

RECHT IN DE ONDERNEMING

In Recht in de Onderneming nr. 55 - 26 april 2017:

Verkoop van onroerend goed via e-mail: kan dat (nog)?

Het hof van beroep te Antwerpen oordeelde in een arrest van 19 december 2016 dat 'een verkoopovereenkomst voor een onroerend goed nooit tot stand kan komen via elektronische weg'. Dit zorgde voor veel commotie en onrust, omdat velen dachten dat het niet (meer) mogelijk zou zijn een akkoord te sluiten via e-mail of een andere elektronische drager. Maar dit arrest moet sterk worden genuanceerd. In dit artikel duiden we de juiste betekenis ervan en zetten we de (bewijs)regels voor het sluiten van een verkoopovereenkomst voor een onroerend goed nog eens op een rijtje.

[Lees meer...](#)

Studiedagen en seminars

In onze nieuwsbrief houden we u graag op de hoogte van de seminars en studiedagen waarop onze advocaten spreken. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of studiedag bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail advocaten@crivits-persyn.be

[Lees meer...](#)



RSZ-aangifte voor specifieke werknemers versoepeld

Een Koninklijk Besluit van 6 maart 2017 heeft een wijziging inzake RSZ-aangifte voor zogenaamde "specifieke werknemers" (vermeld in artikel 17 van het uitvoeringsbesluit van de RSZ-wet, de zgn. 'Artikel 17'-werknemers) doorgevoerd. De 'specifieke werknemers' betreffen in hoofdzaak werknemers die bij overheidsdiensten en bij erkende organisaties voor socioculturele vorming, vakantiecampen en sportmanifestaties arbeidsprestaties leveren die 25 arbeidsdagen niet overschrijden bij een of meerdere van deze werkgevers. Doordat deze prestaties minder dan 25 arbeidsdagen omvatten, worden deze specifieke werknemers onttrokken van de toepassing van de RSZ-wet.

Verkoop van onroerend goed via e-mail: kan dat (nog)?



Lies Sinnaeve

Advocaat

lies.sinnaeve@crivits-persyn.be

Het hof van beroep te Antwerpen oordeelde in een arrest van 19 december 2016 dat 'een verkoopovereenkomst voor een onroerend goed nooit tot stand kan komen via elektronische weg'. Dit

Aanvankelijk moest de werkgever voor deze 'Artikel 17'-werknemers een elektronische aangifte doen via de portaalsite van het

zorgde voor veel commotie en onrust, omdat velen dachten dat het niet (meer) mogelijk zou zijn een akkoord te sluiten via e-mail of een andere elektronische drager. Maar dit arrest moet sterk worden genuanceerd. In dit artikel duiden we de juiste betekenis ervan en zetten we de (bewijs)regels voor het sluiten van een verkoopovereenkomst voor een onroerend goed nog eens op een rijtje.

Ontstaan van de overeenkomst versus bewijs en uitwerking

Het is belangrijk een onderscheid te maken tussen het ontstaan van de verkoopovereenkomst en het bewijs en de verdere veruitwendiging ervan. De verkoop van een onroerend goed is een consensuele overeenkomst. Dit betekent dat het contract gesloten is zodra er wilsovereenstemming bestaat over de prijs en het goed. Hiervoor bestaat geen enkele vorm- of geldigheidsvereiste.

Het bewijs en de verdere uitwerking of concretisering van de wilsovereenstemming zijn echter wel onderworpen aan formalistische voorwaarden. Zo moet een verkoopovereenkomst voor een prijs hoger dan 375 euro steeds schriftelijk worden bewezen. Eerder werd al geoordeeld dat een sms-bericht of e-mail niet als volwaardig bewijs kan dienen. Wel werd aanvaard dat dit een begin van bewijs kan vormen, maar dan wel aan te vullen met getuigen of vermoedens.

Voor de verdere uitwerking van de verkoopovereenkomst gelden diverse informatieverplichtingen die bedoeld zijn om de koper te beschermen (onder meer op stedenbouwkundig vlak). De laatste stap is het verlijden van de akte bij de notaris. Hiervoor gelden strikte vormverplichtingen.

