

OVERZICHT VAN RECHTSPRAAK (1963-1964)

PROFESSIONELE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS

door

Robert RENS

Hoogleraar aan de Vrije Universiteit te Brussel

met medewerking van

Jean-Louis RENS

Doctor in de Rechten
Licentiaat in het Notariaat

INHOUD

Inleiding (1-2).

1 § Burgerlijke aansprakelijkheid van de notaris met betrekking tot de vorm van de akten (3-4).

4. Akte door notaris niet ondertekend.

2 § Burgelijke aansprakelijkheid van de notaris met betrekking tot de verplichting raad te geven (5-10).

6. Hogere aktekosten dan voorzien. — 7. Onbetaalde verkoper zonder waarborg. — 8. Onderzoek naar de bekwaamheid van de partijen en verplichting de partijen in te lichten over de gevaren verbonden aan een rechtshandeling. — 9. Vestiging van hypotheek op gemeenschappelijk goed in strijd met de rechten van de vrouw. — 10. Plichten te vervullen bij akte van geldlening. Noodzakelijk oorzakelijk verband tussen het foutief verlijden van de akte en het verlies van de schuldvordering.

Inleiding

1 - De burgerlijke aansprakelijkheid van de notaris doet dikwijls zeer ingewikkelde vraagstukken oprijzen met tal van genuanceerde aspecten zodat geen betere dienst aan het Belgisch notariaat kon bewezen worden dan door de bronnen van deze aansprakelijkheid nauwkeurig te ontleden en de wezenlijke aard ervan grondig te bestuderen. Dit was precies de bedoeling van Professor Pierre Harmel en zijn assistent, notaris Robert Bourseau, bij de publicatie van het werk *Les Sources et la nature de la Responsabilité civile des Notaires en droit belge de 1830 - 1962* (Luik-Den Haag, 1964).

Die grondige ontleding van de rechtsleer en Belgische rechtspraak vanaf 1830 tot einde 1962 heeft de grote verdienste aan de praktizijn van het notariaat op een merkwaardige wijze de juiste inhoud van zijn

verplichtingen als openbaar ambtenaar en tevens als rechtsgeleerde en ook als zakenman aan te duiden.

Uit dit standaardwerk blijkt eveneens hoe ons Belgisch notariaat ten allen tijde zelf gezocht heeft zich aan te passen aan de omstandigheden van het economisch en sociaal leven, hoe het zelf zijn eigen verplichtingen buiten de wettelijke voorschriften uitgebreid heeft, zulks om te voldoen aan de toenemende behoefte bijstand aan zijn cliënteel te verlenen en haar meer en meer zekerheid te bezorgen.

Op de zorgvuldige ontleding van rechtsleer en rechtspraak volgt een kritisch onderzoek, dat als grondslag dient voor de auteurs om hun eigen theorie van de burgerlijke aansprakelijkheid van de notarissen op te bouwen.

Het werk bevat een Nederlandse samenvatting en inhoudstafel van de hand van Professor Marcel Storme. Die Nederlandse samenvatting werd *in extenso* gepubliceerd in het decembernummer van 1964 van het *Tijdschrift voor Notarissen*, zodat we ons tot deze korte inleiding kunnen beperken, om dadelijk over te gaan tot het geven van een overzicht van de vonnissen en arresten betreffende de burgerlijke aansprakelijkheid van de notaris, die in 1963 en 1964 gepubliceerd werden.

2 - De gerechtelijke beslissingen, die in de loop van deze twee jaren verschenen, hebben betrekking op de bijzondere verplichtingen van de notaris in de uitoefening van zijn opdracht als openbaar ambtenaar, en meer speciaal : 1) De verplichtingen van de notarissen betreffende de vorm van hun akten (Harmel et Bourseau, nr. 76-112, 220-223); 2) De verplichting raad te geven (Harmel et Bourseau, nr. 14, 22, 58-60, 114-159, 177, 218).

§ 1. Burgerlijke aansprakelijkheid van de notaris met betrekking tot de vorm van de akten

3 - De wetgever heeft aan de notarissen een aantal verplichtingen voorgeschreven die tot doel hebben aan de partijen een onberispelijk authentiek bewijsstuk van een rechtshandeling te bezorgen, en in zekere gevallen een titel die voor gedwongen tenuitvoerlegging in aanmerking kan komen.

In 't algemeen zal dan ook de fout van de notaris bewezen zijn door het enkel feit van het niet nakomen dezer verplichtingen.

