

2014•2015  
FACULTEIT RECHTEN  
*master in de rechten*

## Masterproef

De grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris: nieuwe wendingen in de recente wetgeving en rechtspraak?

Promotor :  
Prof. dr. Ilse SAMOY

Selina Haesevoets

*Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten*

De transnationale Universiteit Limburg is een uniek samenwerkingsverband van twee universiteiten in twee landen: de Universiteit Hasselt en Maastricht University.



Universiteit Hasselt | Campus Hasselt | Martelarenlaan 42 | BE-3500 Hasselt  
Universiteit Hasselt | Campus Diepenbeek | Agoralaan Gebouw D | BE-3590 Diepenbeek



**Maastricht University**

2014•2015  
FACULTEIT RECHTEN  
*master in de rechten*

## Masterproef

De grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris:  
nieuwe wendingen in de recente wetgeving en rechtspraak?

Promotor :  
Prof. dr. Ilse SAMOY

Selina Haesevoets

*Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten*



## **SAMENVATTING**

De recente veranderingen in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie inzake de grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris en de nieuwe wetgeving op het notarisambt vormen het onderwerp van deze thesis. Het is noodzakelijk na te gaan welke positieve veranderingen deze wijzigingen met zich meebrengen, maar ook welke eventuele leemtes er nog bestaan.

De notaris heeft een duaal statuut. Dit betekent dat hij enerzijds een openbaar ambtenaar is, maar anderzijds ook een zakenman. Dankzij dit duale statuut waren lange tijd beide gemeenrechtelijke aansprakelijkheidsstelsels, het contractuele en het buitencontractuele, van toepassing op de notaris. Wanneer de notaris optreedt als zakenman zal hij contractueel aansprakelijk zijn indien hij een professionele fout begaat. Indien de notaris optreedt als openbaar ambtenaar heeft echter lange tijd discussie bestaan over het toepasselijke aansprakelijkheidsregime. De meerderheid van de rechtsleer en rechtspraak stelden dat de notaris in dat geval buitencontractueel aansprakelijk was. Hij heeft immers een ministerieplicht. Dit betekent dat hij zijn diensten moet verlenen als een cliënt hem dit vraagt. Hieruit vloeit volgens velen voort dat de vereiste toestemming voor een overeenkomst ontbreekt en men dus niet anders kan dan besluiten dat de notaris buitencontractueel aansprakelijk is. Toch zijn er ook auteurs die volhouden dat de notaris niet enkel contractueel aansprakelijk is indien hij optreedt als zakenman, maar ook indien hij optreedt als openbaar ambtenaar. Volgens hen is de leer van de wilsautonomie niet meer zo strikt toepasbaar als enkele jaren geleden. In een arrest van 13 december 2012 van het Grondwettelijk Hof en een arrest van 6 juni 2013 van het Hof van Cassatie kan men een kentering vaststellen. Beide hoven lijken te neigen naar een contractualisering van de relatie tussen de notaris-openbaar ambtenaar en zijn cliënt.

De notaris is persoonlijk aansprakelijk voor zijn beroepsfouten. Lange tijd kon de notaris deze aansprakelijkheid niet beperken. De notaris kon zijn ambt wel uitoefenen in een vennootschap, maar dit beperkte zijn aansprakelijkheid niet. Door de wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie is hier echter verandering ingekomen. Met deze wet werd de mogelijkheid ingevoerd voor de notaris om zijn aansprakelijkheid te beperken door zijn ambt uit te oefenen in een vennootschap. De aansprakelijkheid van de notaris-vennoot is beperkt tot zijn inbreng. Daarnaast is ook de aansprakelijkheid van de notarisvennootschap beperkt tot een bedrag van vijf miljoen euro.

Tot slot lijkt ook de nieuwe regeling nog leemtes te vertonen. Zo kan de notaris-natuurlijke persoon zijn aansprakelijkheid niet beperken. Andere vrije beroepers, waaronder de cijferberoepen, genieten wel van deze mogelijkheid. Ook is er wel sprake van een tendens tot contractualisering, maar nog niet van een volledige contractualisering. Ook deze leemtes zullen behandeld worden.



## **DANKWOORD**

Deze masterscriptie is geschreven in het kader van mijn Master Rechtsbedeling aan de Universiteit Hasselt. De keuze voor het onderwerp is gelegen in mijn grote interesse voor het aansprakelijkheidsrecht in het algemeen en in het bijzonder in mijn interesse in het notariaat. Deze masterscriptie luidt het einde in van mijn vijfjarige opleiding Rechten. Deze opleiding had ik niet tot een goed einde kunnen brengen zonder de hulp en steun van de mensen in mijn omgeving en de Universiteit Hasselt. Daarom wil ik voorafgaand graag enkele mensen bedanken.

Vooreerst wil ik uiteraard graag mijn promotor, Prof. dr. Ilse Samoy, en mijn begeleider, Mevr. Karen Ronsijn, bedanken voor hun eerlijke, kritische en rechtvaardige opmerkingen.

Daarnaast wil ik uiteraard ook mijn ouders bedanken. Zij hebben mij steeds gesteund in alles wat ik doe en zonder hen zou ik mijn opleiding nooit tot een goed einde hebben kunnen brengen.

Tot slot wil ik ook graag de rest van familie en vrienden, met een speciale vermelding voor mijn beste vriendin Tessa, bedanken voor de steun en nodige ontspanning die ik steeds bij hen kon vinden.

Selina Haesevoets

15 mei 2015



## INHOUDSOPGAVE

<b>SAMENVATTING</b> .....	I
<b>DANKWOORD</b> .....	III
<b>INLEIDING</b> .....	1
SITUERING VAN HET ONDERZOEK .....	1
RELEVANTIE VAN HET ONDERZOEK .....	2
ONDERZOEKSVRAGEN .....	3
ONDERZOEKSMETHODEN .....	3
BEPERKINGEN VAN HET ONDERZOEK.....	4
STRUCTUUR VAN HET ONDERZOEK .....	4
<b>DEEL 1. DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS ONDER DE OUDE REGELGEVING</b> .....	7
HOOFDSTUK 1. <u>EVOLUTIE VAN DE AANSPRAKELIJKHEIDSVORDERINGEN TEGEN VRIJE BEROEPERS</u> .....	7
HOOFDSTUK 2. <u>CONTRACTUELE OF BUITENCONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID?</u> .....	7
AFDELING 1. AANSPRAKELIJKHEIDSGROND VRIJE BEROEPEN .....	7
AFDELING 2. DUAAL STATUUT VAN DE NOTARIS.....	8
§1. <i>Algemene verplichting van de notaris</i> .....	9
§2. <i>De notaris als openbaar ambtenaar</i> .....	11
A. Algemeen.....	11
B. Taken als notaris-openbaar ambtenaar .....	12
C. Discussie over grondslag aansprakelijkheid .....	14
§3. <i>De notaris als zakenman/raadsman</i> .....	16
§4. <i>Theorieën inzake de aansprakelijkheid van de notaris</i> .....	18
AFDELING 3. BELANGRIJKSTE VERSCHILPUNTEN TUSSEN DE CONTRACTUELE EN BUITENCONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID .....	21
§1. <i>Algemeen</i> .....	21
§2. <i>Het foutbegrip</i> .....	21
A. Contractuele aansprakelijkheid .....	21
B. Buitencontractuele aansprakelijkheid.....	22
C. Achterhaald verschil .....	23
§3. <i>Schade en schadevergoeding</i> .....	23
§4. <i>Oorzakelijk verband</i> .....	24
§5. <i>Verjaringstermijnen: artikel 2276quinquies BW in combinatie met artikel 2262bis BW</i> .....	24
§6. <i>Bewijslast</i> .....	25
§7. <i>Nut van het onderscheid</i> .....	26



AFDELING 4. DE AANSPRAKELIJKHEID TEN OPZICHTE VAN DERDEN OF TEN GEVOLGE VAN HANDELINGEN DOOR DERDEN .....	26
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

HOOFDSTUK 3. <u>ONMOGELIJKHEID TOT BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID</u> .....	27
AFDELING 1. VENTÔSEWET, MET SPECIFIEKE AANDACHT VOOR DE NOTARISVENNOOTSCHAP .....	27
AFDELING 2. EXONERATIEBEDINGEN .....	28
AFDELING 3. VERZEKERING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID .....	29
AFDELING 4. HOGE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS .....	30

**DEEL 2. DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS NA DE RECENTE RECHTSPRAAK EN WETSWIJZIGINGEN** .....

HOOFDSTUK 1. <u>CONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID</u> .....	33
AFDELING 1. TENDENS ONDER VRIJE BEROEPEN .....	33
AFDELING 2. GRONDWETTELIJK HOF 13 DECEMBER 2012: DISCRIMINATIE OMWILLE VAN VERSCHILLENDE VERJARINGSTERMIJNEN .....	33
§1. Arrest .....	33
§2. Kritische opmerkingen .....	36
§3. Discriminatie volgend uit verschillende verjaringstermijnen .....	36
AFDELING 3. HOF VAN CASSATIE 6 JUNI 2013: CONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID BIJ VERLIJDEN AKTE HYPOTHECAIR KREDIET .....	38

HOOFDSTUK 2. VAN ONMOGELIJKHEID NAAR MOGELIJKHEID TOT BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID .....

AFDELING 1. TENDENS ONDER VRIJE BEROEPEN .....	39
AFDELING 2. WET VAN 25 APRIL 2014 HOUDENDE DIVERSE BEPALINGEN BETREFFENDE JUSTITIE MET EEN NIEUWE REGELING VOOR DE NOTARISVENNOOTSCHAP .....	42

HOOFDSTUK 3. GEVOLGEN VAN DEZE WIJZIGINGEN .....

AFDELING 1. CONTRACTUALISERING VAN DE RELATIE NOTARIS-CLIËNT .....	43
AFDELING 2. DUBBELE AANSPRAKELIJKHEIDSBEPERKING VOOR DE NOTARISVENNOOTSCHAP .....	46
AFDELING 3. EXONERATIEBEDINGEN .....	48

**DEEL 3. MOGELIJKHEDEN IN DE TOEKOMST** .....

HOOFDSTUK 1. <u>CONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS-OPENBAAR AMBTENAAR EN NOTARIS-ZAKENMAN</u> .....	49
AFDELING 1. AFSCHAFFING DUAAL STATUUT? .....	49
AFDELING 2. EEN REGELING NAAR VOORBEELD VAN ARTIKEL 2276 <i>BIS</i> §1 BW .....	49

HOOFDSTUK 2. <u>BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS</u> .....	54
AFDELING 1. OOK BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS-NATUURLIJKE PERSOON MOGELIJK? .....	54
§1. Een regeling naar voorbeeld van de cijferberoepen? .....	56
§2. Toekomst van de notaris-natuurlijke persoon.....	59
<b>CONCLUSIE</b> .....	61
<b>BIBLIOGRAFIE</b> .....	63
HOOFDSTUK 1. <u>WETGEVING</u> .....	63
AFDELING 1. BELGIË .....	63
AFDELING 2. NEDERLAND .....	64
HOOFDSTUK 2. <u>RECHTSpraak</u> .....	64
AFDELING 1. BELGIË .....	64
AFDELING 2. NEDERLAND .....	65
HOOFDSTUK 3. <u>RECHTSLEER</u> .....	65
AFDELING 1. BOEKEN EN BIJDAGEN IN VERZAMELWERKEN .....	65
§1. België .....	65
§2. Nederland .....	67
AFDELING 2. TIJDSCHRIFTEN .....	68
HOOFDSTUK 4. <u>INTERNETBRONNEN</u> .....	69



## INLEIDING

### SITUERING VAN HET ONDERWERP

1. Over de grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris bestaat sinds lange tijd discussie. Hierover is dan ook al veel inkt gevloeid. Over het feit dat de notaris een duaal statuut heeft zijn echter alle auteurs het eens. Dit duaal statuut vloeit voort uit het feit dat de notaris aan de ene kant de uitoefening van het overheidsgezag tot opdracht heeft, maar aan de andere kant ook wordt aangesproken als raadgever.<sup>1</sup>

2. In de rechtsleer kunnen in de loop der jaren verschillende visies inzake de aard van de aansprakelijkheid van de notaris worden vastgesteld. DE PAGE stelde dat de notaris steeds buitencontractueel aansprakelijk zal zijn<sup>2</sup>, anderen beweerden dat de notaris steeds contractueel aansprakelijk was en nog anderen stelden dat er een samenloop van aansprakelijkheden was, afhankelijk van de hoedanigheid waarin de notaris optrad.<sup>3</sup>

3. In de huidige stand van het recht bestaat er eigenlijk weinig of geen discussie meer met betrekking tot de aansprakelijkheid van de notaris-zakenman: deze is contractueel van aard. De aard van de aansprakelijkheid, indien de notaris optreedt als openbaar ambtenaar, blijft echter nog onzeker. Rechtsleer neigt meer naar een buitencontractuele relatie. De stelling die het meeste bijval heeft gekregen is deze van HARMEL en BOURSEAU. Deze auteurs stellen dat de notaris buitencontractueel aansprakelijk zal zijn op het moment dat hij optreedt als openbaar ambtenaar. Treedt de notaris daarentegen op als raadgever of zakenman, dan zal de contractuele aansprakelijkheid van toepassing zijn.<sup>4</sup> Het verschil tussen beiden zal voornamelijk van belang zijn met betrekking tot de verschillende verjaringstermijnen die voortvloeien uit beide soorten aansprakelijkheden.<sup>5</sup>

4. Het Hof van Cassatie lijkt inzake de grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris ook het onderscheid te maken tussen de hoedanigheid als openbaar ambtenaar en deze als raadgever. Indien de notaris handelt als openbaar ambtenaar, zal de aansprakelijkheid gegrond zijn op de artikelen 1382-1383 van het Burgerlijk Wetboek.<sup>6</sup> Indien de notaris daarentegen optreedt als adviesgever of bij het opstellen van een onderhandse akte, zal er tussen hem en zijn cliënt een contractuele relatie ontstaan. Dit betekent dat de aansprakelijkheid van de notaris in dit geval ook contractueel van aard zal zijn.<sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 110.

<sup>2</sup> H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, Brussel, Bruylant, 1943, 647 en 650-651 en 653.

<sup>3</sup> A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 110-113.

<sup>4</sup> A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 113; P. HARMEL en R. BOURSEAU, *Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires en droit belge de 1830 à 1962*, Luik, Université de Liège, 1964, 383.

<sup>5</sup> Artikel 2262bis BW.

<sup>6</sup> Artikel 1382 – 1383 BW; Cass. 24 september 2004, *T.Agr.R.* 2006, afl. 1, (19) 23; Cass. 24 september 2009, *Not.Fisc.M.* 2011, (57) 61, noot A. RENIERS.

<sup>7</sup> Cass. 23 oktober 2008, *RW* 2009-2010, (1349) 1350-1351, noot E. NORDIN.

5. Daarnaast blijkt uit vroegere wetgeving<sup>8</sup> en rechtsleer dat notarissen hun aansprakelijkheid niet konden beperken. Zij konden in principe geen exoneratiebedingen opnemen. Daarnaast konden zij wel een vennootschap, al dan niet met beperkte aansprakelijkheid oprichten, maar konden zij via deze vennootschap niet ontsnappen aan een eventuele persoonlijke aansprakelijkheid.<sup>9</sup> Dit idee van de persoonlijke en onbeperkte aansprakelijkheid van de notaris was in lijn met de regelgeving inzake andere vrije beroepen, waarbij dezelfde onmogelijkheid tot beperking van de aansprakelijkheid bestond.<sup>10</sup>

6. Recent kunnen echter enkele wijzigingen worden vastgesteld. Vooreerst heeft er een evolutie plaatsgevonden in de rechtspraak van zowel het Grondwettelijk Hof als het Hof van Cassatie. Beide hoven gingen er in eerste instantie vanuit dat de aansprakelijkheid van de notaris zowel contractueel als buitencontractueel van aard kon zijn, afhankelijk van de hoedanigheid waarin de notaris optrad. Op 13 december 2012 heeft het Grondwettelijk Hof echter een arrest gevelde dat stelt dat de verschillende verjaringstermijnen die hieruit voortvloeien discriminerend zijn.<sup>11</sup> Het Hof lijkt hierbij dus aan te nemen dat de aansprakelijkheid van de notaris steeds contractueel dient te zijn. Op 6 juni 2013 is er dan een arrest gevelde door het Hof van Cassatie dat stelt dat zelfs bij het verlijden van een authentieke akte er sprake kan zijn van een contractuele aansprakelijkheid.<sup>12</sup>

7. Daarnaast was er ook een wetwijziging van de wet op het notarisambt, de zogenaamde Ventôsewet.<sup>13</sup> Deze wetwijziging, ingevoerd door de wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, bepaalt dat notarissen vanaf 24 mei 2014 hun aansprakelijkheid kunnen beperken via een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.<sup>14</sup> Dit alles is in lijn met de algemene evolutie bij de vrije beroepen, aangezien voor andere vrije beroepen, zoals de cijferberoepen, men reeds langer erkende dat de aansprakelijkheid beperkt kon worden.<sup>15</sup>

#### RELEVANTIE VAN HET ONDERZOEK

8. Dit onderzoek is relevant voor de rechtszekerheid. Voor cliënten kan het immers verwarrend zijn in hoeverre de notaris aansprakelijk is, op welke grond de notaris aansprakelijk is, hoeveel tijd men heeft om een vordering in te stellen,... Cliënten moeten een vertrouwensband kunnen creëren met hun notaris. Dit is echter zeer moeilijk als er een soort van mysterie bestaat rond het vraagstuk van de gevolgen indien de notaris deze vertrouwensband schendt en hij een fout begaat. Daarnaast zal het onderwerp uiteraard ook relevant zijn voor de notaris zelf: hij dient immers op de hoogte te zijn van zijn eigen positie.

---

<sup>8</sup> Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

<sup>9</sup> H. COUSY, "Het 'noblesse oblige' van het vrij beroep: van aansprakelijkheid naar verzekering", *TPR* 2004, (89) 95; F. BUYSENS, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht", *T.Fam.* 2012, (75) 81.

<sup>10</sup> H. COUSY, "Het 'noblesse oblige' van het vrij beroep: van aansprakelijkheid naar verzekering", *TPR* 2004, (89) 95.

<sup>11</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be).

<sup>12</sup> Cass. 6 juni 2013, *Not.Fisc.M.* 2014, 41-45, noot H. CASMAN.

<sup>13</sup> Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

<sup>14</sup> Wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *BS* 15 mei 2014.

<sup>15</sup> P. DE WOLF, "De aansprakelijkheid van natuurlijke personen die hun beroep uitoefenen in eigen naam of in het kader van een rechtspersoon" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (31) 31.

## ONDERZOEKSVRAGEN

9. Men kan vaststellen dat het landschap van de aansprakelijkheid van de notaris sterk aan het veranderen is. De centrale onderzoeksvraag luidt dan ook als volgt: "Welke zijn de gevolgen van de recente wijzigingen inzake de aansprakelijkheid van de notaris en welke mogelijke oplossingen bestaan er voor eventuele problemen die voortvloeien uit deze wijzigingen?" Deze centrale onderzoeksvraag is een beschrijvende, een verklarende en een normatieve vraag.

10. Om deze onderzoeksvraag te beantwoorden, zullen drie subonderzoeksvragen worden behandeld. De eerste subonderzoeksvraag is: "welke recente wijzigingen inzake de aansprakelijkheid van de notaris hebben plaatsgevonden?". Hiertoe zal zowel de vroegere situatie als de huidige situatie onderzocht worden. Dit is een beschrijvende vraag. De tweede subvraag luidt als volgt: "wat zijn de gevolgen van deze recente wijzigingen?". Dit is een verklarende vraag. Tot slot de derde deelvraag: "welke eventuele toekomstige wijzigingen dienen er mogelijks nog plaats te vinden om de regeling te perfectioneren?". Hierbij is er dus sprake van een evaluatieve vraag en een normatieve vraag.

## ONDERZOEKSMETHODEN

11. Doorheen het onderzoek zal er een tekstanalyse worden gemaakt van de relevante wetgeving, rechtspraak en rechtsleer. Ook de voorbereidende werken van de wetgeving zullen onderzocht worden.

12. Om de eerste subonderzoeksvraag te beantwoorden zal de oude situatie van de grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris vergeleken worden met de huidige situatie. Hiertoe zal gebruik worden gemaakt van de relevante rechtsleer en rechtspraak. Deze rechtspraak zal voornamelijk van de hoogste rechtscolleges van ons land zijn, namelijk het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie. Daarnaast zal ook onderzocht worden welke evolutie er heeft plaatsgevonden inzake de mogelijkheid tot beperking van de aansprakelijkheid van de notaris. Hiertoe zal er aandacht besteed worden aan de relevante wetgeving, waarbij voornamelijk de wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt en de wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie onderzocht zullen worden. Deze eerste subonderzoeksvraag zal gelijktijdig met de tweede onderzoeksvraag beantwoord worden. Hierbij wordt dus gebruik gemaakt van dezelfde bronnen. Bij het beantwoorden van deze tweede subonderzoeksvraag zal voornamelijk aandacht besteed worden aan de praktische gevolgen van de rechtspraak en wetgeving.

Bij de derde subonderzoeksvraag zal er voornamelijk aandacht besteed worden aan de eventuele leemtes die nog bestaan in de nieuwe wetgeving. Hiertoe zal er een vergelijking gemaakt worden met de advocaat en de cijferberoepen.

13. Over de volledige lijn zal er ook, waar mogelijk, steeds vergeleken worden met het rechtsstelsel van Nederland. Het Nederlandse stelsel wordt onderzocht omdat hier reeds meerdere jaren sprake is van een contractuele relatie tussen de notaris die wettelijke werkzaamheden uitvoert en zijn cliënt. Het is daarom ook interessant om de werking van het professionele

aansprakelijkheidsrecht in Nederland te onderzoeken en te kijken welke ideeën hieruit kunnen worden afgeleid voor het Belgische recht.

#### BEPERKINGEN VAN HET ONDERZOEK

14. In dit onderzoek zal enkel aandacht besteed worden aan de aansprakelijkheid van de notaris. De overige regelgeving zal enkel besproken worden in de mate dat dit relevant is voor het onderzoek naar de aansprakelijkheid. Bovendien zal enkel de burgerrechtelijke professionele aansprakelijkheid van de notaris onderzocht worden. De tuchtrechtelijke en strafrechtelijke aansprakelijkheid komen in principe niet aan bod.

#### STRUCTUUR VAN HET ONDERZOEK

15. Dit onderzoek kan worden onderverdeeld in drie grote stukken. Ten eerste zal er gekeken worden naar de aansprakelijkheid van de notaris onder de oude regeling. Hierbij zal zowel de rechtspraak inzake de grondslag van de aansprakelijkheid als de wetgeving inzake de mogelijkheid tot beperking van de aansprakelijkheid behandeld worden. Hierbij wordt ook besproken wat de exacte gevolgen van deze regeling zijn.

16. Vervolgens wordt er een blik geworpen op de nieuwe regeling. Hierbij zal ten eerste aandacht besteed worden aan de recente rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie inzake de grondslag van de aansprakelijkheid. Vervolgens zal er ook gekeken worden naar de wijzigingen die de wet van 25 april 2014 doorvoert in de Ventôsewet. Bij de bespreking van dit hoofdstuk zal er ook aandacht worden geschonken aan de algemene evolutie die waar te nemen is bij de vrije beroepen en de manier waarop de nieuwe regeling inzake de notaris hierbinnen past.

17. In het laatste worden de eventuele mogelijkheden in de toekomst bestudeerd. Ten eerste kan men vaststellen dat de aansprakelijkheid van de notaris steeds vaker contractueel van aard zal zijn, ongeacht de hoedanigheid waarin hij optreedt. De vraag is dan ook of het nog wel nut heeft om vast te houden aan de strikte tweedeling tussen de verschillende hoedanigheden van de notaris. Ook lijkt een vergelijking met de advocaat interessant. Op dit ogenblik lijkt er sprake te zijn van een tendens naar contractualisering. Toch staat de uitkomst nog niet volledig vast; het is dus mogelijk dat de rechtspraak nog terugkeert naar de strikte tweedeling, behalve in enkele beperkte uitzonderlijke gevallen. Indien men zou terugkeren naar de tweedeling kan het mogelijkwijze interessant zijn om een gelijkaardige regeling door te voeren als degene die reeds bestaat voor de advocaat. Hierbij wordt er immers voorzien in een specifieke verjaringstermijn in artikel 2276*bis* BW. Dit kan interessant zijn voor de notaris, gelet op het feit dat de meeste rechtspraak volgt uit de verschillende verjaringstermijnen die van toepassing zijn op de contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering. Bovendien zal de vergelijking met het Nederlandse rechtstelsel hier ook een meerwaarde zijn: in Nederland bestaat een specifieke bepaling die de contractuele relatie tussen de notaris en zijn cliënt bevestigt indien de notaris wettelijke werkzaamheden uitvoert. Daarnaast zal de notaris zijn aansprakelijkheid kunnen beperken aan de hand van een samenwerking in een vennootschap. Een belangrijke vraag is of men ook niet dient te komen tot een beperking van de aansprakelijkheid van de notaris-natuurlijke

persoon. Deze mogelijkheid tot exoneratie is immers wel ingevoerd voor vele andere vrije beroepen. Een hierbij aansluitende vraag is degene naar de toekomst van de notaris-natuurlijke persoon. Als de notaris zijn aansprakelijkheid enkel kan beperken indien hij optreedt in het kader van een vennootschap, is de notaris-natuurlijke persoon dan geen uitstervend ras? Hij heeft immers dezelfde verplichtingen, maar geniet hierbij van minder voordelen.





## **DEEL 1. DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS ONDER DE OUDE REGELGEVING**

### HOOFDSTUK 1. EVOLUTIE VAN DE AANSPRAKELIJKHEIDSVORDERINGEN TEGEN VRIJE BEROEPERS

18. In de 19<sup>de</sup> eeuw werden er weinig tot geen aansprakelijkheidsvorderingen ingesteld tegen de uitoefenaars van vrije beroepen. Een vrij beroep was een beroep van de eer. Daarnaast genoten de vrije beroepers een imago van vrijheid en een bepaalde immuniteit. Men ging er dan ook vanuit dat er geen fouten werden begaan bij de uitoefening van deze vrije beroepen.<sup>16</sup> Vanaf de 20<sup>ste</sup> eeuw kan men echter een verandering in deze visie waarnemen. De vrije beroeper wordt nu dan ook wel degelijk aansprakelijk geacht voor de professionele fouten die hij begaat. Voor de invoering van deze aansprakelijkheid bestaan twee redenen. Als men aansprakelijk kan worden gesteld, zal men voorzigtiger omspringen met de taken die men krijgt opgelegd. Men zal zorgvuldiger te werk gaan en dit zal ten goede komen aan de kwaliteit van de dienstverlening. De eerste reden is dan ook van preventieve aard. Anderzijds heeft de aansprakelijkheidsregeling ook een curatief doel: op deze manier wordt de schade die voortvloeit uit een fout in de uitoefening van een vrij beroep vergoed.<sup>17</sup>

19. De stijging van het aantal aansprakelijkheidsvorderingen is het gevolg van algemene maatschappelijke en sociale veranderingen. De wetgeving wordt ingewikkelder, waardoor het risico op fouten groter wordt. Daarnaast vereist men nu een veel grotere beroepsbekwaamheid dan vroeger. Vrije beroepers zullen zich dan ook vaker in situaties bevinden waarbij ze een fout maken. Bovendien gaan ook steeds meer mensen op zoek naar een boosdoener en vinden ze deze vaak in de beroepsbeoefenaar die hen heeft bijgestaan.<sup>18</sup>

### HOOFDSTUK 2. CONTRACTUELE OF BUITENCONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID?

#### AFDELING 1. AANSPRAKELIJKHEIDSGROND VRIJE BEROEPEN

20. De professionele aansprakelijkheid van de vrije beroepers is in principe contractueel van aard. Dit kan echter niet zonder meer worden toegepast op de notaris, aangezien het vrije beroep van notaris een gemengd karakter heeft. Voor de notaris neemt men dan ook het duale statuut als startpunt, zoals hieronder zal blijken (zie randnummer 21 en 22).<sup>19</sup>

21. Voor de aansprakelijkheid van de vrije beroepers, waaronder ook de notaris, dienen de drie gemeenrechtelijke voorwaarden cumulatief vervuld te zijn. Er dient dus sprake te zijn van een fout, schade en een oorzakelijk verband tussen deze fout en de schade.<sup>20</sup> Dit betekent dat de vrije beroeper, of meer specifiek de notaris, een professionele fout begaat die leidt tot het geheel of

---

<sup>16</sup> L. VAN DEN HOLE, "De beroepsaansprakelijkheid van de notarissen", *Jura Falc.* 1994-95, (191) 192.