Wet Elektronische Handel

De Wet Elektronische Handel schrijft voor dat 'onroerende goederen niet kunnen worden overgedragen via elektronische weg'. Deze wet doet op zich echter geen afbreuk aan de bovengenoemde principes. Ze verbiedt immers alleen dat de vormvereisten die bij de verdere uitwerking van de verkoop aan bod komen via elektronische weg vervuld zouden worden.

Dit verhindert niet dat het initiële akkoord tot verkoop bijvoorbeeld via e-mail wordt gesloten en dat zo'n e-mail als begin van bewijs kan dienen. Dit is mogelijk wanneer uit de e-mail blijkt dat er wilsovereenstemming over de prijs en het goed bestaat. De verdere uitwerking van het akkoord, met name de noodzaak om een authentieke akte op te maken om het akkoord tegenstelbaar aan derden te maken en de opname van de wettelijke verplichtingen (zoals bijvoorbeeld een bodemattest), kan inderdaad niet via elektronische weg plaatsvinden.

Arrest van het hof van beroep te Antwerpen

Het hof van beroep te Antwerpen gaat er, ten onrechte, van uit dat de

Directoraat-generaal Sociale Inspectie van de FOD sociale zekerheid. Dit bleek in de praktijk soms verwarrend te zijn voor de werkgever, die hierdoor bij twee verschillende instanties aangiftes moest doen. De wetgever heeft dit thans vereenvoudigd door te voorzien dat de aangifte uitsluitend via de onlinedienst Dimona dient te gebeuren. Naast de praktische voordelen, kan de werkgever op deze manier voor deze categorie van werknemers voortaan ook een eventuele Aangifte Sociaal Risico inzake arbeidsongevallen elektronisch (via Dimona) indienen, waar hij dit voorheen schriftelijk moest doen.

Deze maatregel is sinds 31 maart 2017 in werking getreden.



Veevoederleverancier niet meer als laatste in de rij?

Een faillissement of WCO van een klant staat voor een leverancier dikwijls synoniem met het verlies van een deel, zo niet zijn volledige, schuldvordering. Ook de leverancier van veevoerders ondergaat, als "gewone" schuldeiser, dikwijls hetzelfde lot en komt achter in de rij te staan. Een recent vonnis van de rechtbank van koophandel te Brugge brengt daar nu verandering in.

Anders dan de traditionele opvatting aanvaardde deze rechtbank namelijk het voorrecht van de kosten tot behoud van de zaak voor veevoerderschulden. Meer concreet laat dit voorrecht de

verkoopovereenkomst van een onroerend goed van meet af aan een plechtig contract is (i.e. een contract dat pas tot stand komt door de vervulling van een vormvoorwaarde die door de wet wordt opgelegd). Het oordeelt dat zo'n overeenkomst nooit tot stand kan komen via elektronische weg, gelet op de bepalingen van de Wet Elektronische Handel. Zo is volgens het hof een verkoop pas gesloten na ondertekening van een onderhandse verkoopovereenkomst waarin de inhoud van het bodemattest is opgenomen. Een e-mail zou zelfs niet langer dienen als begin van bewijs.

In 2013 had het hof van beroep te Antwerpen al eens geoordeeld dat een e-mail geen overeenkomst over een onroerend goed tot stand kan brengen, ook op basis van de Wet Elektronische Handel. Helemaal nieuw is het recente arrest dus niet.

Het hof maakt evenwel geen onderscheid tussen enerzijds het ontstaan en anderzijds het bewijs en de verdere uitwerking van de wilsovereenstemming. Aangezien de wilsovereenstemming al tot stand kan komen zonder aan specifieke vormvereisten te voldoen, hoeft er ook niet aan de vereisten van de Wet Economische Handel te worden voldaan om al te kunnen spreken van een akkoord.

Het klopt wel dat een e-mail niet als volwaardig bewijs van dit initiële akkoord kan dienen, laat staan de overeenkomst over het goed effectief kan veruitwendigen. Dit kan namelijk enkel via een authentieke akte, met opname van alle wettelijke verplichtingen. Wel kan een e-mail nog steeds gelden als begin van een schriftelijk bewijs, aangevuld met getuigen of vermoedens, in tegenstelling tot wat het hof van beroep te Antwerpen oordeelde.