Wanneer die verplichtingen door de organieke wet van het notariaat van 25 *ventôse* jaar XI opgelegd zijn, voorziet artikel 68 van deze wet uitdrukkelijk dat de overtreder in geval van tekortkoming eventueel tot schadevergoeding kan veroordeeld worden.

4 - AKTE DOOR NOTARIS NIET ONDERTEKEND. — Door het *tribunal de grande instance* van Pau werd op 14 oktober 1960 een interessante uitspraak geveld (*Rev. prat. Not.*, 1963, 143).

Bij authentiek testament van 18 januari 1924 legateert A het vruchtgebruik van de helft zijner nalatenschap aan zijn echtgenote B en het vierde zijner nalatenschap in naakte eigendom aan zijn dochter C.

Later beschikt A bij gift tussen echtgenoten verleden voor notaris X op 7 juli 1944 over het grootste beschikbaar deel in eigendom ten voordele van zijn echtgenote B, voor het geval zij hem overleeft, gift in te korten op een vierde in eigendom en een vierde in vruchtgebruik ingeval er afstammelingen zouden zijn. Gezegde gift werd niet ondertekend door de notaris.

B overlijdt eerst op 17 februari 1954 en A sterft op 2 september 1955. Zij laten drie kinderen achter : C, D en E.

In 1960 gaan de drie kinderen over tot de verdeling en vereffening van de nalatenschappen in toepassing van het testament van 1924, waarbij C bevoordeligd werd. De zoon D eist schadevergoeding van notaris X daar zijn aandeel $\frac{2}{8}$ beliep, terwijl het $\frac{1}{3}$ ware geweest, zo de gift van 1944 niet nietig was bij gebrek aan handtekening van de instrumenterende notaris.

De gift mist dus de voornaamste vereiste (handtekening van de notaris) om een authentieke notariële akte te zijn. De notariële akte, nietig als authentieke akte, is ontbloot van elke bewijskracht wanneer zij bestemd is om de titel te vormen van een plechtig contract (gift, huwelijkscontract, hypotheekstelling) of van een plechtige akte (openbaar testament).

Verder legt artikel 931 B.W. uitdrukkelijk de authentieke vorm op als wezenlijke voorwaarde voor het bestaan van de schenkingen onder de levenden. De gift van 1944 is niet alleen nietig, maar zelfs als onbestaande te beschouwen.

Zo de gift geldig ware geweest, dan zou het testament van 1924 herroepen zijn bij toepassing van artikel 1038 B.W. Immers, de gift maakte een vervreemding uit volgens artikel 1038, vervreemding die een stilzwijgende maar ook uitdrukkelijke herroeping betekende van het testament van 1924. Zulke herroeping moest het beschikbaar deel aan C ontnemen, zodat D $\frac{1}{3}$ in de plaats van $\frac{2}{8}$ zou ontvangen hebben.

De notaris wierp op dat de gift herroepbaar was en gedaan werd voor het geval van overleving van de echtgenote B, dewelke eerst stierf, zodat dit contract vervallen heette bij gebrek aan vervulling van de voorwaarde. Een vervallen gift kan geen uitwetsel hebben, dus ook geen herroeping inhouden van het testament.

De rechtbank beslist terecht dat een gift tussen echtgenoten een contractueel karakter heeft, daar begiftigde en schenker beiden hun akkoord moeten geven, dat het vermogen om de schenking tussen echtgenoten staande het huwelijk gemaakt te herroepen aan de handeling dit contractueel karakter niet ontnemt, en dat hoewel voorwaardelijk, de gift wegens het contractueel karakter terstond rechten verleent aan de begiftigde. Artikel 1038 B.W. is toepasselijk zodra een vervreemding werd bedongen, ook wanneer deze niet definitief is en later geen uitwetsel krijgt. Het contract houdende vervreemding moest onmiddellijk

het testament herroepen, zo de akte geldig ware geweest; alleen de overgang van de rechten of de uitvoering van de vervreemding werd voorwaardelijk bedongen (De Page, VIII, nr. 1197).

De notaris overtrad bijgevolg artikel 14 van de wet van 25 *ventôse* jaar XI en werd verantwoordelijk gesteld op grond van artikel 68 van zelfde wet, wegens gebrek aan authenticiteit van de voor hem verleden akte. De eiser bewees op voldoende wijze welke schade hij onderging, zodat de notaris vergoeding verschuldigd was (Harmel et Bourseau, nr. 94).