<sup>17</sup> A. RENIERS, "Groot nieuws: de aansprakelijkheid van notarissen kan eindelijk worden beperkt!", *Notariaat* 2014, afl. 16, (1) 1.

<sup>18</sup> L. VAN DEN HOLE, "De beroepsaansprakelijkheid van de notarissen", *Jura Falc.* 1994-95, (191) 192-193.

<sup>19</sup> L. VAN DEN HOLE, "De beroepsaansprakelijkheid van de notarissen", *Jura Falc.* 1994-95, (191) 194; S. DE JONGHE, "Notariële aansprakelijkheid" in P. Taelman, S. Voet, C. Engels, S. De Jonghe, L. Van den Steen, L. Lavrysen en H. Van Landeghem, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 9*, Brugge, die Keure, 2006, (31) 35; S. Devos, "Notariële aansprakelijkheid" in J. Baeck, K. Broeckx, S. Devos, G. Van Hoorick en E. Van Tricht, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, (1) 6.

<sup>20</sup> J. RENS, "Overzicht rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris (1973-2006)", *TPR* 2006, (1793) 1796.

gedeeltelijk verlies bij de cliënt van een goed dat tot het vermogen behoorde of van een voordeel dat te verwachten was.<sup>21</sup>

## AFDELING 2. DUAAL STATUUT VAN DE NOTARIS

22. Notarissen worden in de wetgeving omschreven als *“openbare ambtenaren aangesteld om alle akten en contracten te verlijden waaraan partijen de authenticiteit van overheidsakten moeten of willen doen verlenen, de dagtekening ervan te verzekeren, ze in bewaring te houden en er grossen en uitgiften van af te geven”*.<sup>22</sup>

Notarissen zijn dus openbare ambtenaren. Zij zijn openbare ambtenaren van de wet. De notaris vertoont dan ook verschillen met de openbare ambtenaren van de regering. Ten eerste staat hij niet onder het rechtstreekse gezag van een andere persoon. Er is dus geen hiërarchische overheid. Dit betekent niet dat een notaris de instructies uit omzendbrieven en dergelijke in principe niet moet naleven, maar wel dat hij daarover een onafhankelijk standpunt mag innemen. Ook zal de notaris handelen op verzoek van een cliënt en niet op verzoek van de Staat. Ten tweede oefent de notaris zijn openbaar ambt uit in het kader van een vrij beroep.<sup>23</sup>

23. De notaris zal dus steeds een openbaar ambtenaar zijn, maar treedt niet steeds op in deze hoedanigheid. Door sommige van zijn cliënten zal de notaris benaderd worden in zijn hoedanigheid van openbaar ambtenaar, maar andere cliënten zullen een beroep doen op de notaris in zijn hoedanigheid van raadsman of zakenman. Deze dubbele hoedanigheid van de notaris leidt ertoe dat men spreekt over de dualiteit van het beroep notaris.<sup>24</sup>

24. Dit onderscheid in hoedanigheid zal van belang zijn bij de beoordeling van de grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris. Zoals hierboven al besproken (zie randnummer 3), werd immers lange tijd aangenomen dat deze grondslag verschilt naargelang de notaris optreedt als openbaar ambtenaar dan wel als zakenman. In de eerste hoedanigheid werd algemeen aangenomen dat hij buitencontractueel aansprakelijk was, hoewel hierover discussie bestond. In de tweede hoedanigheid is de notaris contractueel aansprakelijk.<sup>25</sup>

25. In Nederland wordt onder notaris verstaan de ambtenaar die de bevoegdheid heeft *“om authentieke akten te verlijden in de gevallen waarin de wet dit aan hem opdraagt of een partij zulks van hem verlangt en andere in de wet aan hem opgedragen werkzaamheden te verrichten”*.<sup>26</sup> Ook in Nederland is de notaris een specifieke ambtenaar. Hij oefent slechts een stuk van de overheidstaak uit. Hij ontvangt daarentegen geen salaris van de overheid en heeft dus ook geen

---

<sup>21</sup> S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht. Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2013, 100.

<sup>22</sup> Artikel 1 Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

<sup>23</sup> A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 18; L. WEYTS, *De notariswet*, Mechelen, Kluwer, 2012, 22-23.

<sup>24</sup> S. DEVOS, “Notariële aansprakelijkheid” in J. BAECK, K. BROECKX, S. DEVOS, G. VAN HOORICK en E. VAN TRICHT, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, (1) 6; E. NORDIN, “De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte”, *RW* 2009-2010, (1351) 1351.

<sup>25</sup> F. BUYSSENS, “De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht”, *T.Fam.* 2012, (75) 75-76.

<sup>26</sup> Artikel 1, §1, a en artikel 2, §1 Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, *Stb.* 1999, 190; J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 10.

hiërarchische overste.<sup>27</sup> Daarnaast is het belangrijk te vermelden dat in de Nederlandse wet niet gesproken wordt van een openbaar ambtenaar, maar louter van een ambtenaar.<sup>28</sup>

In Nederland wordt ook het onderscheid gemaakt tussen de wettelijke en de buitenwettelijke opdrachten die de notaris uitvoert. Dit onderscheid kan vergeleken worden met het onderscheid openbaar ambtenaar – zakenman in België.<sup>29</sup> Het verlijden van een authentieke akte is een wettelijke werkzaamheid. Het opmaken van een onderhandse akte wordt aanzien als een buitenwettelijke werkzaamheid, net zoals deze taak in België toekomt aan de notaris-zakenman.<sup>30</sup>

### *§1. Algemene verplichting van de notaris*

26. Ondanks dit onderscheid in hoedanigheden, kan men algemeen stellen dat er één fundamentele regel is die de notaris steeds in acht zal moeten nemen. Deze regel is opgenomen in artikel 9, §1, derde lid Ventôsewet. Het derde lid bepaalt het volgende: *“De notaris licht elke partij altijd volledig in over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en geeft aan alle partijen op onpartijdige wijze raad.”*<sup>31</sup> In artikel 11 van de Deontologische code is eveneens een verwijzing naar deze raadgevingsverplichting terug te vinden: *“De notaris respecteert zijn wettelijke verplichtingen inzake informatie en raadgeving. Daartoe zorgt hij ervoor zijn juridische kennis actueel te houden.”*<sup>32</sup> Men noemt deze plicht ook wel eens de vertrouwensplicht. Deze vertrouwensplicht bestaat uit drie elementen. Ten eerste is er de morele plicht. Dit wil zeggen dat de notaris bij het uitvoeren van zijn taak te goeder trouw dient te werken, onpartijdig dient te blijven, discretie dient te bewaren, spoed dient te zetten achter zijn werkzaamheden maar toch steeds voldoende grondig te werk dient te gaan,... Ten tweede bestaat deze vertrouwensplicht uit een verplichting tot voorzichtigheid en vakkundigheid. De notaris dient de kwaliteit te leveren die van een beroepsbeoefenaar kan worden verwacht. Tot slot bestaat er een plicht tot bijstand voor de notaris. De notaris is verplicht zijn cliënten te voorzien van de nodige informatie en in te lichten over de draagwijdte van hun verplichtingen.<sup>33</sup> Onder deze bijstandsplicht kadert ook de raadgevings- of informatieplicht, welke van openbare orde is.<sup>34</sup> Op basis van deze raadgevingsplicht worden de meeste aansprakelijkheidsvorderingen ten aanzien van de notaris ingesteld. Slechts zelden zal de aansprakelijkheid van de notaris ten gevolge van een schending van één van zijn andere verplichtingen in het gedrang komen. Deze raadgevingsplicht zal telkens beoordeeld worden in het licht van de concrete omstandigheden van een zaak. Vooral de juridische voorkennis van de cliënt zal een grote rol spelen bij de beoordeling van deze plicht. Hoe groter de juridische kennis van de cliënt, hoe minder zwaar de raadgevingsplicht zal zijn. Men

<sup>27</sup> W. G. HUIJGEN en A. J. H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 9.

<sup>28</sup> Artikel 1, §1, a Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, *Stb.* 1999, 190.

<sup>29</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 10.

<sup>30</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 12 en 266.

<sup>31</sup> Artikel 9, §1, derde lid Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

<sup>32</sup> Artikel 11 Deontologische code van 22 juni 2004 vastgesteld door de Nationale Kamer van notarissen, aangenomen door de algemene vergadering van de Nationale Kamer van notarissen op 22 juni 2004, *BS* 3 november 2005; S. BROUWERS, “De geheime tegenbrief en de notariële aansprakelijkheid”, *Notariaat* 2013, afl. 15, (1) 5-6.

<sup>33</sup> C. CASTELEIN, “De aansprakelijkheid van de notaris” in K. UYTTERHOEVEN, N. CARETTE, M. SCHOUPS, A.L. VERBEKE, K. DEKETEELAERE, K. VANHOVE en B. DELVAUX, *Handboek bouwrecht 2<sup>e</sup> editie*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (1178) 1180; L. VAN DEN HOLE, “De beroepsaansprakelijkheid van de notarissen”, *Jura Falc.* 1994-95, (191) 196-197.

<sup>34</sup> Brussel (7<sup>de</sup> k.) 17 februari 1987, *JT* 1987, (648) 650; Luik (18<sup>de</sup> k.) 5 oktober 2000, *JT* 2011, (66) 66-67; C. CASTELEIN, “De aansprakelijkheid van de notaris” in K. UYTTERHOEVEN, N. CARETTE, M. SCHOUPS, A.L. VERBEKE, K. DEKETEELAERE, K. VANHOVE en B. DELVAUX, *Handboek bouwrecht 2<sup>e</sup> editie*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (1178) 1180; D. LEROY, “De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht”, *Jura Falc.* 2006-07, (401) 405.

spreekt daarom ook wel eens van het suppletieve karakter van de raadgevingsplicht: de raadgevingsverplichting dient ter aanvulling van de juridische onwetendheid van de partijen.<sup>35</sup>

27. Daarnaast wordt er bij de beoordeling van de aansprakelijkheid ook rekening gehouden met de dringendheid van de zaak. Indien de zaak hoogdringend is en dus snel dient afgehandeld te worden, beschikt de notaris uiteraard over minder tijd om zijn raadgevingsverplichting uitgebreid na te leven. De raadgevingsverplichting zal hierbij dan ook minder zwaar wegen. Daarnaast zal de notaris ook afhankelijk zijn van de informatie die hem wordt aangegeven door de partijen. Hij zal niet in de mogelijkheid verkeren om ieder feitelijk gegeven dat hem wordt aangereikt te controleren en dient dus ook te vertrouwen op de correctheid van de informatie die hem wordt overhandigd.<sup>36</sup>

28. Ook in Nederland geniet de notaris van een groot vertrouwen. Men gaat er vanuit dat de notaris beschikt over een professionele deskundigheid, dewelke ontbreekt in hoofde van het grote publiek. Uit het genoten vertrouwen vloeit een zorgplicht voor de notaris voort. Hierbij wordt er gekeken naar een redelijk bekwaam en redelijk handelend notaris. Men gaat dus een grotere zorg verwachten van een notaris als van een normaal persoon. Toch dient de invulling van deze zorgplicht redelijk te blijven: er wordt rekening gehouden met de concrete omstandigheden en ook met de eventuele eigen verantwoordelijkheid van de cliënt. Ook hier geldt dus het suppletieve karakter: men houdt rekening met de kennis en ervaring van de cliënt.<sup>37</sup>

Uit deze zorgplicht vloeit voor de notaris een onderzoeks- en informatieplicht voort dewelke kan worden teruggevonden in artikel 43 Notariswet Nederland. De notaris dient, alvorens hij zijn diensten verleent, onderzoek te verrichten. Hierbij moet hij onder andere de identiteit van de personen nagaan (artikel 39, §1 Notariswet Nederland). Hij dient steeds duidelijk de inhoud van de te verlijden akte ter kennis te brengen van de betrokken personen (artikel 43, §1, tweede en vierde zin Notariswet Nederland). Daarnaast dient de notaris zijn cliënten ook zo goed als mogelijk in te lichten over de mogelijke gevolgen van hun rechtshandelingen. Dit laatste wel enkel 'zo nodig' (artikel 43, §1, derde zin Notariswet Nederland). De notaris zal dus niet altijd, zoals in België wel het geval is, de partijen moeten inlichten over de rechtsgevolgen. De notaris dient hierbij ook rekening te houden met de eventuele juridische onwetendheid van zijn cliënten.<sup>38</sup> Men maakt hierbij een onderscheid tussen de algemene informatieplicht, waarbij de notaris wijst op de rechtsgevolgen van de handelingen en onderzoek voert naar de werkelijke bedoeling van de partijen, en de bijzondere waarschuwingsplicht. Dit laatste houdt in dat hij de partijen waarschuwt voor risico's die eventueel verbonden kunnen zijn aan de rechtshandelingen. Bij dit laatste zou hij

---

<sup>35</sup> Brussel (1<sup>e</sup> k.) 16 december 2008, *T.Fam.* 2012, overw. 3.1.4; D. LEROY, "De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht", *Jura Falc.* 2006-07, (401) 406-407; C. DE BUSSCHERE, "Enkele aspecten van het beroep van notaris in het begin van de eenentwintigste eeuw", *RW* 2007-08, (466) 475.

<sup>36</sup> S. DEVOS, "Notariële aansprakelijkheid" in J. BAECK, K. BROECKX, S. DEVOS, G. VAN HOORICK en E. VAN TRICHT, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, (1) 12.

<sup>37</sup> HR 27 maart 1992, *NJ* 1993, 188, overw. 3.3; K. J. O. JANSEN, *Informatieplichten: over kennis en verantwoordelijkheid in contractenrecht en buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 506-508.

<sup>38</sup> W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 155-157.

ook gehouden zijn om de cliënt, indien nodig, op andere gedachten te brengen. Dit laatste gaat dus verder dan de informatieplicht in België.<sup>39</sup>

## §2. De notaris als openbaar ambtenaar

### A. Algemeen

29. De notaris is een openbaar ambtenaar zoals hoger ook al werd beschreven (zie randnummer 21). Dit kan men terugvinden in de definitie gegeven door artikel 1 van de Ventôsewet.<sup>40</sup> De notaris kan een authentieke bewijswaarde geven aan de akten die door hem worden opgemaakt. Deze akten hebben dan ook uitvoerbare kracht.<sup>41</sup> Toch neemt een notaris niet rechtstreeks deel aan het openbaar gezag. De notaris blijft dan ook een speciale soort ambtenaar. Hij heeft geen hiërarchische overste en is dus onafhankelijk. Daarnaast blijft de notaris uiteraard een vrij beroeper op het vlak van de uitoefening van zijn beroep.<sup>42</sup> De definitie van een vrij beroeper kan worden teruggevonden in artikel I.8, 35° Wetboek Economisch recht: *"elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die op intellectueel onafhankelijke wijze en onder eigen verantwoordelijkheid een beroepsactiviteit uitoefent die hoofdzakelijk uit intellectuele prestaties bestaat, voorafgaand de vereiste opleiding heeft gevolgd, tot permanente vorming is gehouden, onderworpen is aan een bij of krachtens de wet opgericht tuchtorgaan en geen koopman is in de zin van artikel 1 van het Wetboek van Koophandel"*. Hierin kunnen 5 criteria worden teruggevonden. Ten eerste dient er sprake te zijn van een intellectuele prestatie. Het is duidelijk dat de notaris intellectuele prestaties verricht. Ten tweede moet er een belangrijke voorafgaande opleiding voorafgaan aan de uitoefening van het beroep en dient er tijdens de uitoefening van het beroep een permanente vorming te zijn. De notaris dient houder te zijn van een diploma licentiaat in het notariaat, dient een driejarige stage te hebben doorlopen en moet een vergelijkend examen afleggen (artikel 35, §3; artikel 36, §1 en §2 en artikel 39, §2 Ventôsewet). De notaris moet ook zorgen dat zijn juridische kennis actueel blijft (artikel 11, tweede lid Deontologische Code notarissen). Ten derde draagt de beoefenaar een persoonlijke verantwoordelijkheid. Ook dit is het geval bij de notaris. Daarnaast dient de beroepsuitoefening op een onafhankelijke wijze te gebeuren. Tot slot moet de beroepsuitoefening onderworpen zijn aan een deontologie. Deze twee laatste criteria zijn ook vervuld in het geval van de notaris.<sup>43</sup>

30. Een arrest van 2011 van het Hof van Justitie gaf aanleiding tot discussie over het feit of de notaris een openbaar ambtenaar was of niet.<sup>44</sup> In 2011 besliste het Hof van Justitie dat België tekort schoot in zijn verplichtingen onder het Europese recht. België had namelijk artikel 49 VWEU geschonden, omwille van de nationaliteitsvereiste die gold bij de toegang tot het beroep van notaris. Artikel 49 VWEU bevat de vrijheid van vestiging. Dit houdt in dat er geen beperkingen mogen worden opgelegd aan de vrijheid van vestiging van inwoners van de verschillende lidstaten.

---

<sup>39</sup> K. J. O. JANSEN, *Informatieplichten: over kennis en verantwoordelijkheid in contractenrecht en buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 510-511.

<sup>40</sup> Artikel 1 Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

<sup>41</sup> T. VAN SINAY, "Aansprakelijkheid notaris" in *Het onroerend goed in de praktijk* 2004, afl. 157, IV.K.2-3; R. STEENNOT, "De notaris en de bescherming van de consument" in F. BOGAERT, I. CLAEYS, C. ENGELS, R. STEENNOT, D. VAN DRIESSCHE en G. VAN HOORICK, *Rechtskroniek voor het notariaat - Deel 14*, Brugge, die Keure, 2009, (55) 59.

<sup>42</sup> L. WEYTS, *De notariswet*, Mechelen, Kluwer, 2012, 21-23.

<sup>43</sup> FEDERATIE VRIJE BEROEPEN, "Wat is een vrij beroep?", [www.federatievrijebroepen.be/viewobj.jsp?id=347786](http://www.federatievrijebroepen.be/viewobj.jsp?id=347786) (consultatie 15 mei 2015).

<sup>44</sup> HvJ C-47/08, *Commissie v. België*, 2011, [www.curia.eu](http://www.curia.eu).

Het is duidelijk dat een nationaliteitsvereiste wel een beperking tot gevolg heeft, aangezien inwoners van andere lidstaten zich in ons land niet als notaris kunnen vestigen. Op het verbod op beperkingen op de vrijheid van vestiging is er één belangrijke uitzondering, namelijk de uitoefening van het openbaar gezag, al dan niet op occasionele basis. De authenticatieopdracht, toevertrouwd aan de notaris, kon volgens het Hof van Justitie niet beschouwd worden als een rechtstreekse en specifieke deelneming aan het openbaar gezag. Het openbaar gezag houdt immers in dat men een beslissingsbevoegdheid en een bevoegdheid om dwang uit te oefenen heeft, iets waar de notaris duidelijk niet over beschikt. Het notariaat in België vormt dus geen uitzondering op het verbod op beperkingen op de vrijheid van vestiging, waardoor er sprake is van een schending. Aangezien de notaris volgens het Hof geen openbaar gezag uitoefent, kan men zich de vraag stellen of dit arrest niet leidt tot het besluit dat er een contractuele relatie bestaat tussen de notaris en zijn cliënt. Het arrest gaat echter niet in tegen de definitie gegeven door artikel 1 van de Ventôsewet: er dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen een openbaar ambtenaar en het openbaar gezag. Het feit dat de werkzaamheden van een notaris geen deelname aan het openbaar gezag uitmaken doet niet af aan het feit dat de notaris wel degelijk als een openbaar ambtenaar kan worden beschouwd in het Belgische recht.<sup>45</sup>

#### B. Taken als notaris-openbaar ambtenaar

31. Om de verplichtingen van de notaris te omschrijven is het belangrijk om kort nog even artikel 1 Ventôsewet aan te halen.<sup>46</sup> Dit artikel stelt het volgende: "*Notarissen zijn openbare ambtenaren, aangesteld om alle akten en contracten te verlijden waaraan partijen de authenticiteit van overheidsakten moeten of willen doen verlenen, de dagtekening ervan te verzekeren, ze in bewaring te houden en er grossen en uitgiften van af te geven.*"

32. Er zijn dus meerdere verplichtingen die de notaris dient te respecteren indien hij handelt in zijn hoedanigheid van openbaar ambtenaar. Ten eerste zijn er de plichten in verband met de organisatie van het beroep. Hieronder vallen onder andere de verplichting om dienst te verlenen (artikel 3 Ventôsewet), de verplichting om zijn ambt uit te oefenen binnen het arrondissement van de hem aangewezen standplaats (artikel 4 en 5 Ventôsewet), de eedaflegging (artikel 47 Ventôsewet),....<sup>47</sup>

Ten tweede bestaan er verschillende wettelijke vereisten betreffende de vorm van de akte die door de notaris dienen te worden nageleefd. De notaris dient bepaalde vormvereisten na te leven betreffende zijn bevoegdheid, de datum van de akte, de partijen,.... De overtreding van deze vormvereisten zal al dan niet leiden tot de nietigheid. De vormvereisten waarvan de niet-naleving

---

<sup>45</sup> HvJ C-47/08, *Commissie v. België*, 2011, [www.curia.eu](http://www.curia.eu); J. GOEMAERE, "De la prescription de l'action en responsabilité notariale à la nature de la relation juridique entre le client et le notaire. Commentaire de l'arrêt rendu le 13 décembre 2012 par la Cour constitutionnelle.", *Rev.not.b.* 2013, (231) 236-238.

<sup>46</sup> Artikel 1 Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

<sup>47</sup> Artikel 3, 4, 5 en 47 Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt; L. VAN DEN HOLE, "De beroepsaansprakelijkheid van de notarissen", *Jura Falc.* 1994-95, (191) 197-198; C. CASTELEIN, "De aansprakelijkheid van de notaris" in K. UYTTERHOEVEN, N. CARETTE, M. SCHOUPS, A.L. VERBEKE, K. DEKETELAERE, K. VANHOVE en B. DELVAUX, *Handboek bouwrecht 2<sup>e</sup> editie*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (1178) 1181; J. RENS, "Overzicht rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris (1973-2006)", *TPR* 2006, (1793) 1795.

leidt tot de nietigheid staan opgesomd in artikel 114 Ventôsewet.<sup>48</sup> Daarnaast zijn er uiteraard ook nog de bepalingen die zijn opgenomen in andere wetgeving. Een voorbeeld van een vormvereiste waarvan de overtreding niet tot de nietigheid leidt is het opnemen van de voornamen van de partijen in de akte.<sup>49</sup>

Uiteraard dient de notaris in zijn hoedanigheid van openbaar ambtenaar authentieke akten te verlijden. Daarnaast moet de notaris de stukken ook in bewaring houden en er de grossen en uitgiften van geven. Bij het uitoefenen van al deze verplichtingen handelt de notaris op basis van de wet. De verplichtingen die hij op dat moment heeft ten aanzien van de cliënt dienen dan ook beschouwd te worden als wettelijke verplichtingen.<sup>50</sup>

33. Ook in Nederland is de notaris bevoegd om authentieke akten te verlijden. Deze bevoegdheid behoort tot zijn wettelijke opdrachten. Belangrijk hierbij is dat in de verschillende regelgevingen het woord notariële akte ook verschillend gebruikt wordt. Wanneer in het Burgerlijk Wetboek gesproken wordt over een notariële akte dan betekent dit dat enkel de notaris bevoegd is om deze akten te authenticeren. In die gevallen beschikt de notaris dus over een domeinmonopolie. Wanneer men daarentegen in de Notariswet Nederland spreekt over een notariële akte dan is dit louter een voor een notaris verleden akte. Dit wil dus niet noodzakelijk zeggen dat het ook effectief verplicht is om die akte voor de notaris te verlijden.<sup>51</sup> Zelfs wanneer de wet het verlijden van een authentieke akte niet specifiek opdraagt aan de notaris, kan hij deze akten opmaken. De enige uitzondering hierop is wanneer de wet het opmaken van die authentieke akten specifiek aan een andere persoon, zoals de gerechtsdeurwaarder of de ambtenaar van de burgerlijke stand, voorbehoudt.<sup>52</sup>

Daarnaast bestaan er ook nog andere wettelijke werkzaamheden. De notaris dient afschriften, uittreksels en grossen af te geven (artikel 49 en 50 Notariswet Nederland). Hij dient handtekeningen te legaliseren (artikel 52 Notariswet Nederland), akten op te nemen in zijn protocol (artikel 48 Notariswet Nederland),...<sup>53</sup>

Ook is de notaris gehouden bepaalde vormvereisten na te leven. Ook hier is nietigheid de sanctie indien men bepaalde vormvoorschriften niet naleeft. Daarnaast zal de akte in sommige gevallen authenticiteit missen. Indien de akte noch nietig is, noch authenticiteit mist zal er vaak toch nog een tuchtrechtelijke sanctie worden opgelegd.<sup>54</sup> Daarnaast moeten ook de verplichtingen in verband met de organisatie van het beroep worden vernoemd. Zo zijn er onder andere: de

---

<sup>48</sup> Artikel 114 Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

<sup>49</sup> Artikel 12, eerste lid Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt; C. CASTELEIN, "De aansprakelijkheid van de notaris" in K. UYTTERHOEVEN, N. CARETTE, M. SCHOUPS, A.L. VERBEKE, K. DEKETELAERE, K. VANHOVE en B. DELVAUX, *Handboek bouwrecht 2<sup>e</sup> editie*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (1178) 1181; L. VAN DEN HOLE, "De beroepsaansprakelijkheid van de notarissen", *Jura Falc.* 1994-95, (191) 198-201; J. RENS, "Overzicht rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris (1973-2006)", *TPR* 2006, (1793) 1795.

<sup>50</sup> S. DE JONGHE, "Notariële aansprakelijkheid" in P. Taelman, S. Voet, C. Engels, S. De Jonghe, L. Van den Steen, L. Lavrysen en H. Van Landeghem, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 9*, Brugge, die Keure, 2006, (31) 35.

<sup>51</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 10-11.

<sup>52</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 26.

<sup>53</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 12-13.

<sup>54</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 87-89.



verplichting om de eed af te leggen (artikel 3, §2 e.v. Notariswet Nederland), de ministerieplicht (artikel 21 Notariswet Nederland),....