Slotsom

Een sms of e-mail kan nog steeds het begin van bewijs van een akkoord vormen wanneer dit akkoord (nog) niet is veruitwendigd in een onderhandse akte. Niettemin is het aangewezen het akkoord zo snel mogelijk te verankeren in een daadwerkelijke akte. Als immers een latere bevestiging van het akkoord uitblijft, bijvoorbeeld door bijkomende plaatsbezoeken, uitwisseling van informatie over het goed of de opmaak van een onderhandse en navolgende authentieke akte, zou de andere partij alsnog kunnen stellen dat het begin van bewijs niet is aangevuld met andere documenten en daardoor onvoldoende bewijs vormt voor het bestaan van wilsovereenstemming.

[top](#)

Studiedagen en seminars



Crivits & Persyn Advocaten

advocaten@crivits-persyn.be

gedupeerde veevoederleverancier toe om zijn vordering - minstens deels - bij voorrang te zien betalen met de opbrengst van de veestapel waarvoor de voeders werden aangeleverd. In onze volgende nieuwsbrief lichten wij de voorwaarden van het voorrecht van de kosten tot behoud van de zaak verder toe en gaan wij ook in op andere beschermingsmechanismen die uw positie als schuldeiser in de agrarische sector kunnen versterken (Bron: Kh. Brugge, 20 maart 2017).



Vrije keuze van advocaat in rechtsbijstandverzekering uitgebreid

Op 23 maart 2017 werd definitief gestemd over een wetsvoorstel van 1 september 2014 dat de vrije keuze van een advocaat in elke fase van de rechtspleging waarborgt in het kader van een rechtsbijstandsverzekeringsovereenkomst (aanpassing van artikel 156, 1° van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen).

Er zal, wat de rechtsbijstandverzekering betreft, dus een vrije keuze van advocaat komen in alle mogelijke vormen

In onze nieuwsbrief houden we u graag op de hoogte van de seminars en studiedagen waarop onze advocaten spreken. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of studiedag bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail advocaten@crivits-persyn.be

Arbeidsrecht en aansprakelijkheid van de preventieadviseur: psychosociale aspecten (27 april 2017)

Mr. **Sofie Heyndrickx** geeft op 27 april 2017 in samenwerking met KaHo Leuven een uiteenzetting betreffende arbeidsrecht en aansprakelijkheid van de preventieadviseur psychosociale belasting, dit in het kader van de aanvullende vorming voor preventieadviseurs.

Locatie: KaHo Sint-Lieven - Blekerijstraat 23-29, 1000 Brussel
Meer info: specifieke doelgroep

Juridische aspecten i.v.m. welzijn op het werk (4 mei 2017)

Op 4 mei geeft mr. **Charline Bulteel** in samenwerking met Syntra West een inleiding tot het arbeidsongevallenrecht, dit in het kader van de cyclus 'Preventieadviseur niveau 2'.

Locatie: Syntra West, Doorniksesteenweg 220, 8500 Kortrijk
Meer info: specifieke doelgroep

Zakelijke rechten bij (dreigende) insolventie (16 mei 2017)

Rik Crivits en **Annick Alders** geven toelichting over de diverse zakenrechtelijke problemen bij (dreigende insolventie). Komen onder meer aan bod: de tegenwerpelijke van de verkoop van onroerend goed vóór faillissement, de voorkoop-en voorkeurrechten, het voortbestaan van tijdelijke zakelijke rechten na faillissement en de werking van het eigendomsvoorbehoud en het retentierecht.

Locatie: Hotel Serwir, Kon. Astridlaan 57, 9100 Sint-Niklaas
Meer info: www.mdseminars.be

Leerstoel Aansprakelijkheids- en Verzekeringsrecht van de Universiteit Antwerpen (ALLIC) (16 mei 2017)

Op 16 mei 2017 geven mr. **Chris Persyn** en mr. **Charline Bulteel** een uiteenzetting over de burgerrechtelijke immuniteit van de werkgever in het licht van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, het Hof van Justitie en het EVA-Hof tijdens de studieavond 'Welzijnswetgeving en het

van geschillenbeslechting, dus ook in alternatieve vormen van geschillenbeslechting, zoals arbitrage en bemiddeling. Voorheen was dit enkel het geval in gerechtelijke en administratieve procedures.