§ 2. Burgerlijke aansprakelijkheid van de notaris met betrekking tot de verplichting raad te geven

5 – De verplichting voor de notaris om aan partijen raad te geven dringt zich bijzonder op in de uitoefening van zijn ambt als openbaar ambtenaar, maar eveneens als rechtsgeleerde en zakenman, en zulks niettegenstaande die verplichting door geen enkele wettekst uitdrukkelijk wordt opgelegd hoewel nochtans gewoonlijk gesproken wordt van de *wettelijke verplichting om raad te verstrekken*.

De vraag of die bijstandsverplichting een morele, wettelijke of natuurlijke plicht is dan wel van zuiver jurisprudentiële oorsprong is, werd in de loop der tijden fel besproken.

Men mag aannemen dat het hier gaat om, zoals De-Page (I, 2de uitg., nr. 8) het schrijft „une de ces règles tendant à fixer des grands principes qui commandent l'organisation sociale, répugnant à la forme stable et préconstituée..., trop directement soumise à l'influence des mœurs et à l'évolution des conceptions morales et sociales pour s'enfermer dans la rigidité d'un texte. On peut la dénommer *règle normative*; elle appartient plus au donné qu'au construit”.

Derhalve beschikken de rechtbanken over een ruime vrijheid om in geval van tekortkoming de aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad en de aanwezigheid van een fout te beoordelen.

6 – HOGERE AKTEKOSTEN DAN VOORZIEN. — Partijen verlijden voor notaris een verdelingsakte. Het te verdelen goed behoort toe aan één van de rechthebbenden voor zijn onverdeeld deel, niet uit hoofde van een nalatenschap, maar ingevolge aankoop, zodat de ontvanger van registratie artikel 113 van het Wetboek der Registratierechten toepast en dus 11% vordert, in plaats van 1%.

De staat van kosten en ereloon voorgelegd door de notaris blijkt bijgevolg hoger te zijn dan voorzien was en één der partijen weigert te betalen.

De rechtbank van Dinant (Rb. Dinant, 24 januari 1963, *Rev. prat. Not.*, 1963, 179) veroordeelde natuurlijk de wederspannige, daar hij alleen die registratierechten verschuldigd was, en ze dus niet ten laste van de notaris die uitsluitend als verplichting heeft ze voor te schieten, mocht

laten (art. 35 Wetboek Registratierechten). Belastingen kunnen niet ten laste van een derde gelegd worden, zoals eens ten onrechte gevonnist werd in een gelijkaardige zaak, toen het tekort aan provisie voor registratierechten voor de helft ten laste van de belastingschuldige-eiser en voor de andere helft ten laste van de notaris-verweerder werd gelegd. Dit laatste vonnis werd niet gepubliceerd, noch het arrest dat daarop volgde, doch de uitspraak van het hof van beroep was in de zin van voormeld vonnis van de rechtbank van Dinant.

Er valt op te merken dat artikel 113 van het Wetboek der Registratierechten een list bevat, die nogal gemakkelijk uit het oog wordt verloren. Alles hangt af van de wijze waarop één van de deelgenoten zijn onverdeelde rechten verkreeg, hetgeen steeds blijkt uit de oorsprong van eigendom. De redactie van de akte doet er niets aan toe. De notaris kon het recht van 11% niet beletten, zelfs niet door de akte anders op te stellen. Aldus luidt ook de uitspraak van de rechtbank.

Men zou nochtans zijn verwondering kunnen uitdrukken over het feit, dat *in casu* de verantwoordelijkheid van de notaris als raadgever van de partijen niet aangehaald werd. Thans wordt immers doorgaans aangenomen dat de notaris de wettelijke plicht heeft de partijen met raad bij te staan. Partijen hebben op hem beroep gedaan wegens zijn kennis als rechtsgeleerde. Zij mogen van hem alle nodige opklaringen verwachten met betrekking tot de gevolgen van hun overeenkomsten, en o.m. moeten zij van hem vernemen welke registratierechten op de akte zullen geïnd worden en tot welke uitgaven zij zullen gehouden zijn (Harmel et Bourseau, nr. 128).

Elke vergissing bij het berekenen van de provisie kan voor partijen belangrijke gevolgen hebben. Het is natuurlijk aan de hand van de feitelijke omstandigheden dat men zal kunnen uitmaken of de verkeerde inlichting werkelijk schade aan de partijen heeft berokkend, rekening houdend met de financiële toestand van partijen en met de hoegrootheid van de vergissing.