### C. Discussie over grondslag aansprakelijkheid

34. Het is voornamelijk over de grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris handelend in zijn hoedanigheid als openbaar ambtenaar dat er discussie bestaat. De meerderheid van de rechtsleer stelt dat de notaris in deze hoedanigheid buitencontractueel aansprakelijk is. Ook het Hof van Cassatie heeft in deze zin beslist in het arrest van 24 september 2004.<sup>55</sup> De redenering hierachter is als volgt. Wanneer de notaris optreedt als openbaar ambtenaar, en authentieke akten verlijdt, handelt hij als monopolist. De notaris kan hierbij zijn ambt niet zomaar weigeren. Hij kan dit enkel indien er een wettelijk beletsel bestaat. Deze regel is ook opgenomen in artikel 3 van de Ventôsewet<sup>56</sup>. De gevallen waarin de notaris zijn ambt kan weigeren, kunnen worden teruggevonden in artikel 3 van de Deontologische Code van de Nationale Kamer van Notarissen.<sup>57</sup> Men zou dus kunnen stellen dat één van de constitutieve bestanddelen van een contract ontbreekt. Er is namelijk geen sprake van toestemming. De notaris is verplicht om de cliënt bij te staan, waardoor de vereiste wil in zijn hoofde ontbreekt. Vandaar is de relatie tussen de notaris en zijn cliënt in dit geval ook buitencontractueel.<sup>58</sup>

35. Er is echter een minderheid die volhoudt dat de notaris-openbaar ambtenaar contractueel aansprakelijk is, tenzij in het geval waarin de notaris door de rechter is aangesteld. De cliënt kan immers vrij kiezen met welke notaris hij samenwerkt en kan op elk moment de band beëindigen.<sup>59</sup> Men zou ook kunnen verdedigen dat het gebrek aan wilsautonomie, wat wordt aangehaald ter motivering van een buitencontractuele relatie, niet meer zozeer terzake doet. De laatste jaren kan men immers vaststellen dat de visie op deze wilsautonomie en de contractsvrijheid soepeler geworden is. De leer van de wilsautonomie ging er traditioneel vanuit dat elk individu zijn eigen rechtspositie kon bepalen door vrij overeenkomsten aan te gaan. Men ging hierbij dan ook uit van de vrijheid en gelijkheid van alle burgers. Later kon men echter vaststellen dat dit idee van vrijheid en gelijkheid niet strookte met de werkelijkheid. Zo is de mens een sociaal wezen die bij het stellen van rechtshandelingen niet enkel rekening dient te houden met zijn eigen wil, maar ook met deze van de groepen waarin hij leeft. Daarnaast zijn ook niet alle burgers gelijk en dienen zwakkere contractspartijen beschermd te worden. Men kan dan ook vaststellen dat er steeds meer wettelijke verplichtingen tot contracteren zijn ingevoerd door de wetgever, zoals bijvoorbeeld voor banken met betrekking tot de minimale bankdiensten. Deze personen kunnen evenmin weigeren om een

---

<sup>55</sup> Cass. 24 september 2004, *T.Agr.R.* 2006, afl. 1, (19) 23.

<sup>56</sup> Artikel 3 Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

<sup>57</sup> Artikel 3 Deontologische Code van 22 juni 2004 vastgesteld door de Nationale Kamer van notarissen, aangenomen door de algemene vergadering van de Nationale Kamer van notarissen, *BS* 3 november 2005; E. NORDIN, "De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte", *RW* 2009-2010, (1351) 1352; W. DEFOOR, "De adviesplicht van de notaris bekeken door een fiscale bril. Recente rechtspraak bevestigt de rol van de notaris als openbaar ambtenaar en waarschuwt voor de grenzen van de keuze van de minst belaste weg.", *Notariaat* 2014, afl. 3, (1) 4.

<sup>58</sup> I. SAMOY en K. RONSIJN, "De professionele aansprakelijkheid van de notaris en de notarisvennootschap" in JURA FALCONIS en I. SAMOY (eds.), *Professionele aansprakelijkheid*, Antwerpen, Intersentia, 2015, ter perse, (47) 57-58.

<sup>59</sup> E. NORDIN, "De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte", *RW* 2009-2010, (1351) 1352; H. VANDENBERGHE, "Over notariële aansprakelijkheid: contractueel of delictueel" in F. BUYSENS, K. GEENS, H. LAGA, B. TILLEMAN en A-L. VERBEKE (eds.), *Over naar familie: liber amicorum Luc Weyts*, Brugge, die Keure, 2011, (247) 250.

contract af te sluiten, maar toch komt er een contractuele relatie tot stand. Er kan dus ook een contract ontstaan wanneer de persoon niet uit vrije wil in een relatie stapt.<sup>60</sup>

36. De bovenstaande discussie is echter niet van toepassing indien de rechter de notaris aanstelt. In dat geval zal de notaris steeds buitencontractueel aansprakelijk zijn. Het is immers duidelijk dat hier elke toestemming tot contracteren ontbreekt, zowel in hoofde van de cliënt als in hoofde van de notaris. Er kan dan ook geen sprake zijn van een contractuele relatie.<sup>61</sup>

37. Ook in Nederland is de notaris verplicht zijn diensten te verlenen. Hij heeft dus een ministerieplicht, dewelke de natuurlijke tegenhanger is van het domeinmonopolie waarover de notaris beschikt.<sup>62</sup> De notaris dient echter wel te weigeren indien de werkzaamheid strijdig is met het recht of de openbare orde, indien er sprake is van een kennelijk ongeoorloofd doel of indien hij andere gegronde redenen voor weigering heeft.<sup>63</sup> Waar de notaris dus kan weigeren in België, is hij verplicht te weigeren in Nederland.<sup>64</sup> Enkel in het geval bepaald in artikel 48, tweede lid Notariswet Nederland<sup>65</sup> is de notaris niet verplicht om te weigeren, maar kan hij weigeren. Deze verplichting tot weigering moet wel genuanceerd worden: de notaris moet oordelen aan de hand van zijn redelijke overtuiging. Er wordt dus een zekere beleidsvrijheid gelaten aan de notaris. Toch zorgt dit voor onzekerheid, zowel in hoofde van de notaris, als in hoofde van de cliënt. Het is immers een moeilijke evenwichtsoefening voor de notaris en is dan ook een extra grond voor aansprakelijkheid.<sup>66</sup> Deze ministerieplicht geldt voor de wettelijke werkzaamheden en deze die nauw samenhangen met de wettelijke werkzaamheden.<sup>67</sup> Onder de oude wetgeving werd de notaris buitencontractueel aansprakelijk gesteld indien hij zijn wettelijke werkzaamheden uitoefende. Net zoals in België ging men er dus vanuit dat tussen de notaris, die zijn wettelijke werkzaamheden uitoefende (oftewel optrad als openbaar ambtenaar), en zijn cliënt geen contractuele relatie kon ontstaan. De reden voor onmogelijkheid van een contractuele relatie tussen de notaris-openbaar ambtenaar en zijn cliënt lag ook in Nederland in zijn ministerieplicht en de hieruit voortvloeiende ontbrekende wilsvrijheid.<sup>68</sup> Deze motivering is ook terug te vinden in de Nederlandse rechtspraak.<sup>69</sup> Echter, ondanks deze verplichting tot dienstverlening wordt er bijna nooit dwang uitgeoefend en is er vaak sprake van wilsovereenstemming. Vandaar dat bepaalde

---

<sup>60</sup> I. SAMOY en K. RONSTIJN, "De professionele aansprakelijkheid van de notaris en de notarisvereniging" in JURA FALCONIS en I. SAMOY (eds.), *Professionele aansprakelijkheid*, Antwerpen, Intersentia, 2015, ter perse, (47) 57-58; S. STIJNS en E. SWAENEPOEL, "De evolutie van de basisbeginselen in het contractenrecht, geïllustreerd aan de hand van het contractueel evenwicht" in I. SAMOY (ed.), *Evolutie van de basisbeginselen van het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, (1) 11-12; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht. Boek 1*, Brugge, die Keure, 2005, 43-44.

<sup>61</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), overw. B.10; Cass. 16 april 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be); E. NORDIN, "De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte", *RW* 2009-2010, (1351) 1352.

<sup>62</sup> Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt, Het beste van twee werelden, 6 oktober 2005, nr. 23706-62-b1, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-23706-62-b1>, 47.

<sup>63</sup> Artikel 21 Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, *Stb.* 1999, 190.

<sup>64</sup> Artikel 3 Deontologische Code van 22 juni 2004 vastgesteld door de Nationale Kamer van notarissen, aangenomen door de algemene vergadering van de Nationale Kamer van notarissen, *BS* 3 november 2005

<sup>65</sup> Artikel 48, tweede lid Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, *Stb.* 1999, 190.

<sup>66</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 40-41.

<sup>67</sup> Artikel 21 Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt; W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 55-56 en 154.

<sup>68</sup> D.T. BOKS, *Notariële aansprakelijkheid. Enige aspecten van de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de notaris*, Deventer, Kluwer, 2002, 11-12.

<sup>69</sup> Rb. Groningen 14 februari 1930, *NJ* 1930, 581.

Nederlandse auteurs, waaronder onder meer EGGENS, KOK en TREURNIET deze visie niet volgden en stelden dat er wel sprake kon zijn van een contractuele relatie.<sup>70</sup>

In Nederland kan de notaris de zaak ook doorverwijzen naar een andere notaris binnen hetzelfde kantoor wanneer er een onderlinge werkverdeling bestaat.<sup>71</sup> Doorverwijzing naar een andere, niet aan het eigen kantoor verbonden notaris, is ook mogelijk, op voorwaarde dat de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd een bepaalde specialisatie vereisen.<sup>72</sup> Dit alles komt volgens de wetgever ten goede aan de kwaliteit van de dienstverlening.<sup>73</sup> In beide gevallen is vereist dat de notaris waarnaar wordt doorverwezen de taak aanvaardt.<sup>74</sup> Dit kan men dus eventueel ook zien als een uitzondering op de ministerieplicht. Deze mogelijkheid tot doorverwijzing is ingevoerd omwille van het feit dat de ministerieplicht eraan in de weg stond dat notarissen zich konden specialiseren.<sup>75</sup> Dit lijkt een extra argument ten voordele van de contractualisering. Deze mogelijkheid bestaat in België echter niet.

### *§3. De notaris als zakenman/raadsman*

38. De notaris zal optreden als zakenman of raadgever indien hij taken vervult die niet zijn opgenomen in artikel 1 Ventôsewet.<sup>76</sup> In zijn hoedanigheid van zakenman komt de notaris in concurrentie met de andere juridische beroepen.<sup>77</sup>

Op 23 oktober 2008 velde het Hof van Cassatie een arrest waarin voor het eerst werd beslist dat de aansprakelijkheid van de notaris-zakenman op een contractuele grondslag gebaseerd is.<sup>78</sup> De feiten onderliggend aan dit arrest waren als volgt. Er wordt een onroerend goed verkocht via onderhandse akte, ondertekend in aanwezigheid van een notaris. Het goed werd, volgens de onderhandse akte, verkocht "met alle lasten en erfdiensbaarheden die het kunnen bezwaren of bevoordelen, met name die welke kunnen volgen uit de eigendomstitel van de verkoper of van de vorige eigenaars". De koper verklaarde dat hij kennis had genomen van de eigendomstitel van de verkoper. Er was in het contract een bijzondere voorwaarde opgenomen waarin stond dat de koper een afschrift had ontvangen van een arrest in kort geding van het Hof van Beroep te Brussel waarin werd bepaald dat er geen erfdiensbaarheid van uitweg bestond ten voordele van de bewoners van het huis nr. 34, dewelke gelegen was in dezelfde straat. Na ondertekening van de onderhandse koopakte vernamen de kopers dat de eigenaars van huis nr. 34 een procedure tot verzoening hadden ingesteld bij de vrederechter tot erkenning van de erfdiensbaarheid. De kopers weigerden dan ook om de authentieke akte te verlijden omwille van het feit dat zij hierover niet ingelicht waren. De verkopers eisten dan ook de ontbinding van de verkoop en een schadevergoeding. Kopers stelden op hun beurt een vordering tot nietigverklaring in wegens een gebrek aan toestemming, tot teruggave van het voorschot en tot toekenning van een

---

<sup>70</sup> D.T. BOKS, *Notariële aansprakelijkheid. Enige aspecten van de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de notaris*, Deventer, Kluwer, 2002, 14.

<sup>71</sup> Artikel 21, §3 Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, *Stb.* 1999, 190.

<sup>72</sup> Artikel 21, §4 Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, *Stb.* 1999, 190.

<sup>73</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 43.

<sup>74</sup> Artikel 21, §3 en 4 Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, *Stb.* 1999, 190.

<sup>75</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 43.

<sup>76</sup> Artikel 1 Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

<sup>77</sup> D. LEROY, "De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht", *Jura Falc.* 2006-07, (401) 404.

<sup>78</sup> Cass. 23 oktober 2008, *RW* 2009-2010, 1349-1351, noot E. NORDIN.

schadevergoeding. Daarnaast werd ook de notaris opgeroepen tot tussenkomst om hem te veroordelen tot vrijwaring van een veroordeling en ter betaling van een schadevergoeding. Ook de verkopers wilden de notaris aansprakelijk laten verklaren.<sup>79</sup> De rechter in eerste aanleg heeft de verkoop vernietigd. Volgens de rechtbank was er sprake van bedrog in hoofde van de verkopers. Zij dienden dan ook het voorschot terug te storten en moesten daarnaast schadevergoeding betalen. De tussenvordering werd echter niet gegrond verklaard.<sup>80</sup>

Het Hof van Beroep verklaarde op zijn beurt de hoofdvordering van verkopers gegrond en de tegenvordering niet gegrond. Bovendien werd ook de notaris veroordeeld wegens tekortkoming aan zijn adviesplicht: hij heeft de draagwijdte van de beslissing van het Hof van Beroep in kort geding verkeerd ingeschat en heeft op die manier verkeerdelijk de indruk gewekt bij zijn cliënten dat elk gevaar voor erkenning van de erfdiensbaarheid of recht van uitweg geweken was. Hij moest de kopers vrijwaren tot beloop van drie-vierde van hun veroordeling en hen ook voor drie-vierde vergoeden voor eventuele bijkomende schade. De notaris stelt hiertegen een cassatieberoep in.<sup>81</sup>

39. Het Hof van Beroep heeft zich voor zijn uitspraak, namelijk de aansprakelijkheid voor een tekortkoming aan de adviesplicht, gebaseerd op de regels van de contractuele aansprakelijkheid. De notaris haalt in zijn middel voor het Hof van Cassatie echter enkel de schending van de artikelen 1382 en 1383 BW aan, terwijl de notaris nergens betoogt dat het Hof van Beroep toepassing had moeten maken van die wetsbepaling. Het Hof van Cassatie stelt dan ook vast dat de zaak niet ontvankelijk is. Daarnaast stelt het Hof van Cassatie ook zelf dat de aansprakelijkheid van de notaris die een onderhandse akte opmaakt op verzoek van de partij contractueel van aard is.<sup>82</sup>

Hier kan men dus besluiten dat, wanneer de notaris optreedt als zakenman of raadgever, er sprake zal zijn van een contractuele relatie. In dat geval zal dus ook zijn contractuele aansprakelijkheid spelen. Hierover bestaat in principe geen discussie meer.<sup>83</sup>

40. In Nederland is de notaris ook sinds jaar en dag contractueel aansprakelijk voor de buitenwettelijke werkzaamheden. Dit wordt niet enkel bevestigd door rechtsleer, maar kan men ook terugvinden in het Baarns beslagarrest van de Hoge Raad.<sup>84</sup>

41. Nu is vastgesteld dat er sprake is van een contractuele relatie wanneer de notaris optreedt als zakenman of raadgever, rest de vraag hoe deze contractuele relatie dan kan worden gekwalificeerd. Een groot deel van de rechtsleer verdedigt de stelling dat dit optreden aanzien

---

<sup>79</sup> Cass. 23 oktober 2008, *RW* 2009-2010, (1349) 1350, noot E. NORDIN.

<sup>80</sup> Cass. 23 oktober 2008, *RW* 2009-2010, (1349) 1350, noot E. NORDIN.

<sup>81</sup> Cass. 23 oktober 2008, *RW* 2009-2010, (1349) 1350, noot E. NORDIN.

<sup>82</sup> Cass. 23 oktober 2008, *RW* 2009-2010, (1349) 1350-1351, noot E. NORDIN.

<sup>83</sup> E. NORDIN, "De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte", *RW* 2009-2010, (1351) 1351.

<sup>84</sup> HR 30 januari 1981, *NJ* 1982, 56; D.T. BOKS, *Notariële aansprakelijkheid. Enige aspecten van de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de notaris*, Deventer, Kluwer, 2002, 11-12; W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 45.

dient te worden als lastgeving, als huur van diensten of als zaakwaarneming. In al deze gevallen zullen de gemeenrechtelijke regels voor deze figuren worden toegepast.<sup>85</sup>

Er is sprake van lastgeving wanneer de notaris in naam en voor rekening van de cliënt een juridische handeling uitvoert.<sup>86</sup> Deze kan zowel gerechtelijk als contractueel zijn. Bij huur van diensten verleent de notaris zijn diensten aan de cliënt, zonder een rechtsverhouding aan te gaan met een derde.<sup>87</sup> Bij zaakwaarneming verricht de notaris vrijwillig handelingen ten voordele van zijn cliënt, zonder dat hiertoe echter een verplichting bestaat.<sup>88</sup>

42. In Nederland stelt men dat er sprake is van een overeenkomst tot het verrichten van enkele diensten.<sup>89</sup>

#### *§4. Theorieën inzake de aansprakelijkheid van de notaris*

43. Uit bovenstaande volgt dus dat er meerdere visies zijn met betrekking tot de grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris. Samengevat kunnen deze visies worden onderverdeeld in twee theorieën. Een eerste theorie is de unitaire theorie. Aanhangers hiervan zijn onder andere DE PAGE, GOEMAERE en RENIERS. DE PAGE stelt dat de grondslag buitencontractueel is. De vrije wil van de notaris wordt volgens hem uitgesloten omwille van de wettelijke plicht tot ambtsverlening. Er kan dan ook geen sprake zijn van een contract. De notaris gaat enkel een contract aan wanneer hij buiten zijn specifieke notariële functies handelt. Men zou kunnen stellen dat de relatie tussen een notaris en zijn cliënt niet op een stilzwijgende manier kan worden gecontractualiseerd. Dit volgt uit het feit dat hij een openbaar ambtenaar is en hij wettelijk verplicht is om een akte te authenticeren. Daarnaast volgt dit ook uit de raadgevingsverplichting.<sup>90</sup> GOEMAERE volgt de idee van DE PAGE, maar baseert zich op een andere grondslag. Hij stelt dat de notaris steeds buitencontractueel aansprakelijk dient te zijn, aangezien de raadgevingsplicht is opgenomen in artikel 9 Ventôsewet. De notaris zal dan ook een wettelijke verplichting en geen contractuele verplichting schenden. RENIERS stelt echter dat het zou gaan om een contractuele aansprakelijkheid. Ondanks het monopolie van de notaris, blijft de keuze van de cliënt nog steeds vrij: de cliënt mag zelf bepalen op welke notaris hij beroep gaat doen. Daarnaast is de notaris ook intellectueel onafhankelijk.

44. De tweede theorie is de dualistische of ook wel de meerderheidstheorie. Volgens CASMAN zal er sprake zijn van een samenloop van aansprakelijkheden. Indien de notaris optreedt als openbaar ambtenaar zal men niet enkel kunnen vorderen op basis van de buitencontractuele aansprakelijkheid, maar kan men ook vorderen op basis van de contractuele aansprakelijkheid.

---

<sup>85</sup> S. DE JONGHE, "Notariële aansprakelijkheid" in P. Taelman, S. Voet, C. Engels, S. De Jonghe, L. Van den Steen, L. Lavrysen en H. Van Landeghem, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 9*, Brugge, die Keure, 2006, (31) 35.

<sup>86</sup> Artikel 1984 e.v. BW.

<sup>87</sup> Artikel 1779 e.v. BW.

<sup>88</sup> Artikel 1371 e.v. BW; L. Van den Hole, "De beroepsaansprakelijkheid van de notarissen", *Jura Falc.* 1994-95, (191) 206-207.

<sup>89</sup> W.G. Huijgen en A.J.H. Pleyzier, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 45.

<sup>90</sup> H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, Brussel, Bruylant, 1943, 647 en 650-651 en 653; A. Reniers, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 110-111; H. Vandenberghe, "Over notariële aansprakelijkheid: contractueel of delictueel" in F. Buysens, K. Geens, H. Laga, B. Tillemans en A-L. Verbeke (eds.), *Over naar familie: liber amicorum Luc Weyts*, Brugge, die Keure, 2011, (247) 250.

Enkel indien de notaris handelt nadat hij is aangesteld door een rechter kan er geen sprake zijn van een contractuele band. Het feit dat een notaris optreedt als openbaar ambtenaar belet dus niet dat er sprake is van een contractuele relatie. Dit volgt uit de vertrouwensband die bestaat tussen de notaris en zijn cliënt en uit de vrije keuze van cliënt.<sup>91</sup>

HARMEL en BOURSEAU stellen dat de aansprakelijkheid buitencontractueel zal zijn wanneer de notaris optreedt als openbaar ambtenaar. Indien hij optreedt als zakenman, zal er sprake zijn van een contractuele aansprakelijkheid.<sup>92</sup> Het Hof van Cassatie stelt, impliciet, dat de grondslag van de aansprakelijkheid indien de notaris optreedt als openbaar ambtenaar buitencontractueel van aard is.<sup>93</sup> Indien de notaris optreedt als zakenman zal de grondslag van contractuele aard zijn. Dit laatste wordt uitdrukkelijk bevestigd in een cassatiearrest van 2008.<sup>94</sup> Een opmerking die hierbij wel dient te worden gemaakt is dat het Hof van Cassatie zich nooit expliciet heeft uitgesproken over de grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris-openbaar ambtenaar. Men kan dit slechts onrechtstreeks afleiden uit de arresten, aangezien het Hof van Cassatie zich in zijn redenering baseert op de artikelen 1382-1383 BW.<sup>95</sup> Recent is er wel een kentering waar te nemen in de rechtspraak van het Hof van Cassatie, waarbij het Hof besluit dat er, in bepaalde omstandigheden, ook sprake kan zijn van een contractuele relatie indien de notaris optreedt als openbaar ambtenaar (zie infra).<sup>96</sup>

45. Deze laatste stelling, die door de meerderheid van de rechtsleer is aangenomen, wordt echter ook hevig bekritiseerd. Tegenstanders van deze stelling argumenteren dat de notaris, ongeacht de hoedanigheid waarin hij optreedt, steeds moet voldoen aan de raadgevingsplicht, opgenomen in artikel 9 Ventôsewet, en de vereiste professionele kwaliteiten dient te vertonen.<sup>97</sup> De notaris dient dus steeds te handelen als een onpartijdige en professionele vertrouwenspersoon. Dit zou ertoe kunnen leiden dat er een ongerechtvaardigde discriminatie bestaat tussen de cliënt van de notaris-openbaar ambtenaar en de cliënt van de notaris-zakenman indien deze notaris een fout begaat. Het is niet verantwoord dat zij beide beschikken over een verschillende termijn om in rechte op te treden, terwijl zij beide hun notaris kiezen en de notaris in beide gevallen blijf moet geven van dezelfde professionele kwaliteiten. Recent heeft het Grondwettelijk Hof ook op deze

---

<sup>91</sup> A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 112-113; F. BUYSSENS, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht", *T.Fam.* 2012, (75) 76; H. CASMAN, *Précis du notariat*, Brussel, Bruylant, 2011, 243-246.

<sup>92</sup> P. HARMEL en R. BOURSEAU, *Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires en droit belge de 1830 à 1962*, Luik, Université de Liège, 1964, 383; A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 113; F. BUYSSENS, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht", *T.Fam.* 2012, (75) 75-76; T. VAN SINAY, "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverschaffing omtrent onroerende goederen", *TBBR* 2013, (684) 690.

<sup>93</sup> Cass. 24 september 2004, *T.Agr.R.* 2006, afl. 1, (19) 23; Cass. 24 september 2009, *Not.Fisc.M.* 2011, (57) 61, noot A. RENIERS.

<sup>94</sup> Cass. 23 oktober 2008, *RW* 2009-2010, (1349) 1350, noot E. NORDIN.

<sup>95</sup> H. VANDENBERGHE, "Over notariële aansprakelijkheid: contractueel of delictueel" in F. BUYSSENS, K. GEENS, H. LAGA, B. TILLEMEN en A-L. VERBEKE (eds.), *Over naar familie: liber amicorum Luc Weyts*, Brugge, die Keure, 2011, (247) 252.

<sup>96</sup> Cass. 6 juni 2013, *Not.Fisc.M.* 2014, 41-45, noot H. CASMAN.

<sup>97</sup> Artikel 9 Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt; Antwerpen 13 maart 2000, *TBBR* 2001, (632) 635; S. DE JONGHE, "Notariële aansprakelijkheid" in P. TAELEMAN, S. VOET, C. ENGELS, S. DE JONGHE, L. VAN DEN STEEN, L. LAVRYSEN en H. VAN LANDEGHEM, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 9*, Brugge, die Keure, 2006, (31) 37.

manier besloten in een arrest van 13 december 2012.<sup>98</sup> Dit wordt uitvoerig besproken in een later deel.

Bovendien werd in de rechtspraak zelf ook benadrukt dat het duale statuut steeds meer aan belang verliest. Dit vloeit voort uit het feit dat de notaris, wanneer hij een taak uitvoert, vaak in beide hoedanigheden gaat optreden.<sup>99</sup> Daarnaast stelt recente rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie dat de contractuele aansprakelijkheid ook kan spelen indien de notaris optreedt als openbaar ambtenaar.<sup>100</sup> Er is immers niets wat uitsluit dat er sprake is van een contractuele relatie tussen de notaris en zijn cliënt. Door deze tendens naar een mogelijke contractualisering, verdwijnt het grote verschil, namelijk de verschillende aansprakelijkheidsstelsels, waardoor het duale statuut ook minder belangrijk wordt. Dit wordt in *extenso* besproken in het volgende deel.<sup>101</sup>

46. Hetgeen hierboven vermeld wordt, leidt ook tot nog een andere vaststelling. De uiting van dit duale statuut naar de cliënt is immers vaak niet duidelijk. De cliënt ziet enkel de notaris en niet de opdeling in de twee hoedanigheden. Het is ook vaak zo dat de notaris bij één handeling zowel als openbaar ambtenaar en als zakenman zal optreden. Een voorbeeld hiervan kan worden teruggevonden bij de verkoop van een onroerend goed. De notaris kan hierbij de onderhandse akte opstellen, maar kan ook de authentieke akte verlijden.<sup>102</sup> In de praktijk zal het onderscheid dus onduidelijk zijn en kunstmatig aanvoelen.<sup>103</sup> Er bestaat voor de cliënt dan ook geen afgelijnd onderscheid tussen deze twee hoedanigheden. De cliënt kijkt enkel naar het resultaat.<sup>104</sup>

47. De hoedanigheid van de notaris zal echter wel belangrijk zijn, aangezien de grondslag van zijn aansprakelijkheid zal verschillen naargelang hij optreedt als openbaar ambtenaar of als zakenman. Tussen de contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid bestaan immers verschillen, zoals hieronder zal worden uiteengezet (zie afdeling 3). Een duidelijke regeling omtrent de grondslag van de aansprakelijkheid zal dus bijdragen aan een grotere rechtszekerheid.

48. Omwille van dit gebrek aan een duidelijke regeling en het onduidelijke onderscheid voor de cliënt, worden vorderingen vaak ingesteld op zo een manier dat de rechtbanken de keuze behouden tussen beide aansprakelijkheidsregimes. Men baseert de vordering dus vaak zowel op artikel 1146 e.v. BW als op artikel 1382 e.v. BW.<sup>105</sup>

---

<sup>98</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be).

<sup>99</sup> S. DE JONGHE, "Notariële aansprakelijkheid" in P. Taelman, S. Voet, C. Engels, S. De Jonghe, L. Van den Steen, L. Lavrysen en H. Van Landeghem, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 9*, Brugge, die Keure, 2006, (31) 37.

<sup>100</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be); Cass. 6 juni 2013, *Not. Fisc. M.* 2014, 41–45, noot H. Casman.