Aanvechten omgevingsvergunning wordt moeilijker

Op heden kan iedereen tegen een omgevingsvergunning beroep aantekenen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Hierbij doet het er niet toe of er bv. voorheen reeds bezwaar werd aangetekend (bv. in het kader van een openbaar onderzoek) of dat men belangenschade lijdt.

Gezien hiervan vaak misbruik wordt gemaakt (bv. om een project te vertragen), is de Vlaamse overheid bezig met het uitwerken van maatregelen om het aanvechten van een vergunning strikter te reglementeren. Zo zal men pas beroep kunnen aantekenen indien voorheen opmerkingen werden geformuleerd in het kader van een openbaar onderzoek. Bovendien moet telkens worden aangetoond dat er belangenschade is. Ten slotte zal ook een vaste vergoeding worden aangerekend indien het beroep ongegrond is.

Deze maatregelen worden momenteel omgezet in wetgeving, waarbij het de bedoeling is om

aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht' van de leerstoel
Aansprakelijkheids- en Verzekeringsrecht.

deze op korte termijn in werking te laten treden. Wordt dus vervolgd...

Locatie: Universiteit Antwerpen, Venusstraat 23, 2000 Antwerpen

Meer info: specifieke doelgroep

Curator opleiding: arbeidsrecht en insolventie (18 mei 2017)

In samenwerking met Confocus verduidelijken mr. **Chris Persyn** en mr. **Mariël Van Vynckt** tijdens de curator opleiding in de praktijk hoe men met insolventie, faillissementen, personeel, en andere thema's omgaat.

Locatie: Holiday Inn EXPO, Maaltekouter 3, 9051 Gent

Meer informatie: www.confocus.be

Veiligheid bij contractorarbeid (30 mei 2017)

In het kader van de masteropleiding Veiligheidswetenschappen van de Universiteit Antwerpen geeft mr. **Chris Persyn** op 30 mei 2017 een uiteenzetting over veiligheid bij contractorarbeid, met accent op de havenbedrijvigheid.

Meer info: specifieke doelgroep

The postman always rings twice. Besturen in tijden van risico's (22 augustus 2017)

Tijdens deze themadag "Vennootschapsrecht" geven mr. **Annick Alders** en mr. **Mats Muys** een casusgerichte toelichting over de mogelijke aansprakelijkheid die bestuurders kunnen oplopen ten aanzien van de curator, schuldeisers, aandeelhouders en de overheid. De themadag wordt georganiseerd door LegalNews.be en M&D Seminars/Kluwer.

Locatie: Lochristi

Meer info: www.mdseminars.be

De nieuwe wet overheidsopdrachten toegelicht - focus op plaatsing/gunning (7 juni, 8 juni, 15 juni, 18 september en 19 september 2017)

In samenwerking met Escala geeft mr. **Neil Braeckvelt** (dag)opleidingen aan lokale besturen en aanbestedende overheden over de nieuwe wetgeving overheidsopdrachten in de praktijk. Deze opleiding geeft een uitgebreide uiteenzetting van de wijzigingen in de wet overheidsopdrachten die onder meer het gevolg zijn van de omzetting van Europese richtlijnen.

Locatie: 7 juni 2017: Syntra West Brugge, Spoorwegstraat 14, 8200 Brugge, 8 juni 2017: SBM Campus Gent, Tramstraat 63, 8052 Gent, 15 juni 2017: Ceba, Brouwersvliet 33/7, 2000 Antwerpen 18 september 2017: Syntra West, Spoorwegstraat 14, 8200 Brugge, 19 september 2017: SBM Campus Gent, Tramstraat 63, 9052 Gent

Meer info: www.escala.be

[top](#)

www.crivits-persyn.be

Ezelstraat 25 B-8000 BRUGGE | T +32(0)50 33 82 91 | F +32(0)50 47 16 59 | advocaten@crivits-persyn.be

CVBA CRIVITS & PERSYN ADVOCATENKANTOOR | ONDERNEMINGSNR. 0446.760.521