7 - ONBETAALDE VERKOPER ZONDER WAARBORG. — Een particulier was met een vennootschap overeengekomen, aan deze laatste een perceel grond af te staan, in ruil voor drie appartementen die door de vennootschap op dit perceel zouden opgericht worden, mits een zekere opleg door de particulier naargelang de werken zouden vorderen.

Voor notaris wordt de verkoopakte van de grond verleden in het voordeel van de vennootschap mits een prijs die onbetaald blijft; de akte bedingt vrijstelling van de ambtshalve te nemen inschrijving. De bedoeling was de verkoopakte voor de drie appartementen later te verlijden in het voordeel van de particulier, verkoop die moest gebeuren in vergelding van de schuldig gebleven koopsom van de grond.

Deze laatste akte zou evenwel nooit verleden worden, daar nadat deze voor verscheidene redenen uitgesteld werd, de vennootschap in faillissement werd verklaard.

De verkoper van de grond treedt op als gewone chirografaire schuldeiser bij het faillissement, dat zo nadelig is, dat hij niet alleen de waarde van de grond verliest maar ook de opleg die hij betaalde tijdens het bouwen van de appartementen. Hij eist vergoeding van de notaris voor deze beide schadeposten en dit op grond van artikel 1382 B.W.

De rechtbank van eerste aanleg te Brussel (Rb. Brussel, 7 november 1962, *Rev. prat. Not.*, 1963, 128) veroordeelde de notaris omdat hij zijn professionele verplichting om alle partijen met raad bij te staan tegenover de eiser niet had nageleefd. Hij was immers op twee punten in gebreke gebleven.

Vooreerst bestond de overeenkomst tussen partijen als een ruiling van grond meer een oplegsom tegen drie te bouwen appartementen. De notaris splitste de overeenkomst in twee verkopen, en daar beiden niet samen noch in een kleine tijdspanne konden verleden worden, bevond de particulier zich in de toestand van iemand die zich ontdaan heeft van zijn rechten en nog op de tegenprestatie moet wachten.

In de tweede plaats werd aan de notaris verweten dat hij zijn client niet afgeraden had, de verkoop te laten gebeuren met vrijstelling van ambtshalve te nemen inschrijving, wat voor gevolg had hem te ontriefen van de ontbindende rechtsvordering voor het geval de tegenprestatie zou uitblijven. Dit is een der zwaarste fouten, die onbegrijpelijk wordt wanneer men weet dat dezelfde notaris op dezelfde dag een akte hypotheekstelling van het verkocht goed door de vennootschap-koopster heeft verlijden.

De notaris werd ten titel van schadeloosstelling veroordeeld tot betaling van de waarde van de verkochte grond, hetzij de onbetaald gebleven koopsom, doch niet van de oplegsom die de particulier rechtstreeks betaalde aan de vennootschap. Dit is billijk daar deze betaling niet gebeurde door toedoen van de notaris en dus geen betrekking had met de uitoefening van zijn beroep. De notaris moest niet instaan voor de solvabiliteit van de vennootschap, maar wel voor de waarborgen die aan de verkoper als onbetaalde schuldeiser moesten toekomen (Harmel et Bourseau, nr. 121, 126, 128).

8 - ONDERZOEK NAAR DE BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN EN VERPLICHTING DE PARTIJEN IN TE LICHTEN OVER DE GEVAREN VERBONDEN AAN EEN RECHTS-HANDELING. — Een arrest van het hof van beroep te Brussel (Brussel, 15 oktober 1962, *Pas.*, 1964, II, 20), heeft betrekking op een zaak die reeds aanleiding gaf tot een arrest van hetzelfde hof van beroep van 13 oktober 1941, gepubliceerd met het arrest van het hof van cassatie van 6 mei 1943 (*Pas.*, 1943, I, 157; — Harmel et Bourseau, blz. 410).

Het ging om de vroegtijdige terugbetaling van hypothecaire beleggingen toebehorende aan minderjarigen, aanvaard door de voogdes en de toeziende voogd bij middel van betalingen met indeplaatsstelling, en aankoop door hen met de hiervan voortkomende fondsen van de aandelen van een vennootschap, die nadien waardeloos geworden waren.