<sup>101</sup> S. DE JONGHE, "Notariële aansprakelijkheid" in P. Taelman, S. Voet, C. Engels, S. De Jonghe, L. Van den Steen, L. Lavrysen en H. Van Landeghem, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 9*, Brugge, die Keure, 2006, (31) 37.

<sup>102</sup> E. NORDIN, "De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte", *RW* 2009–2010, (1351) 1351.

<sup>103</sup> L. VAN DEN HOLE, "De beroepsaansprakelijkheid van de notarissen", *Jura Falc.* 1994–95, (191) 196.

<sup>104</sup> N. RAEMDONCK, "De klassieke doctrine inzake de burgerrechtelijke notariële aansprakelijkheid onder vuur", *TBO* 2013, (220) 221.

<sup>105</sup> S. DEVOS, "Notariële aansprakelijkheid" in J. Baeck, K. Broeckx, S. Devos, G. Van Hoorick en E. Van Tricht, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, (1) 8.

### AFDELING 3. BELANGRIJKSTE VERSCHILPUNTEN TUSSEN DE CONTRACTUELE EN BUITENCONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID

#### §1. Algemeen

49. Indien men vordert op basis van een buitencontractuele fout, dient men de artikelen 1382-1383 BW toe te passen. Indien men echter spreekt van een contractuele fout, zal men de vordering baseren op de artikelen 1146-1147 en 1150-1151 BW.<sup>106</sup>

50. De contractuele aansprakelijkheid ontstaat wanneer men een contract heeft. Een van de contractpartijen zal de op zich genomen verbintenis niet nakomen, waarbij men dan ook spreekt van een wanprestatie. Voor de contractuele aansprakelijkheid dienen drie elementen cumulatief aanwezig te zijn. Vooreerst dient er een geldige bestaande overeenkomst aanwezig te zijn op het moment van de schadeverwekkende handeling. Ten tweede dient er een toerekenbare contractuele tekortkoming in hoofde van de schadeverwekker te bestaan. Tot slot moet er schade geleden worden door de medecontractant. Deze schade moet voortvloeien uit de contractuele tekortkoming.<sup>107</sup>

51. Elke burgerrechtelijke aansprakelijkheid die niet voortvloeit uit een contract zal buitencontractueel zijn. Deze aansprakelijkheid zal dus voortvloeien uit regels die voor iedereen gelden. Men begaat hierbij een schending van een specifieke rechtsregel of van de algemene zorgvuldigheidsnorm. Belangrijk bij de buitencontractuele aansprakelijkheid is dat men niet enkel aansprakelijk kan zijn voor de eigen daden op basis van artikel 1382-1383 BW, maar dat men ook kwalitatief aansprakelijk kan worden gesteld voor de foutieve handeling van een persoon, zaak of dier waarvoor men verantwoordelijk is.<sup>108</sup>

#### §2. Het foutbegrip

##### A. Contractuele aansprakelijkheid

52. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen een middelen- en een resultaatsverbintenis. Bij een middelen- of inspanningsverbintenis zal er sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien de schuldeiser aantoont dat zijn schuldenaar niet de nodige inspanningen heeft verricht om het beoogde resultaat te bereiken. Hiertoe zal de schuldenaar vergeleken worden met een normaal vooruitziend persoon. Bij een resultaatsverbintenis is er sprake van een wanprestatie vanaf het moment dat het afgesproken resultaat niet wordt bereikt. Hier dient dus enkel het uitblijven van het resultaat bewezen te worden. Er dient dus geen fout te worden aangetoond, waar dit wel het geval is bij de middelenverbintenis.<sup>109</sup> Bij de contractuele aansprakelijkheid zal de beoordelingsruimte van de rechter ook veel beperkter zijn. Er is immers een contract tussen de partijen en de rechter zal zich hierop dienen te baseren bij zijn

---

<sup>106</sup> Artikel 1146, 1147, 1150, 1151, 1382 en 1383 BW; L. WEYTS, *De notariswet*, Mechelen, Kluwer, 2012, 325.

<sup>107</sup> S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht. Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2013, 119-120.

<sup>108</sup> S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht. Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2013, 119; S. DEVOS, "Notariële aansprakelijkheid" in J. BAECK, K. BROECKX, S. DEVOS, G. VAN HOORICK en E. VAN TRICHT, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, (1) 5.

<sup>109</sup> F. BUYSSENS, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht", *T.Fam.* 2012, (75) 77; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht. Boek 1*, Brugge, die Keure, 2005, 142.



beoordeling.<sup>110</sup> Het bewijs van de lichtste fout zal hierbij niet volstaan. Men dient het bewijs te leveren van een lichte fout alvorens de contractuele aansprakelijkheid mogelijk zal zijn.<sup>111</sup>

53. In Nederland dient er, net zoals in België, sprake te zijn van een toerekenbare tekortkoming of wanprestatie in hoofde van de schuldenaar alvorens de benadeelde een schadevergoeding kan eisen. Belangrijk is ook dat de schuldeiser hierbij de schuldenaar in gebreke heeft gesteld.<sup>112</sup> Ook hier geldt het onderscheid tussen de inspannings- en resultaatsverbintenis.<sup>113</sup>

#### B. Buitencontractuele aansprakelijkheid

54. Bij de buitencontractuele aansprakelijkheid zal er sprake zijn van een fout indien er een inbreuk op een wet of rechtsregel heeft plaatsgevonden of wanneer er een inbreuk op de algemene zorgvuldigheidsnorm heeft plaatsgevonden. Deze laatste inbreuk wordt beoordeeld aan de hand van het *bonus pater familias* criterium, de normaal zorgvuldige en voorzichtige persoon geplaatst in dezelfde omstandigheden. De notaris zal echter strenger beoordeeld worden, aangezien hij een gespecialiseerde beroepspersoon is. De *bonus pater familias* norm zal voor hem dan ook als volgt worden ingevuld: de normaal zorgvuldige en voorzichtige notaris geplaatst in dezelfde omstandigheden. Zo kan men ook de beroepsnormen- en praktijken mee in overweging nemen bij de beoordeling van de goede huisvadernorm.<sup>114</sup>

De inbreuk op de zorgvuldigheidsnorm dient niet zwaar te zijn; zelfs de kleinste inbreuk zal de aansprakelijkheid van de notaris met zich meebrengen.<sup>115</sup> Een schending dient daarnaast niet enkel te worden beoordeeld aan de hand van de algemene zorgvuldigheidsplicht, maar de rechter dient ook 'in redelijkheid' te oordelen over de schending. 'In redelijkheid' kan als volgt worden gedefinieerd: "*rekening houdend met de concrete feitelijke omstandigheden en refererend naar de zorgvuldige notaris, alsmede met de hoedanigheid, de vorming en de ervaring van partijen*".<sup>116</sup>

55. In Nederland wordt het begrip fout gedefinieerd als een aan de dader toerekenbare onrechtmatige daad. Er dient dus sprake te zijn van een onrechtmatige daad die aan de dader kan worden toegerekend.<sup>117</sup>

De onrechtmatigheid van de gedraging wordt op zijn beurt gedefinieerd in de wetgeving.<sup>118</sup> Uit deze definitie kunnen 3 criteria worden afgeleid waarbij een bepaalde gedraging als onrechtmatig zal worden beschouwd. Dit is met name het geval indien er sprake is van een inbreuk op een recht, een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of een doen of nalaten in strijd met hetgeen

---

<sup>110</sup> H. CASMAN, "Notariële aansprakelijkheid: contractueel of buitencontractueel?", *Not.Fisc.M.* 2014, (45) 46.

<sup>111</sup> S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht. Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2013, 121; B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Buitencontractueel Aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 88.

<sup>112</sup> G.T. DE JONG, H. B. KRANS en M. H. WISSINK, *Verbintenissenrecht algemeen*, Deventer, Kluwer, 2014, 103-104.

<sup>113</sup> W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 152.

<sup>114</sup> F. BUYSSENS, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieverplichting", *T.Fam.* 2012, (75) 77; L. CORNELIS en A. RENIERS, "Notariële aansprakelijkheid", *Ius & Actores* 2007, (131) 135.

<sup>115</sup> L. CORNELIS en A. RENIERS, "Notariële aansprakelijkheid", *Ius & Actores* 2007, (131) 135.

<sup>116</sup> Brussel (1<sup>e</sup> k.) 16 december 2008, *T.Fam.* 2012, overw. 3.1.4; A. RENIERS, "Over notariële aansprakelijkheid, bewijs informatieverplichting en eenheid van intentie", *RABG* 2009, (832) 832.

<sup>117</sup> C. H. M. JANSEN, *Onrechtmatige daad: algemene bepalingen*, Deventer, Kluwer, 2009, 11.

<sup>118</sup> Artikel 6:162, tweede lid BW

volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt. Dit laatste criteria komt overeen met ons criterium van *bonus pater familias*.<sup>119</sup>

### C. Achterhaald verschil

56. Zoals uit bovenstaande uiteenzetting blijkt, zit er een belangrijk verschil in de zwaarte van de fout. Bij de buitencontractuele aansprakelijkheid dient men enkel het bewijs te leveren van de lichtste fout, waar dit bij de contractuele aansprakelijkheid het bewijs van een lichte fout dient te zijn. Toch lijkt dit verschil achterhaald, aangezien men bij beide aansprakelijkheidsregimes gebruik gaat maken van hetzelfde zorgvuldigheidscriterium, de *bonus pater familias*. Men gaat immers steeds vaker, impliciet of expliciet, verwijzen naar de zorgvuldigheidsplicht in de contractuele bepalingen.<sup>120</sup>

57. Ook in Nederland zal zowel bij wanprestatie als bij een onrechtmatige daad gebruik worden gemaakt van de redelijk bekwame en redelijk handelende persoon.<sup>121</sup>

### §3. Schade en schadevergoeding

58. De schade kan omschreven worden als "elk negatief verschil tussen de toestand, waarin het slachtoffer zich na de onrechtmatige daad bevindt, en de toestand waarin het zich, bij ontstentenis van die onrechtmatige daad, zou hebben bevonden". Deze schade dient zeker, persoonlijk en rechtmatig te zijn alvorens zij voor vergoeding in aanmerking kan komen.<sup>122</sup> Indien er sprake is van contractuele aansprakelijkheid zal enkel het geleden verlies of de gederfde winst voor vergoeding vatbaar zijn. Daarnaast is men, indien de niet-uitvoering niet te wijten was aan opzet, slechts gehouden tot de schade die voorzienbaar was op het moment van ondertekening van het contract.<sup>123</sup> Bij buitencontractuele aansprakelijkheid daarentegen zal alle schade vergoed worden. Er zal dus sprake zijn van een integrale schadevergoeding.<sup>124</sup>

59. Toch gaat men bij de buitencontractuele aansprakelijkheid steeds vaker de schadevergoeding *ex aequo et bono* begroten.<sup>125</sup> Daarnaast zal het begrip 'voorzienbare schade' ook ruim geïnterpreteerd worden, waardoor deze een brede reikwijdte heeft. Het zal hierbij enkel gaan om de voorzienbaarheid van de oorzaak van de schade en niet om de voorzienbaarheid van

---

<sup>119</sup> J. SPIER, T. HARTLIEF, G.E. VAN MAANEN en R. D. VRIESENDORP, *Verbintenissen uit de wet en Schadevergoeding*, Deventer, Kluwer, 2009, 20-21.

<sup>120</sup> S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht. Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2013, 121; B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Buitencontractueel Aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 88; B. DUBUISSON, "Responsabilité contractuelle et responsabilité aquilienne. Comparaison n'est pas raison." in S. STIJNS en P. WÉRY, *De raakvlakken tussen de contractuele en de buitencontractuele aansprakelijkheid*, Brugge, die Keure, 2010, 12.

<sup>121</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 411.

<sup>122</sup> Cass. 21 juni 1990, [www.cass.be](http://www.cass.be); L. CORNELIS en A. RENIERS, "Notariële aansprakelijkheid", *Ius & Actores* 2007, (131) 135; S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht. Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2013, 100.

<sup>123</sup> Artikel 1150 BW; C. CASTELEIN, "De aansprakelijkheid van de notaris" in K. UYTTERHOEVEN, N. CARETTE, M. SCHOUPS, A.L. VERBEKE, K. DEKELAERE, K. VANHOVE en B. DELVAUX, *Handboek bouwrecht 2<sup>e</sup> editie*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (1178) 1190.

<sup>124</sup> F. BUYSSENS, "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht", *T.Fam.* 2012, (75) 77-78.

<sup>125</sup> C. CASTELEIN, "De aansprakelijkheid van de notaris" in K. UYTTERHOEVEN, N. CARETTE, M. SCHOUPS, A.L. VERBEKE, K. DEKELAERE, K. VANHOVE en B. DELVAUX, *Handboek bouwrecht 2<sup>e</sup> editie*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (1178) 1188.

de omvang. Dit volgt uit vaststaande rechtspraak van het Hof van Cassatie.<sup>126</sup> Onder oorzaak verstaat men hier het voorkomen of optreden van de schade. Het gaat dus niet om de bron van de schade, die uiteraard bestaat uit de contractuele wanprestatie. Hierdoor zal het verschil op het vlak van de schade zal dan ook nihil zijn.<sup>127</sup>

#### *§4. Oorzakelijk verband*

60. Men kan spreken van een causaal verband tussen de fout en de schade wanneer de schade zich niet of niet op gelijke wijze zou hebben voorgedaan indien de fout niet had plaatsgevonden. Dit causaal verband zal niet verschillen naargelang er sprake is van een contractuele dan wel een buitencontractuele verhouding.<sup>128</sup>

#### *§5. Verjaringstermijnen: artikel 2276quinquies BW in combinatie met artikel 2262bis BW*

61. Artikel 2276quinquies BW luidt als volgt: *“Voor de beroepsaansprakelijkheid van de notarissen gelden de gemeenrechtelijke verjaringstermijnen, behoudens voor de beroepsaansprakelijkheid betreffende de laatste wilsbeschikkingen en de contractuele erfstellingen waarvoor de verjaringstermijn begint te lopen vanaf het overlijden van de betrokkene die de laatste wilsbeschikking of de contractuele erfstelling deed”*.<sup>129</sup>

62. Met uitzondering van de beroepsaansprakelijkheid inzake de laatste wilsbeschikking en de contractuele erfstelling, zal de professionele aansprakelijkheid van de notaris dus beheerst worden door artikel 2262bis BW:

*“§1. Alle persoonlijke rechtsoverdrachten verjaren door verloop van 10 jaar.*

*In afwijking van het eerste lid verjaren alle rechtsoverdrachten tot vergoeding van schade op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid door verloop van vijf jaar vanaf de dag volgend op die waarop de benadeelde kennis heeft gekregen van de schade of van de verzwarende ervan en van de identiteit van de daarvoor aansprakelijke persoon.*

*De in het tweede lid vermelde vorderingen verjaren in ieder geval door verloop van twintig jaar vanaf de dag volgend op die waarop het feit waardoor de schade is veroorzaakt, zich heeft voorgedaan.”*<sup>130</sup>

De verjaringstermijn zal dus 10 jaar bedragen indien er sprake is van een contractuele relatie. Het vertrekpunt van deze verjaringstermijn is niet bepaald in artikel 2262bis BW, maar zal meestal de datum zijn waarop de oorzaak van de verplichting is ontstaan (in het geval van de notariële aansprakelijkheid zal dit dus de datum van de notariële akte zijn). Indien er daarentegen sprake is van een buitencontractuele relatie, geldt een dubbele verjaringstermijn. De termijn van vijf jaar begint te lopen vanaf het moment waarop de benadeelde kennis heeft gekregen van de schade of

---

<sup>126</sup> Cass. 11 april 1986, RW 1986-1987, (1963) 1965; B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Buitencontractueel Aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 89.

<sup>127</sup> A. DE BOECK, “De schade bij samenloop en co-existentie. Een verkenning van de grens tussen contractuele en buitencontractuele schade” in A. DE BOECK, I. SAMOY, S. STIJNS en R. VAN RANSBEECK (eds.), *Knelpunten in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Brugge, die Keure, 2013, (21) 28-30; L. CORNELIS en A. RENIERS, “Notariële aansprakelijkheid”, *Ius & Actores* 2007, (131) 135 en 136.

<sup>128</sup> L. CORNELIS en A. RENIERS, “Notariële aansprakelijkheid”, *Ius & Actores* 2007, (131) 136.

<sup>129</sup> Artikel 2276quinquies BW.

<sup>130</sup> Artikel 2262bis BW.

van de verzwaring ervan en van de identiteit van de persoon die hiervoor verantwoordelijk is (= discovery rule). De vordering verjaart in elk geval 20 jaar na de dag waarop het schadeverwekkende feit zich heeft voorgedaan (= statute of repose).<sup>131</sup>

63. In Nederland geldt er een eenvormige verjaringstermijn. Dit betekent dat deze verjaringstermijn zowel van toepassing zal zijn op de vordering tot aansprakelijkheid op basis van een wanprestatie als op de vordering tot aansprakelijkheid op basis van een onrechtmatige daad. De aansprakelijkheidsvordering verloopt na verloop van vijf jaar (artikel 3:310 BW Nederland). Dit artikel bepaalt, in het eerste lid, dat *“een rechtsvordering tot vergoeding van schade of tot betaling van een bedongen boete verjaart door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag, volgend op die waarop de benadeelde zowel met de schade of de opeisbaarheid van de boete als met de daarvoor aansprakelijke persoon bekend is geworden, en in ieder geval door verloop van twintig jaren na de gebeurtenis waardoor de schade is veroorzaakt of de boete opeisbaar is geworden”*.<sup>132</sup>

#### §6. Bewijslast

64. Indien er volgens het slachtoffer sprake is van een buitencontractuele fout zal deze het bewijs moeten leveren van de fout, de schade en het oorzakelijk verband. Bij een contractuele verbintenis zal dit verschillen naargelang er sprake is van een resultaats- of middelenverbintenis. In het eerste geval zal er geen fout moeten worden bewezen, maar zal het bewijs van de niet-uitvoering voldoende zijn. In het tweede geval zal er echter wel een fout moeten worden bewezen. Ook hier kan men dus vaststellen dat het verschil tussen beide regimes relatief klein is.<sup>133</sup> Dit is met name zo voor de notaris aangezien hij vaak gaat worden aangesproken voor een schending van zijn raadgegingsverplichting, die in principe een middelenverbintenis uitmaakt.<sup>134</sup> Deze raadgegingsverplichting is opgenomen in artikel 9, §1, derde lid Ventôsewet: *“De notaris licht elke partij altijd volledig in over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en geeft aan alle partijen op onpartijdige wijze raad”*. Op het eerste zicht lijkt het hier te gaan over een resultaatsverplichting, aangezien men het handelen van de notaris kan toetsen aan een specifiek criterium. Toch is enige nuance op zijn plaats. Volgens de rechtspraak zijn immers slechts bepaalde facetten van de raadgegingsverplichting resultaatsverbintenissen. In principe gaat men dus uit van een middelenverbintenis, zoals hierboven reeds vermeld.<sup>135</sup>

65. Ook in het Nederlandse recht is het zo dat de notaris een inspanningsverbintenis aangaat. Alle verbintenissen aangegaan door vrije beroepsbeoefenaars worden daar geacht

---

<sup>131</sup> Artikel 2262bis BW; A. RENIERS, “Arrest van het Grondwettelijk Hof 13 december 2012 – De notariële aansprakelijkheid in het licht van de vertrouwensopdracht van de notaris”, *Notariaat* 2013, afl. 18, (1) 2-3; B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Buitencontractueel Aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 92.

<sup>132</sup> Artikel 3:310 BW Nederland; J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 411; G.T. DE JONG, H. B. KRANS en M. H. WISSINK, *Verbintenissenrecht algemeen*, Deventer, Kluwer, 2014, 278-279.

<sup>133</sup> B. WEYTS en T. VANSWEEVELT, *Handboek Buitencontractueel Aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 88-89.

<sup>134</sup> Brussel (1<sup>e</sup> k.) 16 december 2008, *T.Fam.* 2012, overw. 3.1.5.

<sup>135</sup> I. SAMOY en K. RONSIJN, “De professionele aansprakelijkheid van de notaris en de notarisvennootschap” in JURA FALCONIS en I. SAMOY (eds.), *Professionele aansprakelijkheid*, Antwerpen, Intersentia, 2015, ter perse, (47) 84.

inspanningsverbintenissen uit te maken. De notaris neemt echter wel één belangrijke resultaatsverbintenis op zich, namelijk dat hij geldige akten zal verlijden.<sup>136</sup>

#### §7. Nut van het onderscheid

66. Steeds vaker hoort men in de rechtsleer dat het onderscheid tussen de contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid onbelangrijker wordt. Het verschil tussen beide stelsels wordt immers steeds kleiner. Het zou daarom nuttig kunnen zijn om de nog bestaande verschillen weg te werken en tot een uniform systeem te komen.<sup>137</sup>

Daarnaast kan men ook vaststellen dat er in de rechtspraak zelden tot nooit verwezen wordt naar de rechtsgronden waarop de uitspraak gebaseerd is. De drie constitutieve elementen die aanwezig dienen te zijn om een aansprakelijkheidsvordering in te stellen (fout, schade en oorzakelijk verband) zullen dan ook steeds op gelijke wijze beoordeeld worden. Men gaat hier één specifieke invulling aan geven, ongeacht of men te maken heeft met een buitencontractuele of contractuele aansprakelijkheid.<sup>138</sup>

#### AFDELING 4. DE AANSPRAKELIJKHEID TEN OPZICHTE VAN DERDEN OF TEN GEVOLGE VAN HANDELINGEN DOOR DERDEN

67. Over de grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris ten opzichte van derden bestaat geen enkele discussie. Deze zal uiteraard steeds van buitencontractuele aard zijn.<sup>139</sup>

68. Ook in Nederland kan de notaris aansprakelijk zijn ten aanzien van derden. Ook daar zal de aansprakelijkheid ten aanzien van derden gebaseerd worden op de buitencontractuele aansprakelijkheid, oftewel de onrechtmatige daad (art. 6:162 BW Nederland).<sup>140</sup> Het is duidelijk dat dit onderscheid niet altijd even expliciet zal zijn. Zo zal iemand die ten gevolge van een fout in een testament door een notaris geen erfgenaam is geworden de notaris enkel aansprakelijk kunnen stellen op basis van de onrechtmatige daad. Er is immers enkel een contract tussen degene die zijn testament wou opstellen en de notaris.<sup>141</sup>

69. Daarnaast is er uiteraard ook nog de aansprakelijkheid van de notaris voor handelingen van derden. Indien er sprake is van een contractuele relatie tussen de notaris en zijn cliënt, zal de notaris zelf contractueel aansprakelijk kunnen worden gesteld indien hij zich laat vervangen door een hulppersoon zoals een notariële medewerker. De hulppersoon zal in dat geval genieten van een quasi-immuniteit. Deze hulppersoon zal niet contractueel aansprakelijk kunnen worden gesteld. Ook buitencontractuele aansprakelijkheid is in principe onmogelijk, tenzij de voorwaarden

<sup>136</sup> W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 152.

<sup>137</sup> L. CORNELIS en A. RENIERS, "Notariële aansprakelijkheid", *Ius & Actores* 2007, (131) 136-137.

<sup>138</sup> L. CORNELIS en A. RENIERS, "Notariële aansprakelijkheid", *Ius & Actores* 2007, (131) 137-138.

<sup>139</sup> E. DE KEZEL, "Ongelijke verjaringstermijnen voor aansprakelijkheid notaris discrimineren", *Juristenkrant* 2013, afl. 265, (7) 7; C. CASTELEIN, "De aansprakelijkheid van de notaris" in K. UYTTERHOEVEN, N. CARETTE, M. SCHOUPS, A.L. VERBEKE, K. DEKETELAERE, K. VANHOVE en B. DELVAUX, *Handboek bouwrecht 2<sup>e</sup> editie*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (1178) 1182.

<sup>140</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 410.

<sup>141</sup> W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 151.

voor samenloop zijn vervuld (zie infra).<sup>142</sup> Indien er sprake is van een buitencontractuele relatie tussen de notaris en zijn cliënt zou de notaris op basis van het gemeen recht buitencontractueel aansprakelijk kunnen worden gesteld voor een fout van zijn aangestelde op basis van artikel 1384, derde lid BW. Echter, artikel 6, 4° Ventôsewet verbiedt dat de notaris, in de akten die hij verlijdt, zijn klerken laat optreden anders dan om zich sterk te maken voor een bepaald persoon of ingevolge een algemene of bijzondere schriftelijke lastgeving.<sup>143</sup>

### HOOFDSTUK 3. ONMOGELIJKHEID TOT BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID

#### AFDELING 1. VENTÔSEWET, MET SPECIFIEKE AANDACHT VOOR DE NOTARISVENNOOTSCHAP

70. Onder de Ventôsewet kunnen notarissen onderling of alleen een vennootschap oprichten. De notaris bleef, althans voor de wet van 25 april 2014, in dit geval wel hoofdelijk aansprakelijk met de vennootschap voor de fouten die hij beging in zijn professionele uitoefening.<sup>144</sup> Er bestond immers een verbod op plafonnering van de persoonlijke aansprakelijkheid. Zelfs indien een vrij beroeper, in dit geval de notaris, zijn beroep ging uitoefenen in de vorm van een vennootschap, bleef deze onbeperkt persoonlijk aansprakelijk.<sup>145</sup>

71. De mogelijkheid tot het uitoefenen van het ambt van notaris in een vennootschap werd ingevoerd door de wet van 4 mei 1999.<sup>146</sup> Tot dat moment hadden veel auteurs twijfels over de wettelijkheid van een notarisvennootschap. Dit zou volgens hen niet passen bij het imago van de notaris als openbaar ambtenaar en zakenman. Daarnaast gold er voor de notaris ook een verbod tot handel en het oprichten van een vennootschap werd hiermee geassocieerd. Het belangrijkste argument was echter de niet-overdraagbaarheid van het notarisambt. Toch waren er ook voorstanders van notarisvennootschappen. Deze voorstanders baseerden zich op de orgaantheorie. De titularis van het ambt bleef immers de notaris en niet de vennootschap. De notariële praktijk zelf was ook voorstander van de vennootschapsvorm. Reeds lang voor de wet van 4 mei 1999 bestonden er immers al EBVBA's en maatschappen.<sup>147</sup>

72. Ook in Nederland werken notarissen vaak samen in een associatie. Toch wordt er in de Notariswet geen regeling uitgewerkt inzake de notarisvennootschappen. In de Notariswet is daarentegen wel in de mogelijkheid voorzien om een samenwerkingsverband aan te gaan met beoefenaren van een ander beroep, zoals advocaten, voor zover de onafhankelijkheid en

---

<sup>142</sup> I. SAMOY en K. RONSJIN, "De professionele aansprakelijkheid van de notaris en de notarisvennootschap" in JURA FALCONIS en I. SAMOY (eds.), *Professionele aansprakelijkheid*, Antwerpen, Intersentia, 2015, ter perse, (47) 60-61.

<sup>143</sup> C. CASTELEIN, "De aansprakelijkheid van de notaris" in K. UYTTERHOEVEN, N. CARETTE, M. SCHOUPS, A.L. VERBEKE, K. DEKETELAERE, K. VANHOVE en B. DELVAUX, *Handboek bouwrecht 2<sup>e</sup> editie*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (1178) 1184; I. SAMOY en K. RONSJIN, "De professionele aansprakelijkheid van de notaris en de notarisvennootschap" in JURA FALCONIS en I. SAMOY (eds.), *Professionele aansprakelijkheid*, Antwerpen, Intersentia, 2015, ter perse, (47) 61.

<sup>144</sup> H. BERQUIN, J. VINCKE en B. NERINCX, "Les sociétés de notaires" in P. VAN DEN EYNDE, C. HOLLANDERS DE OUDERAEN en P. BUISSET (eds.), *La loi de ventôse rénovée. Deuxième partie. Manuel de l'organisation du notariat*, Brussel, Larcier, 2005, (86) 103.

