bewijs van de bewuste transactie kunnen uitmaken.

Wat waren de feiten in het kort ? Een koppel kocht via een makelaar in Antwerpen een woning, of dachten dat althans want er was wederzijds mailverkeer tussen verkoper en koper die dit akkoord zouden bestendigen. De makelaar stuurde vervolgens zijn ontwerp van onderhandse koopovereenkomst op, waarna partijen hun opmerkingen formuleerden. Maar tot groot ongenoegen van de kopers volgende daarop de ondertekening ervan niet.

Ik had vorig jaar het geluk op de Universiteit te Antwerpen te mogen optreden als observator bij een Masterproef (Master na Master Ondernemingsrecht) ingediend door Meester Katrien BOTERMAN, Advocate aan de balie te Brugge, betreffende de "Koop van onroerend goed met gebruik van elektronische communicatiemiddelen". Ik dank haar bij deze gebruik te mogen maken van de vruchten van haar werk.

Alvorens hier op in te gaan eerst eens kort wijzen op onze regelgeving. In ons Belgisch recht komt een koop al tot stand bij de loutere wilsovereenstemming betreffende de prijs en de verkochte zaak. Een uitgemaakte zaak, zou je stellen, ware het niet van een hele resem van bijzondere wetten en artikelen hier roet in het eten gooien.

Een koop, hoewel geldig gesloten, moet bewezen worden en dit bewijs van het bestaan van deze overeenkomst is noodzakelijk om de koop te kunnen afdwingen. En het is precies de persoon die meent bepaalde rechten te hebben, die het bestaan van de overeenkomst moet kunnen bewijzen.

Zonder een schriftelijke akte, is er geen onmiddellijk en rechtstreeks bewijs en kan dit ook niet voor de rechter zomaar worden afgedwongen. Meer nog, zonder akte is het aan de rechter zelf om te oordelen in welke mate hij rekening houdt met de aangebrachte niet-volwaardige of onvolledige bewijsstukken of wat daar voor moet doorgaan.

Ons Burgerlijk Wetboek dateert inmiddels al van een 200 jaar geleden en is niet echt aangepast aan onze snel veranderende virtuele wereld en de daarbij horende nieuwe vormen van communicatie. De eerder aangehaalde Wet van 2003 (met als basis een Europese richtlijn en nu deel uitmakende van het nieuwe Wetboek Economisch Recht) brengt geen soelaas omdat deze wet elektronische bewijsstukken bij vastgoedtransacties met uitzondering van huurrechten uitsluit.

Zolang partijen er zelf de gevolgen aan geven die deze stukken beogen en met andere woorden de aankoopakte voor de notaris laten verlijden, is er uiteraard geen probleem. Maar als dit niet gebeurt, en één van de partijen niet wil uitvoeren, begint de discussie ? Wat is dan de waarde van zo'n mail ?

In dit geval zal hij die de overeenkomst wil bewijzen (en er dus rechten op wil laten gelden), deze elektronische stukken enige draagkracht willen geven door deze te laten opnemen als "begin van bewijs door geschrift" (artikel 1347 B.W.) of als "buitengerechtelijke bekentenis".

Begin van bewijs door geschrift = "elke geschreven akte die uitgegaan is van degene TEGEN wie de vordering wordt ingesteld, of van de persoon door hem vertegenwoordigd, en waardoor het beweerde feit waarschijnlijk wordt gemaakt".

Bovendien zijn in dit geval dan ook getuigen, andere geschriften en vermoedens toegelaten als aanvullend bewijs. Dergelijke mail kan dus op zich geen bewijs vormen, maar moet worden aangevuld met andere elementen die voldoende gewichtig en overeenstemmend zijn om de rechter soeverein te laten besluiten dat een overeenkomst is tot stand gekomen.

De buitengerechtelijke bekentenis is een verklaring waarmee een partij het bestaan van een rechtshandeling of de juistheid van een feit, door een andere (in de 1^{ste} discussie geen betrokken partij) partij tegen haar aangevoerd, erkent en die wordt afgelegd buiten een geding dat betrekking heeft op het feit in kwestie. Met andere woorden als in een ander geschil of rechtsfeit door de beklagde een soort van bekentenis wordt afgelegd die het bestaan van die 1^{ste} overeenkomst bevestigt, kan dit document wel worden aangevoerd in uw procedure. Bij voorbeeld : die zelfde woning staat ook te huur, maar de eigenaar motiveert zijn weigering om aan die bepaalde kandidaat niet te verhuren door te stellen dat de woning is verkocht en hij dus niet langer zelf mag verhuren. Maar ook hier oordeelt de rechter soeverein en dus naar eigen inzicht omtrent de geloofwaardigheid ervan.

Hoewel bovenstaande niet altijd als voldoende bewijs zal worden aanvaard om het bestaan van de verkoop te staven, is er nog de mogelijkheid om schadevergoeding te eisen op grond van de precontractuele aansprakelijkheid (artikel 1382 B.W.) .

Het Hof van Antwerpen daarentegen volgde deze stelling ook al in haar eerdere rechtspraak (van 2013) niet en stelde toen al dat mails geen enkele bewijslast hebben. Misschien kunnen we hieruit afleiden dat deze zaak in Gent wel een kans had gemaakt ? In een wat gelijkaardige situatie had de Rechtbank van 1^{ste} Aanleg te Brugge in 2015 geconcludeerd dat mails wel kunnen worden aanvaard als (begin van) bewijs.

Wie heeft nu gelijk ?

Om als volwaardig bewijs te gelden is er het bewuste artikel XII.16 W.E.R. dat dit uitsluit. Hetgeen hierboven werd aangehaald, zijn misschien noodoplossingen, maar genieten wel duidelijk mijn voorkeur. Vaak beschikt de consument niet over voldoende kennis en correcte informatie om zomaar op basis van een mail of andere elektronische informatiedragers alle elementen te vinden om tot een dergelijke beslissing of uitvoering ervan gedwongen te worden. Zolang er ook ongestraft en in grote getale nepnieuws via het web kan worden verspreid en dat medium niet meer wordt beschermd, dient precies deze 'onwetende' consument wel te worden beschermd.

Vandaar dat ik wel pleit voor het aanvaarden van dergelijke mails als begin van bewijs door geschrift, maar zeker aan te vullen met andere elementen die na toetsing door een onafhankelijke (scheidings)rechter uiteindelijk wel of niet als voldoende worden beschouwd om als volwaardig bewijs van de transactie te gelden.

Let wel, het betreft hier steeds relaties tussen of tegenover CONSUMENTEN (particulieren). Mijns inziens is het goed dat de consument beschermd wordt.

De sector kent thans het herroepingsrecht bij het sluiten van de bemiddelingsovereenkomst met de vastgoedmakelaar. Stemmen gaan op om dit ook uit te breiden na het sluiten van de koopovereenkomst. Dit lijkt mij evenwel geen goed idee al was het maar omwille van de rechtszekerheid ! Een dergelijke bedenktijd lijkt mij alleen nuttig VOOR het sluiten van een koopovereenkomst en niet nadien.

Daar waar de bewijsregels zeer strikt zijn tussen en tegenover particulieren, is dit niet zo het geval tussen en/of tegen handelaars. En wat met de makelaars en hun aansprakelijkheid in deze ? Maar dat is voer voor een ander artikel.

Martial DE SPLENTER
Ondervoorzitter feXpro vzw
Zaakvoerder IMMOSAFE cvba
(17/03/2017)