Wat de notarissen betreft, die in die zaak betrokken waren, herinnert het arrest van 1962 er vooreerst aan dat definitief gevonnist werd dat de instrumenterende notarissen een fout hadden begaan door akten te ontvangen houdende betaling met indeplaatsstelling, die volgens het arrest van 13 oktober 1941, in werkelijkheid overdrachten van hypothecaire schuldvorderingen waren. Dit waren handelingen waartoe de voogdes de nodige rechtsbekwaamheid niet had om zonder machtiging op te treden, omdat, als akte van beschikking over een bestanddeel van een weesvermogen de overdracht van een schuldvordering, die toebehoort aan een minderjarig kind, de machten van beheer van de voogd overtreft, en dat bij toepassing van artikel 457 en 458 B.W. die handeling om geldig te zijn de machtiging vereist van de familieraad, waarvan de beslissing nadien door de rechtbank moet gehomologeerd worden.

Verder verklaart het arrest dat de notarissen als raadslieden der partijen de verplichting hadden hen te herinneren aan de beraadslaging door de familieraad die beslist had dat de hypothecaire beleggingen dienden behouden te worden tot de meerderjarigheid van de pupil, beraadslaging waarvan ze kennis hadden daar ze daarvan uitdrukkelijk in hun akten melding maakten. Gewaarschuwd door het feit dat de overdrachten gebeurden kort na de vestiging van de hypothecaire schuldvorderingen, hadden zij daarenboven als plicht de bijzondere aandacht van de voogdes en van de toeziende voogd te vestigen op het gevaar voor de minderjarigen verbonden aan die handeling, die erin bestond zich vroegtijdig te ontdoen van verzekerde beleggingen tegen een hoge intrest, evenals op de verantwoordelijkheid van de voogdes en van de toeziende voogd ingeval van niet-eerbiediging van de opgelegde beleggingsvoorwaarden.

9 - VESTIGING VAN HYPOTHEEK OP GEMEENSCHAPPELIJK GOED IN STRIJD MET DE RECHTEN VAN DE VROUW. — Een in gemeenschap gehuwde vrouw schrijft aan de notaris de quasi-delictuele fout toe van, zonder haar toestemming of medeweten, een akte te hebben laten verlijden waarbij haar man, tot verkorting van haar rechten, een hypothecaire lening aanging op een goed van de huwelijksgemeenschap. Zij eist uit dien hoofde dat de notaris, als medeplichtige aan het bedrog door haar man gepleegd, oorspronkelijk tot een schadeloosstelling van 312.493 fr. zou worden veroordeeld, bedrag dat haar voor de helft door de eerste rechter werd toegekend.

Hetzelfde bedrag, dat hij bij die akte ontleend had, werd door de man bij onderhandse akte aan een dame B uitgeleend met verplichting voor deze laatste rechtstreeks in handen van de hypothecaire schuldeiser het door hem uitgeleend kapitaal in hoofdsom en intresten te kwijten.

Tengevolge van insolventie van gezegde dame werd de man, om de dadelijke uitwinning van het gemeenschappelijk onroerend goed te voorkomen, gedwongen de hypothecaire schuldeiser uit te betalen.

Uit de besluiten van de geïntimeerden blijkt dat de man uitsluitend

voor maritale machtiging in het geding tussenkam, zodat het arrest dan ook vaststelt dat zijn echtgenote de vordering ten persoonlijken titel instelt en dat er geen sprake kan zijn van een vordering ten behoeve van de huwelijksgemeenschap, waartoe de man alléén handelingsbekwaamheid bezit (art. 1421 B.W.).

De gehuwde vrouw voert aan dat de samenvoeging van de twee vermelde rechtshandelingen neerkomt op een zakelijke borgstelling ten voordele van de dame B, en dat deze handelingen ten haren opzichte frauduleus zijn; zonder een eis in te stellen tegen haar man of diens medecontractanten roept zij de notaris ter verantwoording om wetens aan de kennelijk haar rechten krenkende hypotheekstelling zijn ambt te hebben verleend.

Het hof van beroep te Gent (Gent, 25 januari 1961, *Pas.*, 1964, II, 35) stelt vast dat de geldigheid van rechtshandelingen ten laste van de huwelijksgemeenschap door de gehuwde vrouw kan betwist worden vermits de wettelijke beperkingen van artikel 1422 B.W. en, in verband met artikel 1421, de rechtsregel *Fraus omnia corrumpit* voor de macht van het hoofd van de gemeenschap een dubbele grens vormen; dat deze beperkingen de macht van de man inzake beheer en beschikking over de gemeenschap onverminderd laten, maar dat de gestelde handelingen door de vrouw des ondanks kunnen bestreden worden in geval van machtsoverschrijding of machtsafwendiging teneinde het onrechtmatig aandeel dat ze hierdoor mocht ondergaan, te herstellen (De Page, X, nr. 489-e.v.; — Laurent, XXII, nr. 29); maar dat om in rechte herstel van vermogensnadeel onder welke vorm ook te bekomen, de schade zeker en actueel dient te zijn.