<sup>145</sup> H. COUSY, "Het 'noblesse oblige' van het vrij beroep: van aansprakelijkheid naar verzekering", *TPR* 2004, (89) 96.

<sup>146</sup> Wet van 4 mei 1999 tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt, *BS* 1 oktober 1999.

<sup>147</sup> S. VANGOETSENHOVEN, "Het vrij beroep in vennootschapsverband: notarissen, advocaten en geneesheren", *Jura Falc.* 2006-07, (595) 620-623.

onpartijdigheid van de notaris hierdoor niet beïnvloed wordt.<sup>148</sup> Ondanks het gebrek aan een specifieke regeling inzake de notarisvennootschap zijn er wel bepaalde artikelen in de Notariswet Nederland die onrechtstreeks naar een samenwerking tussen verschillende notarissen verwijzen, zoals onder andere artikel 21, §3 Notariswet Nederland.<sup>149</sup>

73. Zowel uit de tekst van de wettelijke bepalingen zelf als uit het wetsontwerp van de wet van 4 mei 1999 blijkt duidelijk dat het niet de bedoeling van de wetgever was om de persoonlijke aansprakelijkheid van de notaris te beperken. De mogelijkheid tot oprichting van een vennootschap werd toegelaten met het oog op de nood aan degelijke leiding en raad van de bevolking. Cliënten werden steeds veeleisender en de wetgeving werd steeds complexer. Hierdoor was de individuele notaris niet meer in staat om de juiste hoeveelheid leiding en raad te geven.<sup>150</sup>

De wetgever stelt daarnaast dat indien de notaris een professionele fout begaat men altijd eerst naar de vennootschap zal stappen om vergoeding van de schade te bekomen. Dit leidt er echter niet toe dat de notaris niet meer hoofdelijk gehouden blijft tot vergoeding van deze schade. De vennootschap zal dan ook verhaal kunnen uitoefenen op de notaris. De belangrijkste overweging voor deze onbeperkte aansprakelijkheid was de bescherming van de cliënten.<sup>151</sup>

## AFDELING 2. EXONERATIEBEDINGEN

74. Er geldt een principiële verbod op het opnemen van een exoneratieclausule in de relatie tussen notaris en cliënt. Dit verbod vloeit voort uit artikel 8, eerste lid Ventôsewet en artikel 6 Burgerlijk Wetboek.<sup>152</sup> Het zou strijdig zijn met de openbare orde om een absoluut exoneratiebeding op te nemen waarmee de notaris zijn aansprakelijkheid volledig opheft, aangezien op deze manier aan de cliënt elke mogelijkheid tot schadevergoeding wordt ontzegd. Daarnaast holt het ook het beroep van notaris uit.<sup>153</sup> Dit verbod op het opnemen van een exoneratiebeding is in lijn met de gedachte voor andere vrije beroepen. Men stelt dat het beperken van de aansprakelijkheid de nietigheid van de verbintenis tot gevolg zal hebben. Deze visie is nu wel veranderd: voor de meeste vrije beroepen is ondertussen de mogelijkheid ingevoerd om exoneratiebedingen op te nemen.<sup>154</sup>

75. De notaris kan echter wel een clausule opnemen waarin wordt bepaald dat de notaris aan de partijen duidelijk heeft gemaakt welke mogelijke risico's verbonden zijn aan het verlijden van de akte. De notaris heeft zo bewijs dat hij zijn raadgevingsplicht is nagekomen en de partijen kunnen dan ook geen aansprakelijkheidsvordering meer instellen op basis van een schending van de

---

<sup>148</sup> Artikel 17, tweede lid en artikel 18, eerste lid Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, *Stb.* 1999, 190; W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 49.

<sup>149</sup> Artikel 3, §2 Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, *Stb.* 1999, 190.

<sup>150</sup> Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St. Kamer* 1997-1998, nr. 49K1432/1 en 49K1433/1, 6.

<sup>151</sup> Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St. Kamer* 1997-1998, nr. 49K1432/1 en 49K1433/1, 12; S. VANGOETSENHOVEN, "Het vrij beroep in vennootschapsverband: notarissen, advocaten en geneesheren", *Jura Falc.* 2006-07, (595) 635.

<sup>152</sup> Artikel 6 BW; artikel 8, eerste lid Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

<sup>153</sup> D. LEROY, "De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht", *Jura Falc.* 2006-07, (401) 412.

<sup>154</sup> H. COUSY, "Het 'noblesse oblige' van het vrij beroep: van aansprakelijkheid naar verzekering", *TPR* 2004, (89) 95.

raadgevingsplicht.<sup>155</sup> *In casu* is geen sprake van een exoneratiebeding in de strikte zin van het woord, maar het resultaat is exact hetzelfde. Het is in dat geval wel vereist dat de clause voldoende specifiek geformuleerd is. Enkel de rechter kan beslissen of dergelijke clause de notaris geheel dan wel gedeeltelijk bevrijdt.<sup>156</sup> Uit bovenstaande blijkt dus dat de notaris, aan de hand van dergelijke clause, het bewijs kan leveren van de naleving van zijn informatieverplichting. In een arrest van 2008 heeft het Hof van Beroep echter beslist dat een notaris dient mee te werken aan de bewijsvoering, maar niet verplicht is om het positieve bewijs te leveren van de informatie die hij aan de partijen heeft gegeven.<sup>157</sup> Er bestaat dan ook een vermoeden in hoofde van de notaris dat hij zijn informatieplicht heeft uitgevoerd.<sup>158</sup> Toch blijft het opnemen van bovenstaande clause interessant, omdat het uiteraard onmiddellijk de aansprakelijkheid uitsluit, tenzij de consument aantoont dat de clause niet de werkelijkheid bevat. Dit laatste zal echter bijna onmogelijk zijn.

76. Tot slot lijkt er in de rechtsleer ook een tendens te zijn om de beperking van de aansprakelijkheid tot het bedrag wat verzekerd wordt te aanvaarden, in zover deze verzekerde bedragen redelijk zijn. Het is in dat geval wel vereist dat er een schriftelijk akkoord van de cliënt is.<sup>159</sup>

### AFDELING 3. VERZEKERING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID

77. Voor 1999 bestond er geen wettelijke verplichting voor de notaris om een verzekering aan te gaan die zijn professionele aansprakelijkheid dekte. Er was enkel een deontologische verplichting. Nu is deze verzekering echter verplicht gesteld in artikel 34ter, artikel 50, §4, derde lid en artikel 91, eerste lid, 1° en 2° *Ventôsewet juncto* artikel 18 van het reglement voor de organisatie van de notariële boekhouding.<sup>160</sup>

78. De verzekeringsplicht is van toepassing op alle notarissen, ongeacht of zij hun ambt uitoefenen binnen een notarisvennootschap. Het minimumbedrag bedroeg, voor de wet van 25 april 2014, 2.500.000 euro. Nu is dit bedrag verhoogd, zoals verderop nader zal worden toegelicht.<sup>161</sup>

79. Ten einde de notarissen toe te laten zich te verzekeren, werd er in 1935 'Verzekeringen van het Notariaat' opgericht. Notarissen zijn niet verplicht om zich bij deze verzekering aan te sluiten, maar de meesten maken hier wel gebruik van. Volgende elementen worden door deze

<sup>155</sup> D. LEROY, "De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht", *Jura Falc.* 2006-07, (401) 412.

<sup>156</sup> R. STEENNOT, "De notaris en de bescherming van de consument" in F. BOGAERT, I. CLAEYS, C. ENGELS, R. STEENNOT, D. VAN DRIESSCHE en G. VAN HOORICK, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 14*, Brugge, die Keure, 2009, (55) 77-78; H. CASMAN, *Précis du notariat*, Brussel, Bruylant, 2011, 263.

<sup>157</sup> Brussel (1° k.) 16 december 2008, *T.Fam.* 2012, overw. 3.1.5; A. RENIERS, "Over notariële aansprakelijkheid, bewijs informatieverplichting en eenheid van intentie", *RABG* 2009, (832) 834.

<sup>158</sup> S. DEVOS, "Notariële aansprakelijkheid" in J. BAECK, K. BROECKX, S. DEVOS, G. VAN HOORICK en E. VAN TRICHT, *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, (1) 19-20 en 22.

<sup>159</sup> H. CASMAN, *Précis du notariat*, Brussel, Bruylant, 2011, 264.

<sup>160</sup> Artikel 34ter, artikel 50, §4, derde lid en artikel 91, eerste lid, 1° en 2° Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt; artikel 18 Reglement van 9 maart 2003 voor de organisatie van de notariële boekhouding, *BS* 1 april 2003; A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 166; H. CASMAN, *Précis du notariat*, Brussel, Bruylant, 2011, 264.

<sup>161</sup> K. RONSJN en I. SAMOY, "De nieuwe wettelijke regeling voor de burgerlijke professionele aansprakelijkheid van de notaris", *Not.Fisc.M.* 2014, (242) 246.



verzekering gedekt: de burgerlijke aansprakelijkheid van de notaris bij professionele fouten, de schade die volgt uit verduistering door medewerkers van de notaris, de schade door gedeeltelijke of volledige vernieling van de archieven en de schade die volgt uit het overlijden door een ongeval van de koper, indien dit overlijden plaatsvindt tussen de ondertekening van de onderhandse en authentieke akte. Deze verzekering zal niet tussenkomen indien er sprake is van een zware fout of opzettelijke fout. De gevallen waarin een zware fout wordt vermoed worden opgenomen in de polis. Dit laatste vermoeden is echter weerlegbaar, waardoor men het tegenbewijs kan leveren.<sup>162</sup>

80. Daarnaast bestaat er ook een fonds, de "Notariële Zekerheid". Dit fonds is geen verzekering, aangezien men geen recht heeft op tussenkomst van het fonds. Het fonds kiest soeverein, op basis van bepaalde criteria, of het al dan niet een uitkering verleent. Het zal tussenkomen indien de notaris niet kan voldoen aan zijn financiële verplichtingen en de slachtoffers dus geen vergoeding verkrijgen voor de door hun geleden schade. Bovendien verleent het fonds hulp aan notarissen die in financiële problemen zitten. Dit fonds wordt gefinancierd aan de hand van bijdragen die alle Belgische notarissen dienen te betalen.<sup>163</sup>

81. Ook in Nederland is de notaris verplicht zich te verzekeren. Artikel 15 van de verordening beroeps- en gedragsregels 2011 bepaalt dat de notaris voldoende moet verzekerd zijn tegen vermogensschade.<sup>164</sup> Daarnaast worden er ook collectieve verzekeringen gesloten voor het volledige notariaat door de KNB.<sup>165</sup>

#### AFDELING 4. HOGE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS

82. Zoals hierboven reeds vermeld, kon de notaris dus wel al een vennootschap oprichten om zijn ambt uit te oefenen, maar beperkte de oprichting van deze vennootschap zijn professionele aansprakelijkheid niet. De notaris bleef dus nog steeds persoonlijk gehouden voor de vergoedingen die voortvloeiden uit de professionele fouten die hij maakte.

83. Voor de wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie was het ambt van notaris één van de laatste intellectuele beroepen waarvoor nog een onbeperkte aansprakelijkheid gold. De wetgever kon vaststellen dat de bedragen die voortvloeiden uit de aansprakelijkheid van de notaris steeds hoger opliepen. Het werd daardoor ook steeds moeilijker om iemand te vinden die bereid was deze aansprakelijkheid te verzekeren. Dit had tot gevolg dat de cliënten geconfronteerd konden worden met de insolventie van de notaris en misschien onvergoed zouden blijven. Het werd dan ook, in het belang van de cliënt, essentieel geacht om de verzekeraar van de aansprakelijkheid te garanderen.<sup>166</sup>

---

<sup>162</sup> A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 166-167; NOTARIS.BE, "De Verzekeringen van het Notariaat, [www.notaris.be/notaris/het-notariaat-in-belgie/notariele-instellingen/verzekeringen-van-het-notariaat](http://www.notaris.be/notaris/het-notariaat-in-belgie/notariele-instellingen/verzekeringen-van-het-notariaat) (consultatie 15 mei 2015); H. CASMAN, *Précis du notariat*, Brussel, Bruylant, 2011, 264-265.

<sup>163</sup> A. RENIERS, *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 168; H. CASMAN, *Précis du notariat*, Brussel, Bruylant, 2011, 265.

<sup>164</sup> Artikel 15 Verordening van 22 juni 2011 inzake de beroeps- en gedragsregels 2011, *Stcrt.* 2011, 17776.

<sup>165</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 416.

<sup>166</sup> Wetsontwerp houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *Parl. St.* Kamer 2013-14, nr. 53K3149/001, 113.

Hetgene hierboven wordt vermeld, volgt niet enkel uit het feit dat de notaris persoonlijk aansprakelijk is, maar ook uit het feit dat er geen plafond was voor het bedrag waartoe de notaris kon worden veroordeeld ingeval van professionele aansprakelijkheid. Dit betekent dat de aansprakelijkheid in sommige gevallen hoog kon oplopen.<sup>167</sup> Een voorbeeld hiervan kan worden teruggevonden in het de cassatiearresten van 24 september 2009 en 6 december 2010. In het arrest van 24 september 2009 werden twee studio's in een appartementsgebouw verkocht.<sup>168</sup> Deze studio's maakten echter geen deel uit van de privatieve eigendom van de verkoper, maar wel van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsgebouw. Dit betekende dan ook dat er een verkoop van andermans zaak had plaatsgevonden. De verkopers dienden dan ook de verkoopprijs te restitueren. De notarissen die de authentieke akte hadden verleden werden in solidum veroordeeld met de verkopers tot terugbetaling van de koopprijs, aangezien zij de basisakte niet voldoende hadden bestudeerd en dus een fout hadden begaan waarvoor ze aansprakelijk waren. De notaris gaat hiertegen in cassatie, waarbij hun belangrijkste argument was dat de koopprijs geen bestanddeel van de schade kon zijn, aangezien deze al het voorwerp uitmaakte van de restitutieverplichting van de verkoper. Het Hof van Cassatie verwierp echter deze redenering. Het cassatiearrest van 6 december 2010 betrof de vernietiging van de verkoop van een perceel grond.<sup>169</sup> De koper wou op het stuk grond een woning bouwen. De verkavelingsvergunning voor het perceel was echter vervallen en er werd ook geen nieuwe verkavelingsvergunning meer afgeleverd, waardoor de koper geen bouwvergunning kon verkrijgen. De notaris en het stadsbestuur werden allebei veroordeeld tot terugbetaling van de koopprijs aan de koper. De koper kon deze schade wel geen twee keer verhalen: zolang de verkopers de koopprijs niet hebben gerestitueerd, vormt de koopprijs vergoedbare schade in hoofde van de notaris en het stadsbestuur. Een belangrijke opmerking hierbij is wel dat sommige auteurs, zoals BAECK, beweren dat deze koopprijs enkel deel kan uitmaken van de schade indien de verkoper insolvent is geworden of onvindbaar blijkt te zijn. Het behoeft geen betoog dat in dat geval de aansprakelijkheid van de notaris wel eens zeer hoog zou kunnen oplopen.<sup>170</sup>

---

<sup>167</sup> H. COUSY, "Het 'noblesse oblige' van het vrij beroep: van aansprakelijkheid naar verzekering", *TPR* 2004, (89) 101.

<sup>168</sup> Cass. 24 september 2009, *Not.Fisc.M.* 2011, 57-61, noot A. RENIERS.

<sup>169</sup> Cass. 6 december 2010, *T.Not.* 2011, 607-616, noot J. BAECK.

<sup>170</sup> J. BAECK, "Monsteraansprakelijkheid van de notaris bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! Of toch niet...?", *T.Not.* 2011, (618) 619-620, 622 en 627.



## DEEL 2. DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS NA DE RECENTE RECHTSPRAAK EN WETSWIJZIGINGEN

### HOOFDSTUK 1. CONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID

#### AFDELING 1. TENDENS ONDER VRIJE BEROEPEN

84. Bij het overgrote deel van de vrije beroepen is er sprake van een contractuele relatie tussen de cliënt en de vrije beroeper.<sup>171</sup> Moest de notaris niet beschikken over zijn duaal statuut, zou hij waarschijnlijk ook enkel contractueel aansprakelijk zijn. Maar de notaris bekleedt nu eenmaal een speciale positie binnen de vrije beroepen. Toch kan men hier kritiek op hebben. De idee dat de aansprakelijkheid van de notaris buitencontractueel is indien hij optreedt in zijn hoedanigheid van openbaar ambtenaar, vloeit onder andere voort uit het feit dat de notaris in dat geval een wettelijke verplichting tot handelen heeft. Men kan echter vaststellen dat ook andere vrije beroepers, zoals de advocaat, de arts,... bepaalde wettelijke verplichtingen dienen na te leven in de relatie met hun cliënten. Dit laatste wijzigt echter niets aan de contractuele grondslag van een eventuele aansprakelijkheid van de andere vrije beroepers.<sup>172</sup>

85. Dient de notaris het buitenbeentje te blijven inzake de aard van de aansprakelijkheid? Of dient ook de notaris steeds contractueel aansprakelijk te zijn?

#### AFDELING 2. GRONDWETTELIJK HOF 13 DECEMBER 2012: DISCRIMINATIE OMWILLE VAN VERSCHILLENDE VERJARINGSTERMIJNEN

##### *§1. Arrest*

86. Op 13 december 2012 velt het Grondwettelijk Hof een belangrijk arrest inzake de grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris.<sup>173</sup> De onderliggende feiten van het arrest waren als volgt: appellant, Jean-Jacques Cornillie, en geïntimeerde, Annick De Block, waren gedurende bepaalde tijd een getrouwd koppel. Tijdens hun huwelijk, meer bepaald op 17 augustus 1988, kopen zij een huis, onder begeleiding van notaris Paul Paternoster. Op 26 februari 1997 wordt er een hypotheek ingeschreven op het huis.<sup>174</sup>

Na 15 jaar huwelijk besluiten beide partijen om te scheiden. Het gemeenschappelijk onroerend goed wordt toegewezen aan de appellant. De notariële akte van het onroerend goed maakt melding van één hypotheek. Appellant dient aan geïntimeerde een forfaitaire transactiesom te betalen binnen de twee maanden na de overschrijving van de echtscheiding. Indien deze termijn verstreken is zonder dat appellant de forfaitaire transactiesom heeft betaald, zal de opleg vermeerderd worden met een verwijlinterest van 10% per jaar. Appellant gaat ook de lening verder afbetalen. De authentieke akte wordt verleden voor notaris Paternoster en het vonnis van de echtscheiding wordt overgeschreven op 12 augustus 1999.<sup>175</sup>

---

<sup>171</sup> S. DE JONGHE, "Notariële aansprakelijkheid" in P. Taelman, S. Voet, C. Engels, S. De Jonghe, L. Van den Steen, L. Lavrysen en H. Van Landeghem, H., *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 9*, Brugge, die Keure, 2006, (31) 35.

<sup>172</sup> H. Casman, *Précis du notariat*, Brussel, Bruylant, 2011, 243 en 245.

<sup>173</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be).

<sup>174</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), 2.

<sup>175</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), 3.

Op het moment dat appellant een tweede hypotheek wil verlenen op het huis, om op die manier een lening te verkrijgen bij de bank om de opleg te betalen, blijkt dat er reeds twee hypotheeken op het huis rusten terwijl de notariële akte slechts gewag maakt van één hypotheek. Beide echtgenoten laten de hypotheek opheffen en in 2006 wordt het huis verkocht. De opleg wordt dan pas betaald, wat betekent dat er ook verwijlinteressen vereist zijn.<sup>176</sup>

Appellant dagvaardt dan ook de geïntimeerde om het bedrag van de interesten op de opleg vrij te maken en vraagt daarnaast dat notaris Paternoster borg staat voor eventuele verwijlinteressen op het bedrag van de opleg. Deze laatste vordering baseert appellant op het feit dat de notaris zijn beroepsverplichtingen niet zou zijn nagekomen door het niet vermelden van de tweede hypotheek in de notariële akte van het onroerend goed.<sup>177</sup>

De eerste rechter oordeelt dat er *in casu* sprake is van een contractuele aansprakelijkheid. Het Hof van Beroep te Bergen meent echter dat er sprake is van een buitencontractuele aansprakelijkheid, waaruit de notaris op zijn beurt afleidt dat de vordering is verjaard op basis van artikel 2262*bis*, §1, tweede lid BW.<sup>178</sup> Het Hof van Beroep maakt een stand van zaken op, aan de hand van de reeds gevelde rechtspraak en rechtsleer, en leidt hieruit af dat de aansprakelijkheid in principe buitencontractueel van aard dient te zijn. Het Hof van Beroep besluit echter, alvorens een arrest te vellen, om volgende prejudiciële vraag voor te leggen aan het Grondwettelijk Hof om te achterhalen of er sprake is van een discriminatie tussen de cliënten van een notaris, naargelang er sprake is van een contractuele, dan wel van een buitencontractuele fout: "Schenden het eerste en het tweede lid van paragraaf 1 van artikel 2262*bis* van het Burgerlijk Wetboek de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre zij een onverantwoorde discriminatie in het leven roepen tussen het slachtoffer dat herstel vordert van de schade die door een contractuele fout werd berokkend en het slachtoffer dat het herstel vordert van de schade die door een buitencontractuele fout werd berokkend?".<sup>179</sup>

87. Het antwoord van het Grondwettelijk Hof klonk als volgt. Indien een notaris een onderhandse akte opmaakt zal hij, bij het begaan van een fout, contractueel aansprakelijk kunnen worden gesteld door zijn cliënt. Indien er daarentegen een geschil voorligt inzake een authentieke akte zal er sprake zijn van een buitencontractuele aansprakelijkheid. Het Hof dient te beslissen of er hier sprake is van een discriminatie omwille van de verschillende verjaringstermijnen die van toepassing zijn.<sup>180</sup> Inzake het criterium van de vergelijkbaarheid stelt het Hof dat beide partijen zich objectief gezien in verschillende situaties bevinden, maar dat beide cliënten niet dermate verschillend zijn dat zij niet vergelijkbaar zouden zijn. Het gaat immers in beide gevallen om verjaringstermijnen inzake rechtsoverdrachten die zijn ontstaan naar aanleiding van een schadeverwekkend feit.<sup>181</sup>

---

<sup>176</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), 3.

<sup>177</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), 3.

<sup>178</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), 3.

<sup>179</sup> D. STERCKX, "La prescription de l'action en responsabilité notariale devant la Cour constitutionnelle et la Cour de cassation", *Rev.not.b.* 2014, (235) 237-238.

<sup>180</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), overw. B.1.3.

<sup>181</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), overw. B.2.2.

De opdracht die een notaris uitvoert in het kader van artikel 1 van de Ventôsewet, als openbaar ambtenaar, verschilt van de opdracht die hij uitvoert wanneer hij optreedt als juridisch adviseur of zakenman.<sup>182</sup> Wanneer men echter gaat kijken naar de taak van de notaris, stelt men vast dat hij een adviesplicht heeft (artikel 9 Ventôsewet), die niet verschilt naargelang de notaris optreedt als openbaar ambtenaar dan wel als raadsman. Daarnaast heeft de cliënt een vrije keuze van notaris.<sup>183</sup> Het Hof besluit dan ook dat artikel 2262*bis*, in samenhang met artikel 2276*quinquies* BW, discriminerend is, wanneer de categorie van slachtoffers van een fout door de notaris-openbaar ambtenaar verschillend wordt behandeld dan de categorie van slachtoffers van een fout door de notaris-zakenman.<sup>184</sup> De rechtvaardigingsgronden die terug te vinden zijn in de parlementaire voorbereiding van de wet van 10 juni 1998 kunnen in de relatie tussen de notaris en zijn cliënten niet toegepast worden.<sup>185</sup>

Het Hof stelt vervolgens dat het niet mogelijk is om een contractuele relatie uit te sluiten wanneer een cliënt aan de notaris vraagt een authentieke akte op te stellen. In die interpretatie zal er geen sprake zijn van discriminatie, aangezien er dan een verjaringstermijn van 10 jaar van toepassing zal zijn voor beide soorten slachtoffers.<sup>186</sup>

88. Dit laatste is opmerkelijk. Het Hof gaat niet enkel stellen in welk geval er sprake is van discriminatie, maar gaat ook onmiddellijk vermelden in welke situatie er geen sprake zou zijn van discriminatie. Afhankelijk van hoe men de wettelijke regels interpreteert komt men volgens het Hof dus tot een discriminerende of niet-discriminerende uitkomst.<sup>187</sup>

89. Het Hof stelt dus in dit arrest dat een contractuele relatie tussen de notaris en zijn cliënt niet zal kunnen worden uitgesloten. Dit zal niet enkel het geval zijn indien de notaris optreedt als zakenman, maar ook indien hij optreedt als openbaar ambtenaar. Er geldt echter één uitzondering: indien de notaris wordt aangesteld door een rechter, zal er sprake zijn van een buitencontractuele aansprakelijkheid.<sup>188</sup> Belangrijke nuance hierbij is wel dat het Grondwettelijk Hof niet stelt dat er steeds sprake zal zijn van een contractuele relatie. Volgens het Hof kan men namelijk nooit uitsluiten dat, ook in het geval waarin de notaris optreedt met betrekking tot een authentieke akte, er sprake is van een contractuele relatie, maar het Hof stelt nergens dat er altijd sprake zal zijn van een contractuele relatie. Hoewel het Hof hier wel degelijk pleit voor een algemene contractualisering, zal er nog steeds in concreto, rekening houdend met de concrete omstandigheden, moeten worden nagegaan of er al dan niet sprake is van een contractuele relatie. Om te concluderen lijkt het er dus op dat het Hof voorstander is van een contractualisering van de relatie, gelet op de idee dat een verjaringstermijn van 10 jaar (die traditioneel verbonden is aan de contractuele aansprakelijkheid, gelet op artikel 2262*bis* BW) niet discriminerend zou zijn en de idee

<sup>182</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), overw. B.5.

<sup>183</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), overw. B.7.

<sup>184</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), overw. B.8.2.

<sup>185</sup> De wet van 10 juni 1998 heeft artikel 2262*bis* ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek; GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), overw. B.8.1.

<sup>186</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), overw. B.10-B.11.

<sup>187</sup> H. CASMAN, "Notariële aansprakelijkheid: contractueel of buitencontractueel?", *Not.Fisc.M.* 2014, (45) 47; J. GOEMAERE, "De la prescription de l'action en responsabilité notariale à la nature de la relation juridique entre le client et le notaire. Commentaire de l'arrêt rendu le 13 décembre 2012 par la Cour constitutionnelle.", *Rev.not.b.* 2013, (231) 232.

<sup>188</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), overw. B.10.

dat men een contractuele relatie tussen de notaris en zijn cliënt nooit kan uitsluiten (met uitzondering van de situatie waarin de notaris wordt aangesteld door een rechter).<sup>189</sup>

### §2. Kritische opmerkingen

90. Men zou kunnen stellen dat het Hof met deze rechtspraak te ver gaat. Het Hof gaat zich immers begeven op het niveau van de interpretatie, wat normaal gezien voorbehouden is aan de gewone rechter. Het Hof zegt eerst en vooral dat er wel degelijk een contractuele relatie kan bestaan indien de notaris optreedt als openbaar ambtenaar. Daarnaast spreekt het Hof zich ook uit over de toepassing van de informatieplicht van artikel 9 Ventôsewet indien de notaris optreedt als zakenman. Het Hof begeeft zich dus in principe buiten de strikte grenzen van zijn bevoegdheid. Dit lijkt echter geen slechte zaak te zijn. Het Hof geeft duidelijk aan welke positie het inneemt en neemt voor de eerste keer duidelijk stelling in inzake de grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris. De grondslag van de aansprakelijkheid is een heikel en veel bediscussieerd punt. Een uitspraak die mogelijkwijze aan deze discussie een einde kan brengen is dan ook gewenst.<sup>190</sup>

91. Het gaat in casu ook om een prejudiciële vraagstelling. Dit betekent dat de discriminerende wetgeving zal blijven bestaan zolang de wetgever niet handelt. Dit is geen probleem indien de rechtspraak vanaf de datum van dit arrest in elke situatie aanneemt dat er sprake is van een contractuele relatie tussen de notaris en zijn cliënt en er dus steeds een verjaringstermijn van 10 jaar toepasselijk zal zijn. Er is ook geen probleem indien de rechtspraak in sommige gevallen wel nog spreekt van een buitencontractuele relatie, maar gewoonweg de termijn van 10 jaar toepast. Indien men echter vasthoudt aan de idee dat er sprake is van een buitencontractuele relatie indien de notaris optreedt als openbaar ambtenaar en hierbij de verjaringstermijn van 5 respectievelijk 20 jaar toepast, kan dit problematisch worden. In dat geval zal mogelijkwijze een optreden van de wetgever noodzakelijk zijn. Dit mogelijk optreden van de wetgever zal uitvoeriger aan bod komen in het derde hoofdstuk.<sup>191</sup>

### §3. Discriminatie volgend uit verschillende verjaringstermijnen

92. Het Hof van Beroep te Bergen heeft, in zijn arrest van 15 december 2011, een algemene prejudiciële vraag gesteld. Het stelt immers de vraag of artikel 2262*bis* BW de artikelen 10 en 11 van de GW schendt.<sup>192</sup> Het maakt dus louter gebruik van het algemene artikel 2262*bis* BW en niet van het specifiek op notarissen gerichte artikel 2276*quinquies* BW. Men zou dus kunnen denken dat met deze uitspraak het Grondwettelijk Hof heeft geoordeeld over alle soorten situaties die onder artikel 2262*bis* BW vallen en niet enkel over de aansprakelijkheid die voortvloeit uit een foutief handelen van de notaris. Men zou dan kunnen stellen dat er steeds sprake is van discriminatie

---

<sup>189</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be), overw. B.10-B.11; S. GUILIAMS, "Notariële aansprakelijkheid", *NJW* 2013, (307) 308; E. DE KEZEL, "Ongelijke verjaringstermijnen voor aansprakelijkheid notaris discrimineren", *Juristenkrant* 2013, afl. 265, (7) 7; C. CASTELEIN, "De aansprakelijkheid van de notaris" in K. UYTTERHOEVEN, N. CARETTE, M. SCHOUPS, A.L. VERBEKE, K. DEKELAERE, K. VANHOVE en B. DELVAUX, *Handboek bouwrecht 2<sup>e</sup> editie*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (1178) 1192-1193.

<sup>190</sup> D. STERCKX, "La prescription de l'action en responsabilité notariale devant la Cour constitutionnelle et la Cour de cassation", *Rev.not.b.* 2014, (235) 239-241.

<sup>191</sup> J. GOEMAERE, "De la prescription de l'action en responsabilité notariale à la nature de la relation juridique entre le client et le notaire. Commentaire de l'arrêt rendu le 13 décembre 2012 par la Cour constitutionnelle.", *Rev.not.b.* 2013, (231) 240-241.

<sup>192</sup> Bergen (19<sup>e</sup> k.) 29 november 2011, *Rev.not.b.* 2013, 43.

wanneer men verschillende verjaringstermijnen gaat toepassen al naargelang de vraag of er sprake is van contractuele dan wel van buitencontractuele aansprakelijkheid.<sup>193</sup>

93. In het arrest van het Grondwettelijk Hof wordt er echter niet enkel gesproken over artikel 2262*bis* BW, maar maakt het Grondwettelijk Hof de link met artikel 2276*quinquies* BW. Dit betekent dat het Grondwettelijk Hof zich niet uitspreekt over de mogelijke discriminatie vervat in artikel 2262*bis* BW *an sich*, maar wel over de discriminatie die voortvloeit uit een combinatie van dit artikel met artikel 2276*quinquies* BW. Het Grondwettelijk Hof vermijdt hiermee dus een andere belangrijke vraag, namelijk of artikel 2262*bis* BW op zichzelf discriminerend is. Toch lijkt het belangrijk om ook kort op deze vraag in te gaan.<sup>194</sup>

94. In het wetsontwerp van de wet van 10 juni 1998 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de verjaring, waarbij artikel 2262*bis* BW werd ingevoerd, werd door de wetgever reeds aangehouden dat een contractuele en buitencontractuele relatie of vordering verschillend zijn en daarom dan ook niet identiek dienen te worden behandeld in de wet. Volgens de wetgever bestonden er immers vrij veel verschillen tussen beide regimes, zoals onder andere de schade waarvoor men vergoeding kan vorderen, de IPR-regels, de aansprakelijkheid voor personen of zaken waarvoor men instaat,....<sup>195</sup>

Dit wetsontwerp dateert echter al van 1998. Dit betekent dat het voorgehouden onderscheid al meer dan 20 jaar oud is. Gedurende die 20 jaar is het juridische landschap sterk gewijzigd. Zoals hierboven reeds besproken vertonen de contractuele en buitencontractuele vordering steeds meer gelijkenissen en minder verschilpunten. Deze verschilpunten waren in 1998 precies de gronden op basis waarvan de wetgever een objectief verschil vaststelde tussen de buitencontractuele en contractuele vordering. Deze verschilpunten leidden er dan ook toe dat er geen sprake kon zijn van discriminatie.

95. In het licht van deze convergentie van de contractuele en buitencontractuele vordering lijkt het mij dan ook aangewezen om deze regeling te herbekijken. Is het niet logischer om dit onderscheid, of sterker nog deze eventuele discriminatie, weg te werken en te komen tot één algemene verjaringstermijn? In het licht van dit arrest lijkt het mij immers mogelijk dat steeds meer lagere rechtbanken en hoven een prejudiciële vraagstelling gaan voorleggen aan het Grondwettelijk Hof inzake een eventuele discriminatie, voortvloeiend uit artikel 2262*bis* BW.

---

<sup>193</sup> D. STERCKX, "La prescription de l'action en responsabilité notariale devant la Cour constitutionnelle et la Cour de cassation", *Rev.not.b.* 2014, (235) 238.

<sup>194</sup> D. STERCKX, "La prescription de l'action en responsabilité notariale devant la Cour constitutionnelle et la Cour de cassation", *Rev.not.b.* 2014, (235) 238.

<sup>195</sup> Wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de verjaring, *Parl. St.* Kamer 1996-1997, nr. 49K1087/1, 4-5.



AFDELING 3. HOF VAN CASSATIE 6 JUNI 2013: CONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID BIJ VERLIJDEN  
AKTE HYPOTHECAIR KREDIET

96. Sommige auteurs waren van mening dat de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof in bovenstaand arrest niet overeenstemde met deze van het Hof van Cassatie.<sup>196</sup> Als men kijkt naar de oudere rechtspraak van het Hof van Cassatie, die zich overigens nooit expliciet en dus enkel impliciet had uitgelaten over de grondslag van de aansprakelijkheid indien de notaris optreedt als openbaar ambtenaar, kan men vaststellen dat dit inderdaad het geval was. Het Hof van Cassatie maakte in zijn arresten met betrekking tot het optreden van een notaris-openbaar ambtenaar steeds gebruik van de artikelen 1382-1383 BW en baseerde de aansprakelijkheid dus op een buitencontractuele grondslag.<sup>197</sup> Het Grondwettelijk Hof deed in het arrest van 13 december 2012 exact het tegenovergestelde. Men kan echter vaststellen dat het Hof van Cassatie niet veel later, in een arrest van 6 juni 2013, ook van mening veranderde.

97. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat het arrest van het Hof van Cassatie nergens vermelding maakt van het arrest van het Grondwettelijk Hof van 13 december 2012, ondanks het feit dat het hieronder besproken arrest van een latere datum is. Dit volgt hoogstwaarschijnlijk uit het feit dat de stukken van het cassatiearrest reeds waren neergelegd op het moment dat het Grondwettelijk Hof uitspraak deed.<sup>198</sup>

98. De feiten van de onderliggende zaak waren als volgt. In 1997 wordt de SA Elantis, een financiële instelling, gecontacteerd door Meneer Daniel B. Deze laatste wil graag een hypothecair krediet verkrijgen voor de aankoop van een onroerend goed. De onderhandse akte wordt getekend en vervolgens wordt er een beroep gedaan op notaris P. voor het verlijden van de akte. De financiële instelling bevestigt hierbij de keuze voor notaris P. De financiële instelling bezorgt aan de notaris een lijst van instructies. Na het verlijden van de kredietakte en de verkoopakte, blijkt dat door de heer Daniel B identiteitsfraude werd gepleegd en hij in werkelijkheid Christian D heet.<sup>199</sup>

De financiële instelling vordert schadevergoeding, aangezien volgens hun de notaris een professionele fout had begaan door de identiteit van de heer Daniel B niet voldoende na te kijken. In eerste aanleg wordt deze vordering afgewezen, aangezien deze volgens de rechtbank reeds verjaard was. De rechtbank in eerste aanleg ging er dus vanuit dat de relatie tussen de notaris en de financiële instelling buitencontractueel van aard was. De SA Elantis tekent hiertegen beroep aan.<sup>200</sup> Het Hof van Beroep stelt dat er in casu sprake is van een contractuele relatie met de notaris. Deze contractuele relatie kan men, volgens het Hof van Beroep, afleiden uit het feit dat de financiële instelling aan de notaris instructies inzake het verlijden van de authentieke akte heeft

---

<sup>196</sup> E. DE KEZEL, "Ongelijke verjaringstermijnen voor aansprakelijkheid notaris discrimineren", *Juristenkrant* 2013, afl. 265, (7) 7.

<sup>197</sup> Cass. 24 september 2004, *T.Agr.R.* 2006, afl. 1, (19) 23; Cass. 24 september 2009, *Not.Fisc.M.* 2011, (57) 61, noot A. RENIERS.

<sup>198</sup> I. SAMOY en K. RONSIJN, "De professionele aansprakelijkheid van de notaris en de notarisvennootschap" in JURA FALCONIS en I. SAMOY (eds.), *Professionele aansprakelijkheid*, Antwerpen, Intersentia, 2015, ter perse, (47) 56.

<sup>199</sup> Bergen (16<sup>de</sup> k.) 15 december 2011, *Rev.not.b.* 2013, (27) 27-29; H. CASMAN, "Notariële aansprakelijkheid: contractueel of buitencontractueel?", *Not.Fisc.M.* 2014, (45) 47.

<sup>200</sup> Bergen (16<sup>de</sup> k.) 15 december 2011, *Rev.not.b.* 2013, (27) 30.

overgemaakt. Hieruit volgt dat een verjaringstermijn van 10 jaar van toepassing zal zijn. In casu was deze termijn nog niet verstreken.<sup>201</sup>

99. Hierop gaat de notaris in cassatie. Hij is van mening dat de relatie tussen hem en zijn cliënt buitencontractueel van aard is, aangezien hij bij het verlijden van een authentieke akte optreedt als openbaar ambtenaar.<sup>202</sup> Het Hof van Cassatie sluit zich aan bij de redenering van het Hof van Beroep. Het Hof stelt dat de relatie tussen de notaris en de financiële instelling verder gaat dan de taak van de notaris als openbaar ambtenaar. De notaris werd dan wel gekozen door meneer Christian D., maar deze keuze werd bevestigd door de financiële instelling die daarnaast een lijst met instructies meedeelde aan de notaris. Tussen de notaris en de financiële instelling ontstond dan ook een contractuele relatie waarop vanzelfsprekend de contractuele aansprakelijkheid van toepassing zal zijn.<sup>203</sup>

100. Ook hier dient de uitspraak van het Hof van Cassatie genuanceerd te worden en wordt er dus niet gesteld dat de relatie tussen de notaris-openbaar ambtenaar en de cliënt steeds contractueel van aard zal zijn. Er moet gekeken worden naar de specifieke omstandigheden. In omstandigheden zoals *in casu*, waarbij de notaris instructies krijgt van de financiële instelling, zal er effectief sprake zijn van een contractuele relatie, ongeacht het feit dat de notaris een authentieke akte opmaakt. Indien er echter geen sprake is van gelijkaardige begeleidende omstandigheden zal er naar mijn mening dus nog steeds sprake kunnen zijn van een buitencontractuele relatie.

## HOOFDSTUK 2. VAN ONMOGELIJKHEID NAAR MOGELIJKHEID TOT BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID

### AFDELING 1. TENDENS ONDER VRIJE BEROEPEN

101. De vrije beroeper werd lange tijd geacht een vriendendienst te verrichten. Hij werkte louter voor de eer; vandaar ook de naam ereloon of honorarium. Daarom ging men er ook vanuit dat een vrije beroeper geen fouten maakte, hij kon zich enkel vergissen. Indien hij toch een zware fout maakte of bedrog pleegde, werd hij hiervoor niet gestraft door de rechter. Het bewijs van deze fout lag bij het slachtoffer. Vanaf de 20<sup>ste</sup> eeuw veranderde deze visie echter en werd de vrije beroeper geacht persoonlijk aansprakelijk te zijn voor de schade die hij veroorzaakte. Deze persoonlijke aansprakelijkheid was een garantie: de vrije beroeper ging voorzichtiger en zorgvuldiger handelen omdat de aansprakelijkheid een grote financiële last met zich mee kon brengen. Daarnaast werd exoneratie vaak verboden. Deze deontologische verplichting van persoonlijke aansprakelijkheid had dus een preventief effect. Van de verzekering ging een curatief effect uit. Deze verzekering werd dan ook meer en meer verplicht gesteld.<sup>204</sup>

102. Na Wereldoorlog II ontstonden samenwerkingen tussen vrije beroepers in vennootschapsverband. Deze mogelijkheid tot samenwerking werd echter beperkt: enkel

<sup>201</sup> Bergen (16<sup>de</sup> k.) 15 december 2011, *Rev.not.b.* 2013, (27) 36.

<sup>202</sup> Cass. 6 juni 2013, *Not.Fisc.M.* 2014, (41) 44, noot H. CASMAN.

<sup>203</sup> Cass. 6 juni 2013, *Not.Fisc.M.* 2014, (41) 45, noot H. CASMAN.

<sup>204</sup> K. GEENS, "Risk management. De evolutie van de aansprakelijkheid van de persoon en de structuur als waarborg." in WETENSCHAPPELIJK COMITÉ NOTARIEEL CONGRES 2009, *Zekerheid voor de toekomst – Sécurité pour l'avenir. Verslagboek Notarieel Congres 2009*, Brussel, Larcier, 2009, (325) 327-328.

vennootschapsstructuren met onbeperkte aansprakelijkheid waren mogelijk. Hierdoor bleef de cliënt de mogelijkheid behouden om zich te verhalen op het persoonlijke vermogen van de vrije beroeper, maar kon hij zich ook nog op extra vermogens verhalen, namelijk het vennootschapsvermogen en het vermogen van de andere vennoten.<sup>205</sup>

Later werd de mogelijkheid ingevoerd om ook vennootschapsstructuren met een beperkte aansprakelijkheid aan te nemen. Er diende dan een vaste vertegenwoordiger te worden aangesteld die persoonlijk aansprakelijk bleef, waardoor men zich enkel nog kon verhalen op het vermogen van deze vaste vertegenwoordiger en het vermogen van de vennootschap. Het vermogen van de andere vennoten werd dus uitgesloten.<sup>206</sup> De algemene aansprakelijkheid van de vennoten kon wel worden beperkt tot de inbreng. Met algemene aansprakelijkheid wordt bedoeld de aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van een vennootschap. Men dient immers een vennootschap te besturen en uit bepaalde handelsverrichtingen die men voert kan ook een aansprakelijkheid voortvloeien.<sup>207</sup>

103. Er is echter een groeiende tendens onder de verschillende vrije beroepen, ook bij de notaris, om de persoonlijke aansprakelijkheid van de vrije beroepers te beperken, waardoor men zich enkel nog gaat kunnen verhalen op het vermogen van de vennootschap in geval van een aansprakelijkheidsclaim. Hiervoor kan men beroep doen op twee verschillende mogelijkheden. Enerzijds kan men de professionele aansprakelijkheid van de vrije beroeper gaan beperken, ongeacht of hij deel uitmaakt van een vennootschap of optreedt als natuurlijke persoon. Anderzijds kan men er ook voor opteren om de aansprakelijkheid van de vrije beroeper enkel te gaan beperken indien hij deel uitmaakt van een vennootschap. In het geval van de notaris heeft men geopteerd voor deze laatste keuze. Er zijn echter ook vrije beroepen die beide sporen combineren, zoals onder andere de cijferberoepen. Verderop zal hierop worden teruggekomen, om onder andere te onderzoeken of de mogelijkheid bestaat om ook de aansprakelijkheid van de notaris-natuurlijke persoon te beperken.<sup>208</sup>

104. Deze tendens is niet zomaar uit het niets ontstaan. Een belangrijke katalysator voor deze tendens was het federaal plan voor de KMO's, goedgekeurd door de regering op 10 oktober 2008. Het KMO-Plan komt tegemoet aan de vraag van de dienstverlenende intellectuele beroepen zelf. De algemene idee van dergelijk KMO-Plan is het aanmoedigen van ondernemerschap binnen België om

---

<sup>205</sup> K. GEENS, "Risk management. De evolutie van de aansprakelijkheid van de persoon en de structuur als waarborg." in WETENSCHAPPELIJK COMITÉ NOTARIEEL CONGRES 2009, *Zekerheid voor de toekomst – Sécurité pour l'avenir. Verslagboek Notarieel Congres 2009*, Brussel, Larcier, 2009, (325) 328-329.

<sup>206</sup> K. GEENS, "Risk management. De evolutie van de aansprakelijkheid van de persoon en de structuur als waarborg." in WETENSCHAPPELIJK COMITÉ NOTARIEEL CONGRES 2009, *Zekerheid voor de toekomst – Sécurité pour l'avenir. Verslagboek Notarieel Congres 2009*, Brussel, Larcier, 2009, (325) 329.

<sup>207</sup> M. WYCKAERT, "De uitoefening van een cijferberoep in het kader van een rechtspersoon: de gevolgen voor de rechtspersoon, zijn vennoten, zijn bestuurders en zijn vertegenwoordigers" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (7) 8-9.

<sup>208</sup> M. WYCKAERT, "De uitoefening van een cijferberoep in het kader van een rechtspersoon: de gevolgen voor de rechtspersoon, zijn vennoten, zijn bestuurders en zijn vertegenwoordigers" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (7) 9.

op die manier de economie te stimuleren. Daarnaast gaat een KMO-Plan ook vaak maatregelen bevatten ter bescherming van de reeds bestaande ondernemingen.<sup>209</sup>

Het KMO-Plan van 2009 voorzag in één van zijn maatregelen, maatregel nummer 15, in de mogelijkheid om een vrij beroep uit te oefenen in een vennootschap en hierbij de aansprakelijkheid te beperken. Deze maatregel werd ingedeeld in vier fasen, dit om rekening te houden met de bijzondere eigenschappen van elk van deze beroepen. Een eerste fase concentreerde zich op de vastgoedsector, de tweede fase was toegespitst op de cijferberoepen, de derde op de medische beroepen en in de laatste fase worden de juridische beroepen behandeld.<sup>210</sup>

Maatregel nummer 15 van dit KMO-plan voorziet in het nemen van maatregelen om zelfstandigen beter te beschermen en om het zelfstandig ondernemerschap aan te moedigen. De ondernemer die zijn beroep uitoefent in een vennootschap moet van de mogelijkheid kunnen genieten om zijn aansprakelijkheid te beperken, weliswaar onder voorwaarden. In het kader van deze maatregel wordt dus voor heel wat vrije beroepen de persoonlijke beroepsaansprakelijkheid beperkt.<sup>211</sup> Voor sommige vrije beroepen gebeurt dit op een algemene wijze, dit wil zeggen zowel wanneer zij hun beroep uitoefenen binnen een vennootschap als wanneer zij dit individueel doen. Voor andere vrije beroepers, waaronder de notaris, zal de beperkte aansprakelijkheid enkel toepassing vinden indien het beroep wordt uitgeoefend binnen een vennootschap.<sup>212</sup>

105. De belangrijkste reden voor het nemen van deze maatregel was gelegen in de continuïteit van de kantoren van vrije beroepers. De aansprakelijkheid van de vrije beroepers kon immers in veel gevallen hoog oplopen. Dit creëerde een groot risico op insolvabiliteit, met alle gevolgen van dien. Niet enkel gaat het kantoor van de vrije beroeper in dat geval ten onder, maar ook de cliënt blijft achter met lege handen. Het was dan ook noodzakelijk om te voorzien in een aansprakelijkheidsregeling.<sup>213</sup>

106. Toch is er ook een grote 'maar' verbonden aan de beperking van de aansprakelijkheid. Dit mag immers niet zover gaan dat men het vrij beroep gaat uithollen. Een vrij beroeper dient zich nog steeds te houden aan een deontologie en steunt op een vertrouwensband met zijn cliënt. Hierdoor is het essentieel dat er ook grenzen worden behouden.<sup>214</sup>

---

<sup>209</sup> Verslag namens de commissie over het wetsontwerp betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon, *Parl. St. Kamer*, nr. K522261/002, 4; P. DE WOLF, "De aansprakelijkheid van natuurlijke personen die hun beroep uitoefenen in eigen naam of in het kader van een rechtspersoon" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (31) 32.

<sup>210</sup> Verslag namens de commissie over het wetsontwerp betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon, *Parl. St. Kamer*, nr. K522261/002, 4.

<sup>211</sup> Verslag namens de commissie over het wetsontwerp betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon, *Parl. St. Kamer*, nr. K522261/002, 4.

<sup>212</sup> M. WYCKAERT, "De uitoefening van een cijferberoep in het kader van een rechtspersoon: de gevolgen voor de rechtspersoon, zijn vennoten, zijn bestuurders en zijn vertegenwoordigers" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (7) 9.

<sup>213</sup> Verslag namens de commissie over het wetsontwerp betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon, *Parl. St. Kamer*, nr. K522261/002, 5.

<sup>214</sup> X, "Verslag van het panelgesprek" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 59-60; P. DE WOLF, "De aansprakelijkheid van natuurlijke personen die hun beroep uitoefenen in eigen naam of in het kader

107. Sinds de jaren '90 bestaat er onder de vrije beroepen ook de tendens om over te stappen van een toegelaten verzekering naar een verplichte verzekering. Deze evolutie kwam er omwille van een veranderend maatschappijbeeld: in plaats van het accent te leggen op de preventieve functie, kwam het accent te liggen op de compenserende functie. Men wou verzekeren dat het slachtoffer van de professionele fout zijn schade vergoed zag. De preventieve functie blijft uiteraard ook nog aanwezig, maar wordt minder belangrijk geacht dan de compenserende functie.<sup>215</sup>

AFDELING 2. WET VAN 25 APRIL 2014 HOUDENDE DIVERSE BEPALINGEN BETREFFENDE JUSTITIE MET EEN NIEUWE REGELING VOOR DE NOTARISVENNOOTSCHAP

108. De notaris kan reeds gedurende lange tijd zijn beroep uitoefenen in een vennootschap. Toch bleef de notaris hoofdelijk aansprakelijk met de vennootschap voor eventuele professionele fouten. Bovendien bestaat er reeds sinds lange tijd de verplichting om een beroepsverzekering af te sluiten, dit met het oog op de zekerheid voor het slachtoffer dat hij zijn schade vergoed zal zien. Waar dit vroeger een louter deontologische verplichting was, is de verzekeringsplicht nu wettelijk verankerd.<sup>216</sup>

109. Ook in Nederland dienen notarissen individueel verzekerd te zijn, maar er worden ook collectieve verzekeringen voorzien voor het gehele notariaat. Deze verplichting tot verzekering is opgenomen in artikel 61, tweede lid van de Notariswet *juncto* artikel 15 Verordening Beroeps- en gedragsregels.<sup>217</sup>

110. Met de wet van 25 april 2014 worden er echter meerdere wijzigingen in de Ventôsewet doorgevoerd. Vooreerst worden de vennootschapsvormen beperkt. Waar vroeger alle vennootschapsvormen mogelijk waren, uitgezonderd de NV en de commanditaire vennootschap, kan de notarisvennootschap nu enkel nog de vorm van een BVBA of CVBA aannemen.<sup>218</sup> De notaris blijft hierbij persoonlijk titularis van zijn ambt.<sup>219</sup> De reden hiervoor is gelegen in het feit dat hij bij koninklijk besluit wordt benoemd. Het is onmogelijk om deze benoeming uit te breiden naar de vennootschap. Dit is anders bij de andere vrije beroepen, zoals onder andere de cijferberoepen. Hierbij kan de vennootschap wel zelf titularis worden van het vrije beroep. De professionele

---

van een rechtspersoon" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, (31) 39-40.

<sup>215</sup> H. COUSY, "Het 'noblesse oblige' van het vrij beroep: van aansprakelijkheid naar verzekering", *TPR* 2004, (89) 102-103.

<sup>216</sup> A. RENIERS, "Groot nieuws: de aansprakelijkheid van notarissen kan eindelijk worden beperkt!", *Notariaat* 2014, afl. 16, (1) 1-2; I. SAMOY, "Notaris kan aansprakelijkheid beperken via vennootschap", *Juristenkrant* 2014, afl. 291, (1) 1.

<sup>217</sup> Artikel 61 Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, *Stb.* 1999, 190; Artikel 15 Verordening van 22 juni 2011 inzake de beroeps- en gedragsregels 2011, *Stcrt.* 2011, 17776; J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 416; W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 163.

<sup>218</sup> Artikel 50, §1, tweede lid Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

<sup>219</sup> Artikel 50, §1, derde lid Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt; A. RENIERS, "Groot nieuws: de aansprakelijkheid van notarissen kan eindelijk worden beperkt!", *Notariaat* 2014, afl. 16, (1) 2.

handelingen die de notaris stelt zullen echter wel worden toegerekend aan de vennootschap.<sup>220</sup> De vennoten binnen een notarisvennootschap kunnen enkel bestaan uit notarissen, omwille van het feit dat deze uiteraard een openbaar ambt uitoefenen. Daarnaast dient ook elke notaris die zijn ambt uitoefent binnen een vennootschap vennoot te worden.<sup>221</sup>

111. Belangrijk is dat er een dubbele aansprakelijkheidsbeperking wordt ingeschreven in de Ventôsewet (zie infra). Daarnaast dient zowel de notarisvennootschap als de notaris die zijn beroep uitoefent buiten een vennootschap een verzekering af te sluiten. Deze verzekering dient een bedrag van vijf miljoen euro te dekken. Zoals later zal blijken, zal de vennootschap ook maar tot datzelfde bedrag aansprakelijk kunnen worden gesteld.<sup>222</sup>

112. De statuten van de vennootschap dienen binnen een termijn van 3 jaar na de inwerkingtreding van de wet in overeenstemming gebracht te worden met de nieuwe wetgeving. Pas vanaf het moment van overeenstemming kan de aansprakelijkheid beperkt worden. De verplichte verzekering zal echter al binnen zes maanden na de inwerkingtreding dienen te zijn aangegaan. Aangezien de wet in werking is getreden op 25 mei 2014, moeten de notarisvennootschappen en notarissen ondertussen, ten laatste op 24 november 2014, allemaal verplicht een verzekering hebben afgesloten.<sup>223</sup>

113. In de Nederlandse wetgeving is er niets bepaald inzake de mogelijkheid tot exoneration. Rechtsleer gaat er echter vanuit dat de mogelijkheid tot exoneration wel bestaat. Dit wordt verderop besproken (randnummer 141 e.v.).