In feite bekritiseert de vrouw het beheer van de gemeenschap door haar man niet, en laat ze geen vaste schuldvordering gelden noch tegen hem noch tegen de gemeenschap.

Indien men met de rechtsleer en de rechtspraak aanneemt dat de gehuwde vrouw, staande het huwelijk, zich mag vrijwaren tegen de gepleegde verkorting van haar rechten, die ze eerst bij de ontbinding van de gemeenschap zal kunnen uitoefenen, dan zou in ieder geval de vordering uit dien hoofde enkel tot resultaat kunnen hebben dat de bestreden akten ten haren opzichte *hic et nunc* niet tegenstelbaar zullen zijn alhoewel ze voor haar man en zijn medecontractanten verbindend blijven (Pirson, R., *R.C.J.B.*, 1948, 239; — Cass. fr., 4 december 1929, *D.P.*, 1931, I, 81, met noot M. Nast).

De ontbinding alleen zal doen blijken of de huwelijksgemeenschap al dan niet aan de vrouw toelaat te nemen wat haar rechtmatig toekomt.

Het is slechts in geval van eventueel tekort dat de vrouw het recht verkrijgt om onder de meest nuttige vorm schadeloosstelling te vorderen hetzij tegen haar man of zijn medecontractanten, hetzij tegen de medeplichtige notaris (Moreau, E., *Rec. gén. enreg.*, 1932, 109).

Daar de vrouw het bewijs niet levert van de gevorderde patrimoniale schade, verklaart het hof dat het overbodig is te beslissen nopens het al

dan niet frauduleus karakter van de bestreden rechtshandelingen, evenals over de gebeurlijke fout en medeplichtigheid van de notaris; derhalve wordt de vordering tegen de notaris ongegrond verklaard en het vonnis van eerste aanleg vernietigd.

Dit arrest doet eens te meer blijken hoe onvergeeflijk het is voor een notaris de voorschriften van de procureurs-generaal niet te eerbiedigen, door akten houdende verkoop van of hypotheekvestiging op een goed afhangerende van de huwelijksgemeenschap te laten verlijden zonder tussenkomst van de vrouw of zonder nagegaan te hebben of ze het met die handeling eens is.

10 - PLICHTEN TE VERVULLEN BIJ AKTE VAN GELDLENING — NOODZAKELIJK OORZAKELIJK VERBAND TUSSEN HET FOUTIEF VERLIJDEN VAN DE AKTE EN HET VERLIES VAN DE SCHULDVORDERING. — Het hof van beroep te Brussel (Brussel, 9 oktober 1963, R.W., 1963-64, 547) somde zoals de eerste rechter de fouten op die door een notaris gepleegd werden bij het verlijden van een akte van geldlening, en nl. verzuimd te hebben de hypothecaire staat en de waarde van het pand te onderzoeken en de lener in te lichten over de reeds bestaande hypotheeken, het ontoereikend karakter van het pand en de daaraan verbonden risico's. Het besliste dat ofschoon de notaris geen uitslagverbintenis op zich neemt bij het verlijden van een akte, hij echter de nodige voorzorgen moet nemen opdat de voor hem te verlijden akte haar normale gevolgen zou teweegbrengen en alleszins opdat partijen volledig over de aan de voorgenomen rechtshandeling verbonden risico's zouden ingelicht worden.

Het hof stelde eveneens vast dat het verlijden van de akte in de door de eerste rechter beschreven foutieve omstandigheden voor gevolg had dat bij de verkoop van het onroerend goed, waarop de verleende hypotheek gevestigd was, de schuldvordering niet kon terugbetaald worden wegens ontoereikendheid van de verkoopprijs in verhouding met de op het pand ingeschreven hypotheeken. Daar niet betwist werd dat de bedoelde schuldvordering niet op de schuldenaars persoonlijk kon verhaald worden, aanvaardde het hof derhalve het noodzakelijk oorzakelijk verband tussen foutief verlijden van de akte en het verlies van de schuldvordering.