### HOOFDSTUK 3. GEVOLGEN VAN DEZE WIJZIGINGEN

#### AFDELING 1. CONTRACTUALISERING VAN DE RELATIE NOTARIS-CLIËNT

114. Het Grondwettelijk Hof stelde in zijn arrest van 13 december 2012 dat niets eraan in de weg staat dat de notaris, wanneer hij optreedt als openbaar ambtenaar, contractueel aansprakelijk kan worden gesteld.<sup>224</sup> Het Hof baseerde deze beslissing op de parlementaire voorbereiding waaruit bleek dat de notaris steeds een onpartijdige informatieopdracht heeft. Hij dient steeds dezelfde objectiviteit, onafhankelijkheid, integriteit en onpartijdigheid te verzekeren. Dit betekent dan ook dat hij steeds dezelfde professionele kwaliteiten moet garanderen.<sup>225</sup>

---

<sup>220</sup> Wetsontwerp houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *Parl. St.* Kamer 2013-14, nr. 53K3149/001, 116; K. RONSIJN en I. SAMOY, "De nieuwe wettelijke regeling voor de burgerlijke professionele aansprakelijkheid van de notaris", *Not.Fisc.M.* 2014, (242) 244-245.

<sup>221</sup> K. RONSIJN en I. SAMOY, "De nieuwe wettelijke regeling voor de burgerlijke professionele aansprakelijkheid van de notaris", *Not.Fisc.M.* 2014, (242) 245-246.

<sup>222</sup> Artikel 34ter en artikel 50, §4, tweede en derde lid Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt; A. RENIERS, "Groot nieuws: de aansprakelijkheid van notarissen kan eindelijk worden beperkt!", *Notariaat* 2014, afl. 16, (1) 3; I. SAMOY, "Notaris kan aansprakelijkheid beperken via vennootschap", *Juristenkrant* 2014, afl. 291, (1) 1.

<sup>223</sup> Artikel 138 Wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *BS* 15 mei 2014; A. RENIERS, "Groot nieuws: de aansprakelijkheid van notarissen kan eindelijk worden beperkt!", *Notariaat* 2014, afl. 16, (1) 4.

<sup>224</sup> GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be).

<sup>225</sup> N. RAEMDONCK, "De klassieke doctrine inzake de burgerrechtelijke notariële aansprakelijkheid onder vuur", *TBO* 2013, (220) 222.

De rechtspraak lijkt dus te evolueren naar een contractualisering van de relatie tussen de notaris en zijn cliënt. Voor de cliënt bestaat er een vrije keuze van notaris. Deze keuze zal hij baseren op de vertrouwensband die er onderling bestaat. Het vertrouwen zelf wordt gecreëerd door de onafhankelijkheid en deskundigheid van de notaris, die op hun beurt weer voortkomen uit de dubbele hoedanigheid van de notaris. Aangezien in hoofde van de cliënt voldaan is aan alle vereisten van artikel 1108 BW, ook die van toestemming, zal er voor de cliënt dus wel sprake zijn van een contract.<sup>226</sup>

115. In de nieuwe wetgeving kan een extra argument gevonden worden voor de contractualisering van de relatie tussen de notaris en zijn cliënt. De nieuwe wetgeving stelt dat de aansprakelijkheid van de notaris-vennoot beperkt zal worden tot zijn inbreng. Dit betekent dat hij in principe niet persoonlijk zal kunnen worden aangesproken, maar dat men naar de vennootschap dient te stappen.<sup>227</sup>

Indien men uitgaat van een contractuele relatie tussen de notaris en de cliënt zal zijn aansprakelijkheid inderdaad beperkt zijn. Hoewel de cliënt in principe handelt met de notaris, sluit hij een contract met de vennootschap. Dit vloeit voort uit het feit dat de handelingen van de notaris worden toegerekend aan de vennootschap. De cliënt zal dan ook enkel de vennootschap contractueel kunnen aanspreken en niet de notaris. Bovendien kan de notaris als orgaan beschouwd worden omdat in principe elke notaris die zijn ambt uitoefent in een notarisvennootschap ook zaakvoerder of bestuurder zal zijn. Hierdoor geniet de notaris van de quasi-immuniteit, dewelke gelijk is aan deze van de zelfstandige uitvoeringsagent. Dit betekent dat hij in principe ook niet buitencontractueel kan worden aangesproken. Enkel indien de voorwaarden voor samenloop zijn vervuld, kan de notaris persoonlijk worden aangesproken.<sup>228</sup>

In principe geldt er in België een samenloopverbod. Dit betekent dat er voor één en hetzelfde feit geen twee vorderingen, van de verschillende civielrechtelijke aansprakelijkheidsregimes, kunnen worden ingesteld. Dit samenloopverbod heeft gedurende de jaren een grote evolutie doorgemaakt in de rechtspraak van het Hof van Cassatie. Nu staat echter vast dat er 2 uitzonderingen mogelijk zijn op dit samenloopverbod. Indien er sprake is van een misdrijf is samenloop tussen de 2 soorten aansprakelijkheidsregimes mogelijk. Daarnaast is samenloop ook mogelijk indien er cumulatief sprake is van een fout die niet enkel een contractuele verplichting schendt, maar ook een tekortkoming aan de algemene zorgvuldigheidsnorm uitmaakt en van schade die niet uit de slechte uitvoering van het contract voortvloeit. Deze voorwaarden zijn echter zeer moeilijk te vervullen, waardoor de persoonlijke aansprakelijkheid van de notaris praktisch nooit in het gedrang komt indien men aanneemt dat er sprake is van een contractuele relatie met de vennootschap.<sup>229</sup>

---

<sup>226</sup> Artikel 1108 BW; N. RAEMDONCK, "De klassieke doctrine inzake de burgerrechtelijke notariële aansprakelijkheid onder vuur", *TBO* 2013, (220) 222.

<sup>227</sup> I. SAMOY, "Notaris kan aansprakelijkheid beperken via vennootschap", *Juristenkrant* 2014, afl. 291, (1) 1.

<sup>228</sup> I. SAMOY en K. RONSIJN, "De professionele aansprakelijkheid van de notaris en de notarisvennootschap" in JURA FALCONIS en I. SAMOY (eds.), *Professionele aansprakelijkheid*, Antwerpen, Intersentia, 2015, ter perse, (47) 73-74.

<sup>229</sup> S. STIJNS, *Leerboek verbintenissenrecht. Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2013, 133; P. VAN OMMESLAGHE, "Inleiding: het juridische kader van burgerlijke en strafrechtelijke aansprakelijkheid van de economische

Indien er daarentegen sprake is van een buitencontractuele relatie met de vennootschap is de situatie anders. In dat geval zal men vooreerst naar de vennootschap kunnen stappen en deze persoonlijk aansprakelijk kunnen stellen op basis van artikel 1382 BW. Via de orgaantheorie kan men immers fouten van het orgaan rechtstreeks toerekenen aan de vennootschap. Men kan echter ook de notaris persoonlijk aansprakelijk stellen als orgaan. Deze notaris zal dan *in solidum* gehouden zijn met de vennootschap tot vergoeding van de schade.<sup>230</sup>

Het is duidelijk dat de nieuwe wetgeving een lege doos zou zijn indien men uitgaat van de buitencontractuele relatie. De notaris zal dan immers nog persoonlijk aansprakelijk kunnen worden gesteld, terwijl het juist de bedoeling was van de wetgever om deze persoonlijke aansprakelijkheid uit te sluiten. Daarom leunt deze nieuwe wetgeving ook meer aan bij de tendens tot contractualisering die in gang is gezet door de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie.<sup>231</sup>

116. Ongeacht de discussie hieromtrent, lijkt het voor mij duidelijk te zijn dat men ook in hoofde van de notaris kan spreken van een contract. De notaris is in principe wel verplicht om zijn ambt te verlenen, maar deze plicht is niet absoluut. Ook oefent de notaris een sociaal beroep uit, waarbij omgang met de cliënt normaal is. Hieruit vloeit dan ook voort dat hij waarschijnlijk wel de intentie heeft om te contracteren met de cliënten.<sup>232</sup>

117. Waar men in Nederland vroeger ook een onderscheid had tussen de wettelijke en buitenwettelijke werkzaamheden en daaruit in principe een verschillende grondslag van de aansprakelijkheid voortvloeide, is dit reeds lange tijd veranderd. Hier is de aansprakelijkheid van de notaris ook gecontractualiseerd. In het Baarns beslag-arrest werd door de Hoge Raad gesteld dat wanneer er, bij het verlenen van diensten door de notaris, minder aandacht wordt besteed aan het openbare aspect er ruimte is om te spreken van een contractuele relatie.<sup>233</sup> Bepaalde auteurs waren ook de mening toegedaan dat een notaris nooit enkel en alleen maar wettelijke opdrachten uitvoerde. De notaris moet ook steeds taken uitoefenen die niet in de wetgeving zijn opgenomen. Dit betekende niet dat men de opdracht als volledig buiten de wetgeving kon gaan bekijken, maar wel dat de functie van de wettelijke werkzaamheid verminderd werd. Uit dit arrest wordt dan ook afgeleid dat de notaris bij het uitvoeren van al zijn taken contractueel aansprakelijk zal zijn.<sup>234</sup> PLEYSIER en HUIJGEN zijn daarentegen van mening dat uit het Baarns beslag-arrest kon worden afgeleid dat met betrekking tot de niet-wettelijke handelingen een contract ontstaat tussen de notaris en zijn cliënt. De beroepsfout die de notaris in casu maakte hing zeer nauw samen met ambtshandelingen, maar toch werd de notaris uit hoofde van wanprestatie aansprakelijk geacht. In geval dat een wettelijke handeling en een niet-wettelijke handeling een samenhangende

---

beroepen en recente evoluties" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 3-4.

<sup>230</sup> I. SAMOY en K. RONSJIN, "De professionele aansprakelijkheid van de notaris en de notarisvennootschap" in JURA FALCONIS en I. SAMOY (eds.), *Professionele aansprakelijkheid*, Antwerpen, Intersentia, 2015, ter perse, (47) 74-75.

<sup>231</sup> I. SAMOY, "Notaris kan aansprakelijkheid beperken via vennootschap", *Juristenkrant* 2014, afl. 291, (1) 1.

<sup>232</sup> N. RAEMDONCK, "De klassieke doctrine inzake de burgerrechtelijke notariële aansprakelijkheid onder vuur", *TBO* 2013, (220) 222-223.

<sup>233</sup> HR 30 januari 1981, *NJ* 1982, 56.

<sup>234</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 412.



beroepsfout uitmaakten ging men dus uit van het bestaan van een contract.<sup>235</sup> De verplichting die de notaris heeft om zijn diensten te verlenen staat hier niet aan in de weg, aangezien hier in de praktijk zeer weinig een beroep op wordt gedaan en het grootste gedeelte van de relatie toch door een wilsovereenstemming tot stand komt.<sup>236</sup>

Deze rechtspraak (indien men de redenering van MELIS volgt) is nu ook gecodificeerd in artikel 16 Notariswet Nederland, dat het volgende bepaalt: "*Het verrichten van wettelijke werkzaamheden en werkzaamheden die de notaris in samenhang daarmee pleegt te verrichten, berust op een overeenkomst tussen de notaris en de cliënt, bedoeld in titel 5 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek*".<sup>237</sup> Dit artikel wordt door sommigen als overbodig beschouwd. Het is namelijk zo dat in Nederland de discussie inzake de grondslag van de aansprakelijkheid niet zo hard leefde als in België. In de procedures werd de vordering vaak zowel gebaseerd op de onrechtmatige daad als op de basis van een wanprestatie. Een cliënt ging hierbij zijn vordering primair baseren op de wanprestatie en secundair op de onrechtmatige daad.<sup>238</sup> In het artikel spreekt men over een overeenkomst in de zin van titel 5 van boek 6. Dit houdt in dat er sprake is van een verbintenisscheppende overeenkomst, wat op zich ook weinig verassend is.<sup>239</sup>

Men kan dus stellen dat er sprake is van een contractuele relatie tussen de notaris en zijn cliënt en dit ongeacht of hij wettelijke taken dan wel buitenwettelijke taken uitoefent. Dit laatste behoefde trouwens geen specifiek artikel omdat het voortvloeit uit het algemene verbintenissenrecht. De rechtsverhouding tussen de notaris en de cliënt wordt in artikel 16 Notariswet Nederland gedefinieerd als een algemene overeenkomst (Boek 6, titel 5 BW Nederland).<sup>240</sup> Volgens MELIS en WAAIJER kan er echter sprake zijn van een overeenkomst van opdracht in de zin van Boek 7, titel 7 BW Nederland.<sup>241</sup>

## AFDELING 2. DUBBELE AANSPRAKELIJKHEIDSBEPERKING VOOR DE NOTARISVENNOOTSCHAP

118. Zoals hierboven reeds gesteld, wordt er een dubbele aansprakelijkheidsbeperking ingevoerd in de Ventôsewet. Enerzijds zal de aansprakelijkheid van de notarisvennootschap beperkt worden tot een bedrag van vijf miljoen euro (artikel 50, §4, tweede lid Ventôsewet). Anderzijds zal de persoonlijke aansprakelijkheid van de notaris beperkt blijven tot zijn inbreng (artikel 50, §4, eerste lid Ventôsewet).<sup>242</sup>

119. De beperking van de persoonlijke aansprakelijkheid zal echter in bepaalde gevallen niet gelden. De notaris zal nog steeds aansprakelijk zijn voor zijn fouten in de hoedanigheid van orgaan

---

<sup>235</sup> W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 45; D.T. BOKS, *Notariële aansprakelijkheid. Enige aspecten van de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de notaris*, Deventer, Kluwer, 2002, 16-18.

<sup>236</sup> D.T. BOKS, *Notariële aansprakelijkheid. Enige aspecten van de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de notaris*, Deventer, Kluwer, 2002, 13-14.

<sup>237</sup> Artikel 16 Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, *Stb.* 1999, 190.

<sup>238</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 412; W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 152.

<sup>239</sup> W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 45.

<sup>240</sup> W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 152.

<sup>241</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 413.

<sup>242</sup> A. RENIERS, "Groot nieuws: de aansprakelijkheid van notarissen kan eindelijk worden beperkt!", *Notariaat* 2014, afl. 16, (1) 2.

van de vennootschap.<sup>243</sup> Daarnaast blijft de hoofdelijke aansprakelijkheid ook bestaan indien er sprake is van een overtreding met bedrieglijk oogmerk of met het doel schade te berokkenen.<sup>244</sup>

120. De notaris zal zijn aansprakelijkheid bovendien enkel kunnen beperken indien hij zijn ambt uitoefent binnen een vennootschap. Indien er sprake is van een notaris-natuurlijke persoon, zal deze dus niet kunnen meegenieten van de beperking. Notarissen zullen er dus belang bij hebben om hun ambt uit te oefenen in een vennootschap.<sup>245</sup> De redenen waarom de notaris zijn aansprakelijkheid enkel kan beperken indien hij zijn beroep uitoefent binnen een vennootschap en niet indien hij optreedt als een natuurlijke persoon worden duidelijk weergegeven in de parlementaire voorbereiding. Een van de belangrijkste voordelen van een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is de beperking van de aansprakelijkheid. Om van deze laatste te kunnen genieten is het oprichten van een vennootschap dan ook een noodzakelijk element. Daarnaast hebben cliënten vaak meer vertrouwen in vennootschappen, aangezien deze laatste volgens hun meer zekerheid en waarborgen bieden. Ook moet de beroepsaansprakelijkheid verzekeraar blijven. Aansprakelijkheidsclaims worden steeds hoger, waardoor deze vaak onverzekerbaar worden. Dit komt aan niemand ten goede, niet aan de notaris, noch aan de cliënt.<sup>246</sup>

121. Er wordt dus een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de notaris die zijn beroep uitoefent in een vennootschap en de notaris-natuurlijke persoon. Toch zou dit onderscheid volgens de wetgever geen discriminatie in de zin van artikel 10 en 11 van de Grondwet uitmaken. Dit omwille van de aanwezigheid van een objectief criterium, namelijk de aanwezigheid van een vennootschapsvorm. Deze mogelijkheid tot het oprichten van een vennootschap staat bovendien voor iedere notaris open; niemand is verplicht om als natuurlijke persoon het ambt van notaris uit te oefenen en iedereen kan er vrij voor opteren dit in een vennootschapsvorm te doen. Daarnaast is het ook duidelijk dat alle notarissen die hun beroep uitoefenen binnen een vennootschap genieten van de dubbele aansprakelijkheidsbeperking en dus allen gelijk behandeld worden. Ook notarissen-natuurlijke personen worden allen op dezelfde manier behandeld: niemand van hun geniet van enige aansprakelijkheidsbeperking.<sup>247</sup>

122. Ondanks het feit dat de notaris-natuurlijke persoon niet kan genieten van de aansprakelijkheidsbeperking tot vijf miljoen euro, is hij evenzeer gehouden een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die minimum dit bedrag dekt (artikel 34<sup>ter</sup> Ventôsewet). De reden hiervoor is gelegen in de gelijke toegang tot de openbare dienst. De cliënt

---

<sup>243</sup> Wetsontwerp houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *Parl. St.* Kamer 2013-14, nr. 53K3149/001, 118; A. RENIERS, "Groot nieuws: de aansprakelijkheid van notarissen kan eindelijk worden beperkt!", *Notariaat* 2014, afl. 16, (1) 2.

<sup>244</sup> A. RENIERS, "Groot nieuws: de aansprakelijkheid van notarissen kan eindelijk worden beperkt!", *Notariaat* 2014, afl. 16, (1) 2.

<sup>245</sup> A. RENIERS, "Groot nieuws: de aansprakelijkheid van notarissen kan eindelijk worden beperkt!", *Notariaat* 2014, afl. 16, (1) 2; I. SAMOY, "Notaris kan aansprakelijkheid beperken via vennootschap", *Juristenkrant* 2014, afl. 291, (1) 1.

<sup>246</sup> Wetsontwerp houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *Parl. St.* Kamer 2013-14, nr. 53K3149/001, 113-117; K. RONSIJN en I. SAMOY, "De nieuwe wettelijke regeling voor de burgerlijke professionele aansprakelijkheid van de notaris", *Not.Fisc.M.* 2014, (242) 245.

<sup>247</sup> Wetsontwerp houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *Parl. St.* Kamer 2013-14, nr. 53K3149/001, 115-116; K. RONSIJN en I. SAMOY, "De nieuwe wettelijke regeling voor de burgerlijke professionele aansprakelijkheid van de notaris", *Not.Fisc.M.* 2014, (242) 245.

moet erop kunnen vertrouwen dat hij overal een gelijke bescherming verkrijgt, ongeacht of de notaris zijn beroep uitoefent in een vennootschap of als natuurlijke persoon.<sup>248</sup>

123. In Nederland is geen gelijkaardige bepaling inzake de beperking van de aansprakelijkheid terug te vinden. Dit vloeit voort uit het feit dat de Notariswet Nederland geen specifieke bepaling inzake de notarisvennootschap bevat.

### AFDELING 3. EXONERATIEBEDINGEN

124. Zoals hierboven reeds gesteld, bestond er vroeger een principiële verbod op het opnemen van exoneratiebedingen in de relatie tussen de notaris en zijn cliënt. De nieuwe wetgeving blijft op dit vlak ook stil. Er wordt nergens expliciet verboden noch toegelaten dat men exoneratiebedingen opneemt. Niets lijkt er echter aan in de weg te staan dat men exoneratiebedingen toelaat die de aansprakelijkheid exonereren tot een bedrag van vijf miljoen euro. Verderop zal hier dieper op worden ingegaan, in het licht van de regulering inzake de cijferberoepen.

---

<sup>248</sup> Wetsontwerp houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *Parl. St.* Kamer 2013-14, nr. 53K3149/001, 115; K. RONSIJN en I. SAMOY, "De nieuwe wettelijke regeling voor de burgerlijke professionele aansprakelijkheid van de notaris", *Not.Fisc.M.* 2014, (242) 247.

### DEEL 3. MOGELIJKHEDEN IN DE TOEKOMST

#### HOOFDSTUK 1. CONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS-OPENBAAR AMBTENAAR EN NOTARIS-ZAKENMAN

##### AFDELING 1. AFSCHAFFING DUAAL STATUUT?

125. De notaris zal uiteraard steeds zijn duaal statuut blijven behouden. Men kan er niet omheen dat hij voor bepaalde taken beschouwd dient te worden als openbaar ambtenaar en voor andere taken als zakenman. De vraag die men zich echter kan stellen is of dat het noodzakelijk is dat men aan dit onderscheid ook een verschillende grondslag voor de aansprakelijkheid gaat koppelen. Deze verschillende grondslag lijkt de zaak immers alleen maar ingewikkeld te maken en het lijkt op zich ook vrij onnuttig. Zeker nu door het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie is vastgesteld dat de notaris in beide gevallen moet beantwoorden aan dezelfde professionele kwaliteiten. Dit werd bovendien reeds aangehaald door het Hof van Beroep te Gent: *“De verplichting tot raadgeving dringt zich aan de notaris op, zowel in de uitoefening van zijn openbaar ambt als in zijn optreden als raadgever-jurist en zakenman. Het strikt onderscheid door de eerste rechter gemaakt, is niet gefundeerd en gekunsteld. Het is niet mogelijk het handelen van de notaris in twee afgescheiden delen te splitsen, al dan niet ter uitvoering van zijn ambt”*.<sup>249</sup>

126. Daarnaast komt het onderscheid ook enigszins gekunsteld over ten aanzien van de cliënt. Zoals reeds hoger vermeld, is het onderscheid voor de cliënt zeker niet duidelijk en zal deze dan ook vaak niet weten wanneer de notaris handelt als openbaar ambtenaar en wanneer hij handelt als zakenman. Dit leidt tot rechtsonzekerheid voor de cliënten, aangezien het voor hun moeilijk te bepalen zal zijn op basis van welke grondslag zij de notaris aansprakelijk kunnen stellen en welke gevolgen een beroep op een notaris eventueel met zich zou kunnen meebrengen (zie supra). Het lijkt dan ook niet nuttig om steeds de nadruk te blijven leggen op dit duale statuut: vaak komen immers beide hoedanigheden aan bod in één zaak en is het moeilijk om een onderscheid te maken in de taken uitgevoerd door de notaris handelend als openbaar ambtenaar en de taken uitgevoerd door de notaris handelend als zakenman.

127. In Nederland wordt deze vraag ook gesteld door EGGENS. Volgens deze auteur wekt het onderscheid in Nederland verwarring op en kan het beter worden afgeschaft. Het geeft immers de indruk dat de buitenwettelijke werkzaamheden niet onderworpen zijn aan de wet. De notaris onderneemt daarnaast ook bij elke verrichting buitenwettelijke werkzaamheden, nooit alleen maar wettelijke werkzaamheden. Meer zelfs, de notaris zou hoofdzakelijk buitenwettelijke werkzaamheden verrichten.<sup>250</sup>

##### AFDELING 2. EEN REGELING NAAR VOORBEELD VAN ARTIKEL 2276BIS §1 BW

128. Zoals reeds gezegd bestaat er geen specifieke regeling inzake de verjaringstermijnen voor de vordering tot aansprakelijkheid van de notaris. In het Burgerlijk Wetboek is wel artikel 2276*quinquies* opgenomen, wat ons louter doorverwijst naar de algemene regel opgenomen in

<sup>249</sup> Gent (1<sup>e</sup> k.) 18 november 1994, *RW* 1996-1997, (983) 984; D. LEROY, “De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht”, *Jura Falc.* 2006-07, (401) 429-430.

<sup>250</sup> D.T. BOKS, *Notariële aansprakelijkheid. Enige aspecten van de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de notaris*, Deventer, Kluwer, 2002, 13.

artikel 2262*bis* BW. Het enige wat extra wordt toegevoegd, ten opzichte van het gemeenrechtelijke artikel, is het feit dat de verjaring pas begint te lopen vanaf het overlijden indien de beroepsaansprakelijkheid betrekking heeft op de laatste wilsbeschikkingen of de contractuele erfstellingen. Het komt vreemd over dat de wetgever de noodzaak voelde om een artikel op te nemen wat ons enkel doorverwijst naar de algemene regel. Immers, bij gebreke aan een specifiek artikel is de algemene regel sowieso van toepassing.<sup>251</sup>

129. De vraag is dan ook wat het nut is van deze bepaling? Was het niet nuttiger geweest als de wetgever een specifieke regeling had ingevoerd vanaf het begin? Dit had immers heel wat discussies kunnen vermijden, aangezien één van de grote problemen inzake de grondslag van de aansprakelijkheid terug te vinden is in de discriminatie die voortvloeit uit de verschillende verjaringstermijnen.<sup>252</sup>

130. Zo een specifieke bepaling is wel terug te vinden voor de verjaring van de beroepsaansprakelijkheid van de advocaat. In 1967 werd het ambt van de pleitbezorger afgeschaft. Tot 1967 was de vertegenwoordiging van cliënten in handen van de pleitbezorger. De advocaat verleende advies en was in principe ook diegene die de zaak pleitte.<sup>253</sup> Zijn taken kwamen vanaf de afschaffing toe aan de advocaat. De wetgever stelde echter vast dat niet alle gevolgen van deze afschaffing op een duidelijke wijze werden geregeld. Zo was er geen verjaringstermijn voorzien voor de aansprakelijkheid van de advocaat, noch voor het bewaren van de stukken. Nochtans was het opportuun om de beroepsaansprakelijkheid van de advocaat te regelen. Men moest immers verzekeren dat de weduwen van advocaten niet geconfronteerd werden met de beroepsaansprakelijkheid.<sup>254</sup> Huidig artikel 2276*bis* BW luidt als volgt:

*§1 De advocaten zijn ontlast van hun beroepsaansprakelijkheid en zijn niet meer verantwoordelijk voor de bewaring van de stukken vijf jaar na het beëindigen van hun taak.*

*Deze verjaring is niet van toepassing wanneer de advocaat uitdrukkelijk met het bewaren van bepaalde stukken is belast.*

*§2 De vordering van de advocaten tot betaling van kosten en ereloon verjaart na verloop van vijf jaar na het beëindigen van hun taak.*<sup>255</sup>

Dit artikel voert een specifieke verjaringstermijn van vijf jaar in voor de beroepsaansprakelijkheid van de advocaat. De advocaat kan dus aansprakelijk worden gesteld gedurende vijf jaar.

131. Deze termijn van vijf jaar werd door de wetgever noodzakelijk, maar ook voldoende geacht. Aan de hand van deze termijn werden immers ieders rechten bij een eventueel onderzoek naar de burgerlijke aansprakelijkheid wegens vergissing of nalatigheid gegarandeerd. Daarnaast is

---

<sup>251</sup> J. GOEMAERE, "De la prescription de l'action en responsabilité notariale à la nature de la relation juridique entre le client et le notaire. Commentaire de l'arrêt rendu le 13 décembre 2012 par la Cour constitutionnelle.", *Rev.not.b.* 2013, (231) 232.

<sup>252</sup> J. GOEMAERE, "De la prescription de l'action en responsabilité notariale à la nature de la relation juridique entre le client et le notaire. Commentaire de l'arrêt rendu le 13 décembre 2012 par la Cour constitutionnelle.", *Rev.not.b.* 2013, (231) 247.

<sup>253</sup> G. MARTYN, "Evoluties en revoluties in de Belgische advocatuur" in D. HEIRBAUT, X. ROUSSEAU en K. VELLE (eds.), *Politieke en sociale geschiedenis van justitie in België van 1830 tot heden*, Brugge, die Keure, 2004, (227) 228.

<sup>254</sup> Wetsvoorstel (L. REMACLE) betreffende de verjaring van de beroepsaansprakelijkheid van de advocaat en de bewaring van de stukken, *Parl. St.* Kamer 1984-1985, nr. 1186/1, 1.

<sup>255</sup> Artikel 2276*bis* BW.

deze termijn ook gelijk aan de verjaringstermijn van een burgerlijke vordering op grond van een inbreuk, zoals neergelegd in artikel 26 van het Wetboek van strafvordering. Tot slot werd er ook vanuit gegaan dat de cliënt geen vijf jaar ging wachten alvorens zijn vordering in te stellen indien er een gegronde aanleiding inzake beroepsaansprakelijkheid bestond, waardoor een langere termijn dan vijf jaar niet opportuun leek.<sup>256</sup>

Ook moet er uiteraard rekening worden gehouden met de dag waarop deze termijn begint te lopen. Dit is niet vanaf de dag dat de fout is begaan, maar wel vanaf de dag dat de advocaat zijn opdracht beëindigt, dan wel het dossier afsluit of intrekt. Hierdoor wordt de termijn van vijf jaar in de praktijk verlengd. Ook is een stuiting steeds mogelijk op basis van artikel 2242 en verder van het Burgerlijk Wetboek.<sup>257</sup>

132. De vraag is nu of deze regeling kan getransponeerd worden naar de notaris. De verjaringstermijn hoeft in dat geval geen vijf jaar te bedragen, het kan ook meer zijn, maar in welke mate bestaat er de mogelijkheid om een specifieke bepaling in te voeren voor de notaris? Hiervoor kan er gekeken worden naar de parlementaire voorbereiding van de wet van 4 mei 1999 tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt. Deze wet heeft immers artikel 2276*quinquies* BW ingevoerd.

133. Oorspronkelijk lijkt het wel degelijk de bedoeling van de wetgever te zijn geweest om een specifiek artikel in te voegen met een eigen verjaringstermijn. Volgens de wetgever konden akten van de notaris beschouwd worden als wet voor de partijen. Deze akten waren het bewijs van bijzondere overeenkomsten, overeenkomsten die gedurende lange tijd effect moesten sorteren. In dat opzicht was het dan ook noodzakelijk dat de beroepsaansprakelijkheid van de notaris gedurende lange termijn van toepassing bleef. Toch mocht deze termijn ook niet te lang zijn, zoals bijvoorbeeld 30 jaar, met het oog op de grote dossiers waardoor mogelijkerwijze plaatsgebrek kon ontstaan. De wetgever opteerde dan ook voor een termijn van 15 jaar. Deze termijn leek de wetgever voldoende, aangezien in de praktijk de aansprakelijkheid van de notaris meestal erkend werd binnen de tien jaar na de ondertekening van de akte.<sup>258</sup>

Deze termijn was van toepassing op alle schadegevallen volgend uit een fout van de notaris in de akte. Dit betekent dat de verjaringstermijn van toepassing was op vormgebreken, foutieve vergetelheden en fouten inzake de raadgevingsplicht. Het startpunt hier zal niet de beëindiging van de werkzaamheden zijn zoals bij de advocaat, maar wel het moment van ondertekening van de akte.<sup>259</sup>

---

<sup>256</sup> Wetsvoorstel (L. REMACLE) betreffende de verjaring van de beroepsaansprakelijkheid van de advocaat en de bewaring van de stukken, *Parl. St.* Kamer 1984-1985, nr. 1186/1, 2.

<sup>257</sup> Wetsvoorstel (L. REMACLE) betreffende de verjaring van de beroepsaansprakelijkheid van de advocaat en de bewaring van de stukken, *Parl. St.* Kamer 1984-1985, nr. 1186/1, 2.

<sup>258</sup> Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St.* Kamer 1997-1998, nr. 49K1432/1 en 49K1433/1, 40.

<sup>259</sup> Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St.* Kamer 1997-1998, nr. 49K1432/1 en 49K1433/1, 40-41.

Voor fouten die de notaris beging bij andere activiteiten, zag de wetgever echter niet in waarom men daarbij niet opteerde voor dezelfde verjaringstermijn als deze van toepassing op de advocaten. Hiervoor vond de wetgever een termijn van vijf jaar, die begint te lopen vanaf de beëindiging van de opdracht, dus voldoende. Voor de bepalingen inzake de beroepsaansprakelijkheid betreffende de laatste wilsbeschikkingen en de contractuele erfstellingen was ook een andere termijn opportuun. Hier begint de termijn voor de verjaring, die gelijk is aan vijf jaar, pas te lopen vanaf de datum van het overlijden van de beschikker. De motivering hiervoor was gelegen in het feit dat deze bepalingen vaak pas gevolg hebben lange tijd na de datum van opstelling door de notaris.<sup>260</sup>

De specifieke bepaling in het Burgerlijk Wetboek zou dan als volgt hebben geluid:

*"De notarissen worden ontlast van hun beroepsaansprakelijkheid vijftien jaar na de ondertekening van de akten die zij verlijden en vijf jaar na de beëindiging van de andere opdrachten die zij vervullen.*

*Zij worden evenwel ontlast van hun beroepsaansprakelijkheid betreffende de laatste wilsbeschikkingen en de contractuele erfstellingen vijf jaar na het overlijden van de beschikker".*<sup>261</sup>

134. Gedurende de wetgevende procedure werden echter meerdere amendementen ingediend. Zo werd voorgesteld om de termijn van vijf jaar in het tweede lid te vervangen door een termijn van 10 jaar omwille van het feit dat de gerechtelijke procedures van deze zaken vaak langer dan vijf jaar duren.<sup>262</sup> Daarnaast is er ook een amendement dat voorstelt om de gemeenrechtelijke verjaringstermijnen toe te passen op de beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkel voor de laatste wilsbeschikkingen en de contractuele erfstellingen geldt er een bijzondere verjaringstermijn van vijf jaar die begint te lopen vanaf het overlijden van de betrokkene.<sup>263</sup> De gemeenrechtelijke verjaringsregels zouden leiden tot een betere bescherming van de bevolking.

Daarnaast werden er ook heel wat vragen gesteld. De gemeenrechtelijke verjaringstermijn bedroeg 30 jaar. Men vroeg zich dan ook af waarom men de termijn van de verjaring wou verkorten naar 15 jaar wanneer in de praktijk bijna alle vorderingen worden ingesteld binnen de 10 jaar na ondertekening van de akte. De minister stelde dat deze termijn van 15 jaar voornamelijk werd ingevoerd omwille van de rechtszekerheid. Op deze manier werd immers iedere vorm van betwisting, na afloop van die 15 jaar, uitgesloten. Daarnaast vloeide hieruit ook een financieel voordeel voort: de termijn van 15 jaar was bevorderlijk voor de verzekeraarbaarheid en kwam op die manier ook ten goede aan de burgers.<sup>264</sup>

---

<sup>260</sup> Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St. Kamer* 1997-1998, nr. 49K1432/1 en 49K1433/1, 41.

<sup>261</sup> Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St. Kamer* 1997-1998, nr. 49K1432/1 en 49K1433/1, 91 en 158.

<sup>262</sup> Amendement (S. VERHERSTRAETEN) op het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St. Kamer* 1997-1998, nr. 49K1432/6, 1.

<sup>263</sup> Amendement (REGERING *et. al.*) op het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St. Kamer* 1997-1998, nr. 49K1432/18, 40.

<sup>264</sup> Verslag namens de commissie over het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St. Kamer* 1997-1998, nr. 49K1432/19, 147-148.

135. Uiteindelijk werd er aldus geopteerd om de gemeenrechtelijke termijnen toe te passen. In de wetgevende stukken lijkt er echter geen specifieke motivering te zijn gegeven voor deze keuze, behalve het feit dat de gemeenrechtelijke verjaringsregels zouden leiden tot een betere bescherming van de bevolking. Echter, nergens in de wetgevende stukken lijkt er rekening te zijn gehouden met het duale statuut van de notaris. Toch is dit een belangrijk punt waarmee de wetgever zeker rekening had moeten houden bij het opstellen van wetgeving inzake de verjaringstermijnen. Door te opteren voor de gemeenrechtelijke regels, ontstaat er immers juist rechtsonzekerheid en niet de rechtszekerheid die de wetgever zo hoog in het vaandel draagt. Door het duale statuut zijn nu immers twee verschillende aansprakelijkheidsregimes met verschillende verjaringstermijnen van toepassing, wat bij de cliënt tot verwarring kan leiden.

136. In mijn opzicht is het dan ook belangrijk dat de wetgever de discussie, die reeds lange tijd heerst, beslecht. Dit kunnen zij in mijn ogen op twee verschillende wijzen doen. Enerzijds kunnen ze opteren voor één gelijke verjaringstermijn. Op die manier raken ze niet aan het duale statuut van de notaris, maar zal er toch rechtszekerheid gelden inzake de verjaringstermijn. Anderzijds kunnen ze er ook voor opteren om artikel 2276*quinquies* BW te herschrijven. Waar dit artikel nu spreekt van de 'gemeenrechtelijke verjaringstermijnen' zou men kunnen opteren voor 'de gemeenrechtelijke verjaringstermijn zoals bepaald in artikel 2276*bis*, §1, eerste lid Burgerlijk Wetboek'. Op die manier kiest de wetgever resoluut voor de contractualisering van de relatie, waartoe de aanzet ook reeds gegeven was in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie. Een derde optie was geweest dat de wetgever in artikel 2276*quinquies* een duidelijke verwijzing opnam naar het statuut van de notaris en de gemeenrechtelijke verjaringstermijn van artikel 2276*bis*, §1, eerste lid BW van toepassing verklaarde op de notaris-zakenman en de gemeenrechtelijke verjaringstermijn van artikel 2276*bis*, §1, tweede lid BW van toepassing verklaarde op de notaris-openbaar ambtenaar. Dit is nu echter niet meer mogelijk ten gevolge van de reeds eerder vermelde rechtspraak. Hierin werd immers zeer duidelijk gesteld dat een contractuele relatie tussen de notaris-openbaar ambtenaar en zijn cliënt nooit uitgesloten kan zijn.

Echter, er is ook nog een andere mogelijkheid. Hierboven is komen vast te staan dat in Nederland een specifiek artikel, artikel 16 Notariswet Nederland, is ingevoerd. Dit artikel behandelt niet specifiek de verjaringstermijn, maar kwalificeert de relatie tussen de notaris die wettelijke werkzaamheden verricht en zijn cliënt als een contractuele relatie. Dit is uiteraard ook een mogelijkheid voor België. De Belgische wetgever zou een specifiek artikel inzake de contractuele relatie tussen de notaris-openbaar ambtenaar en zijn cliënt kunnen opnemen. Ook dit zou de grote discussie verhelpen. Dezelfde redenering als in Nederland zou dan van toepassing zijn: de notaris vervult een maatschappelijke rol en wordt hiervoor geacht contracten aan te gaan met cliënten. Bovendien kan men de wettelijke werkzaamheden ook niet los zien van de buitenwettelijke werkzaamheden: in één zaak gaat de notaris vaak beide soorten opdrachten moeten vervullen.



## HOOFDSTUK 2. BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS

### AFDELING 1. OOK BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE NOTARIS-NATUURLIJKE PERSOON MOGELIJK?

137. Zoals hierboven beschreven, voert de nieuwe wet van 25 april 2014 een mogelijkheid tot beperking van de professionele aansprakelijkheid in.<sup>265</sup> De notaris kan zijn aansprakelijkheid beperken door het oprichten van een vennootschap. In dat geval zal hij enkel persoonlijk aansprakelijk zijn voor zijn eigen inbreng. De enige uitzondering hierop is de situatie waarin de notaris optreedt met een bedrieglijk oogmerk of met het doel om schade te berokkenen. In die gevallen zal hij dus samen met de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk zijn en kan deze laatste een regresvordering tegen hem instellen. Daarnaast zal de aansprakelijkheid van de vennootschap ook beperkt zijn tot een bedrag van vijf miljoen euro.<sup>266</sup>

138. Uit bovenstaande blijkt dat de notaris-natuurlijke persoon niet geniet van deze beperking van de aansprakelijkheid. De notaris-natuurlijke persoon zal dus onbeperkt aansprakelijk zijn en gehouden blijven tot een volledige en integrale schadevergoeding. Nochtans is deze notaris evengoed gehouden tot het aangaan van een verzekering die minimum vijf miljoen euro waarborgt. Dit vloeit voort uit de gelijke toegang tot de openbare dienst. De burger die een beroep doet op de notaris mag zich immers aan een gelijke bescherming verwachten, ongeacht of de notaris deel uitmaakt van een vennootschap of niet.<sup>267</sup>

139. De wetgeving bepaalt daarnaast ook niets over de mogelijkheid tot het invoeren van exoneratiebedingen in een contract met de cliënt. Zoals hierboven reeds besproken was deze mogelijkheid vroeger verboden en lijkt dit verbod nog steeds van kracht te zijn. Toch dient men zich af te vragen of de wetgever opzettelijk ervoor gekozen heeft om deze mogelijkheid niet op te nemen in de nieuwe wetgeving of dat de wetgever per ongeluk vergeten is deze mogelijkheid op te nemen. Dit valt niet af te leiden uit de parlementaire voorbereiding van de wetgeving, aangezien deze nergens spreekt van de mogelijkheid tot het invoeren van exoneratiebedingen.

140. Men kan echter vaststellen dat in de regelgevingen betreffende andere vrije beroepen deze mogelijkheid wel is opgenomen. Een belangrijk voorbeeld hiervan zijn de cijferberoepen. Deze omvatten de accountants, de belastingconsulenten, de erkende boekhouders, de boekhouders-fiscalisten en de bedrijfsrevisoren.<sup>268</sup> Aangezien het binnen het tijdsbestek van dit werk niet mogelijk is om alle cijferberoepen te bespreken, zal hieronder meer specifiek de regeling inzake de accountants en belastingconsulenten besproken worden. Er zal ook worden stilgestaan bij de mogelijkheid om een gelijkaardige regeling in te voeren voor de notarissen.

---

<sup>265</sup> Wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *BS* 15 mei 2014.

<sup>266</sup> Artikel 133 Wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *BS* 15 mei 2014.

<sup>267</sup> Wetsontwerp houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *Parl. St.* Kamer 2013-14, nr. 53K3149/001, 115.

<sup>268</sup> M. WYCKAERT, "De uitoefening van een cijferberoep in het kader van een rechtspersoon: de gevolgen voor de rechtspersoon, zijn vennoten, zijn bestuurders en zijn vertegenwoordigers" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 12.

141. Ook in Nederland wordt de risicobeperking bij andere vrije beroepen aanvaard. MELIS en WAAIJER stellen dan ook dat het de notaris in principe zou moeten worden toegelaten om zich te exonereren voor zijn aansprakelijkheid. De notaris is immers ook een ondernemer, die verantwoordelijk is voor zijn bedrijfsvoering. In de toelichting bij de wet van 1999 werd daarnaast ook gesteld dat, nu de relatie tussen de notaris en zijn cliënt als contractueel werd bestemd, exoneratie in principe ook mogelijk zou moeten zijn.<sup>269</sup> Het uitgangspunt is dus dat exoneratie mogelijk zou moeten zijn.<sup>270</sup>

De aansprakelijkheid voor eigen schuld of grove opzet zou echter niet kunnen worden uitgesloten, aangezien een mogelijke exoneratie in deze gevallen in strijd zou zijn met artikel 3:40, lid 1 BW Nederland. Een exoneratiebeding kan ook niet worden opgenomen in de algemene voorwaarden indien de cliënt een particulier betreft. In dat geval wordt een exoneratie in de algemene voorwaarden immers vermoed onredelijk bezwarend te zijn op basis van artikel 6:237 sub f BW Nederland. Met algemene voorwaarden worden gelijkgesteld standaardbedingen die telkens in afzonderlijke overeenkomsten worden opgenomen. In dit geval zal het aan de notaris zijn om te bewijzen dat dergelijk beding niet onredelijk bezwarend is. Een gelijkaardige bepaling kan men ook terugvinden in het Belgische recht, namelijk artikel XIV.50, 30° WER.<sup>271</sup> Wanneer men in Nederland handelt met een particulier en men neemt hierbij een algemene voorwaarde inzake de exoneratie van de vrije beroeper op, dan wordt dit beding vermoed onredelijk bezwarend te zijn. In België is het ook zo dat er, bij een overeenkomst tussen een consument en een vrij beroeper, geen exoneratiebeding mag worden opgenomen indien dit exoneratiebeding op ongepaste wijze de wettelijke rechten ten aanzien van de beoefenaar van een vrij beroep of een andere partij uitsluit of beperkt. Een eventuele beperking van de aansprakelijkheid lager dan het bedrag gedekt door de verzekering is ook uitgesloten.<sup>272</sup>

Als tegenargument tegen de exoneratie wordt echter aangehaald dat de notaris misbruik zou kunnen maken van zijn machtigere positie. Daarnaast heeft de Staatssecretaris bij artikel 16 Notariswet Nederland toegelicht dat een exoneratiebeding ook niet vaak zal worden toegepast indien de notaris wettelijke werkzaamheden uitoefent. Dit omwille van het monopolie van de notaris. Het exoneratiebeding zal dan immers zwaarder wegen, aangezien de cliënt een beroep moet doen op de notaris. Dit laatste lijkt echter niet aan te sluiten bij het idee dat men de wettelijke en buitenwettelijke taken van de notaris niet apart van elkaar kan zien. Deze werkzaamheden zijn immers met elkaar verbonden.<sup>273</sup>

Toch kan men vaststellen dat er gebruik gaat worden gemaakt van algemene voorwaarden waarin de notaris zich exonereert. Dit voor het bedrag dat de verzekering te boven gaat.<sup>274</sup>

---

<sup>269</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 415.

<sup>270</sup> W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 162.

<sup>271</sup> Artikel XIV.50, 30° WER.

<sup>272</sup> W.G. HUIJGEN en A.J.H. PLEYSIER, *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 162-163; D.T. BOKS, *Notariële aansprakelijkheid. Enige aspecten van de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de notaris*, Deventer, Kluwer, 2002, 28.

<sup>273</sup> D.T. BOKS, *Notariële aansprakelijkheid. Enige aspecten van de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de notaris*, Deventer, Kluwer, 2002, 27 en 29.

<sup>274</sup> J.C.H. MELIS en B.C.M. WAAIJER, *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 416.

### *§1. Een regeling naar voorbeeld van de cijferberoepen?*

142. Naar aanleiding van het KMO-Plan van 2008 werd een regeling inzake de uitoefening van een cijferberoep in een rechtspersoon met de mogelijkheid om de aansprakelijkheid te beperken uitgewerkt. Voor de wet van 18 januari 2010 betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon konden de cijferberoepen al reeds uitgeoefend worden in een vennootschap, maar was de aansprakelijkheid van de natuurlijke personen die deelnamen aan deze vennootschap onbeperkt. Met de wet van 18 januari 2010 wou de wetgever dan ook de mogelijkheid invoeren om deze persoonlijke aansprakelijkheid te beperken.<sup>275</sup>

143. De invoering van deze beperkte persoonlijke aansprakelijkheid werd door de wetgever om verschillende redenen verdedigd. Er zijn immers voordelen verbonden aan de invoering van de beperkte persoonlijke aansprakelijkheid, zowel voor de klant als voor de uitoefenaar van het beroep. Voor de klant biedt een vennootschap vaak meer waarborgen dan een individuele cijferberoeper. Zo heeft een cliënt meer zekerheid over het voortbestaan, over de beschikbaarheid van financiële middelen,... Indien de cliënt een vordering tot aansprakelijkheid moet instellen, is hij dan ook zeker van een betaling van de hieruit voortvloeiende schulden door de vennootschap. Bij een natuurlijke persoon bestaat er meer risico op insolventie. Ook de voordelen voor de uitoefenaar zijn meervoudig. De aansprakelijkheid zal niet blijven voortbestaan na een stopzetting van de activiteiten of na een eventueel overlijden van de uitoefenaar. Daarnaast zal de overdracht van het klantenbestand ook makkelijker verlopen.<sup>276</sup> Ook zullen er duidelijke afspraken gelden: de beroepsbeoefenaar kan zijn persoonlijke aansprakelijkheid beperken, maar hier tegenover staat wel dat hij een redelijke premie betaalt aan een verplichte verzekering. Tot slot wordt het stelsel van de cijferberoepers op die manier in overeenstemming gebracht met het gemene recht waarbij de bestuurders of zaakvoerders ook niet persoonlijk aansprakelijk zijn voor hun beroepshandelingen.<sup>277</sup>

144. Artikel 3 van het wetsontwerp behandelt de aansprakelijkheid van de accountant of belastingconsulent. Het stelsel van de burgerlijke en strafrechtelijke aansprakelijkheid zal worden afgestemd op het gemene recht. Meer concreet betekent dit dat de rechtspersoon de aansprakelijkheid zal dragen en dus niet meer de accountant of belastingconsulent persoonlijk.<sup>278</sup> Het vierde artikel gaat meer specifiek in op de mogelijkheid om de aansprakelijkheid te beperken. Daarnaast bevat dit artikel ook de verplichting tot verzekering.<sup>279</sup>

145. De vraag is nu of de cijferberoepen hun aansprakelijkheid ook kunnen beperken wanneer zij opereren buiten de structuur van een vennootschap. Artikel 33 van de wet van 22 april 1999

---

<sup>275</sup> Wetsontwerp betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon, *Parl. St. Kamer* 2009-2010, nr. 52K2261/001, 4.

<sup>276</sup> Wetsontwerp betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon, *Parl. St. Kamer* 2009-2010, nr. 52K2261/001, 5.

<sup>277</sup> Verslag namens de commissie over het wetsontwerp betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon, *Parl. St. Kamer*, nr. K522261/002, 4.

<sup>278</sup> Wetsontwerp betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon, *Parl. St. Kamer* 2009-2010, nr. 52K2261/001, 6-7.

<sup>279</sup> Wetsontwerp betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon, *Parl. St. Kamer* 2009-2010, nr. 52K2261/001, 7.

betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen, ingevoegd door de wet van 18 januari 2010, bepaalt hierover het volgende:

*" Externe accountants en externe belastingconsulenten zijn overeenkomstig het gemeen recht aansprakelijk voor de uitoefening van hun professionele opdrachten.*

*Het is hun verboden zich aan deze aansprakelijkheid te onttrekken, zelfs gedeeltelijk, door een bijzondere overeenkomst, in de volgende gevallen:*

1° *bij de uitoefening door een externe accountant van een opdracht die door of krachtens de wet wordt toevertrouwd aan de commissaris of bij gebrek aan een commissaris, aan een bedrijfsrevisor of aan een accountant overeenkomstig artikel 17, vierde lid, van de wet houdende oprichting van een Instituut van de Bedrijfsrevisoren en organisatie van het publiek toezicht op het beroep van bedrijfsrevisor, gecoördineerd op 30 april 2007;*

2° *in geval van een fout gepleegd met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden.*

*Zij zijn verplicht zich voor hun burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te verzekeren met een verzekeringsovereenkomst die is goedgekeurd door de Raad van het Instituut."*

Uit dit artikel kan men *a contrario* afleiden dat de accountant en belastingconsulent hun aansprakelijkheid contractueel kunnen uitsluiten in alle andere gevallen dan deze vermeld in 1° en 2°. Dit kan dus zowel wanneer men handelt in een vennootschap als wanneer men optreedt als natuurlijke persoon. Met de invoering van de mogelijkheid om de persoonlijke aansprakelijkheid te beperken via een vennootschap werd dus ook afgezien van het absolute verbod op exoneratiebedingen. Het is dus mogelijk voor de accountant-natuurlijke persoon of belastingconsulent-natuurlijke persoon om zijn persoonlijke beroepsaansprakelijkheid te beperken. Het beperken van de persoonlijke aansprakelijkheid, of men zijn ambt uitoefent binnen een vennootschap of buiten de structuur van een vennootschap, is noodzakelijk om de continuïteit van het kantoor te verzekeren. Belangrijk is wel dat deze beperking steeds redelijk dient te blijven. Men mag immers het vrije beroep niet uithollen. In het licht van dit laatste is de verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering van belang. De omvang van de dekking zal immers een belangrijk element zijn bij de beoordeling van het redelijke karakter van een exoneratiebeding. Uiteraard mag de beroepsbeoefenaar niet de mogelijkheid krijgen om zich volledig te exonereren<sup>280</sup>

146. Opdat een exoneratiebeding geldig zou zijn, dient er uiteraard wel voldaan te zijn aan de algemene verbintenisrechtelijke vereisten. Zo mag een exoneratiebeding niet ingaan tegen de openbare orde of bepalingen van dwingend recht en dient er ook rekening te worden gehouden met de wilsgebreken. Ook mag de inhoud van de verbintenis niet worden uitgehold door het exoneratiebeding. Daarnaast dient er uiteraard ook rekening te worden gehouden met de bepalingen van boek XIV van het wetboek economisch recht: het mag niet gaan over een onrechtmatig beding.<sup>281</sup>

---

<sup>280</sup> P. DE WOLF, "De aansprakelijkheid van natuurlijke personen die hun beroep uitoefenen in eigen naam of in het kader van een rechtspersoon" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 37-38 en 39-40.

<sup>281</sup> P. DE WOLF, "De aansprakelijkheid van natuurlijke personen die hun beroep uitoefenen in eigen naam of in het kader van een rechtspersoon" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 40-44.

147. De vraag is nu of men deze regeling ook kan transponeren naar de regeling inzake de notaris. In mijn ogen zou dit mogelijk moeten zijn. Als een notaris die deel uitmaakt van een vennootschap zijn aansprakelijkheid kan beperken tot zijn inbreng en de vennootschap slechts aansprakelijk zal zijn voor een bedrag van vijf miljoen euro, waarom zou een notaris-natuurlijke persoon zijn persoonlijke aansprakelijkheid dan niet kunnen beperken tot vijf miljoen euro? De reden voor de beperking, namelijk de continuïteit van het kantoor verzekeren, geldt immers ook in het geval van een notaris-natuurlijke persoon en dus niet enkel bij een notarisvennootschap. De grens van vijf miljoen euro is hierbij wel belangrijk. Dit bedrag komt overeen met het bedrag dat verplicht gedekt dient te worden door de beroepsverzekering en lijkt dus een redelijk bedrag te zijn. Daarnaast kan de aansprakelijkheid van de notaris-vennootschap ook maar beperkt worden tot een bedrag van 5 miljoen euro. Indien men zou toelaten dat de notaris-natuurlijke persoon zich voor het volledige bedrag zou exonereren, zou dit kunnen leiden tot een strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel.<sup>282</sup>

Feit is dat de hoofdelijke aansprakelijkheid van de notaris-vennoten blijft bestaan op het moment dat zij een overtreding met bedrieglijk oogmerk of met het doel schade te berokkenen begaan. Het lijkt daarom dan ook noodzakelijk dat men eenzelfde uitzondering bewaart bij de exoneratiebedingen. Indien er sprake is van een bedrieglijk oogmerk of het doel schade te berokkenen moet de notaris onbeperkt aansprakelijk blijven en zal een exoneratiebeding dus geen uitwerking krijgen. Dit idee kan men trouwens ook terugvinden in de regeling inzake cijferberoepen.

148. Interessant is ook dat in de wet van 25 april 2014 niet enkel een regeling inzake de beperking van de aansprakelijkheid van de notaris voorzien is, maar ook een regeling inzake de gerechtsdeurwaarders wordt ingevoerd. De gerechtsdeurwaarder zal persoonlijk aansprakelijk zijn voor de professionele fouten die hij begaat. Deze aansprakelijkheid is beperkt tot een bedrag van 5.000.000 euro per schadegeval. Ook voor hem geldt een verplichting om zijn aansprakelijkheid te laten verzekeren.<sup>283</sup>

149. Ook hier ziet men dat de gerechtsdeurwaarder, net zoals de cijferberoepen, zijn aansprakelijkheid kan beperken ongeacht of hij deel uitmaakt van een vennootschap dan wel zijn ambt uitoefent als een natuurlijke persoon. Ook dit is dus verschillend met de notaris. Het is opmerkelijk vast te stellen dat in de parlementaire voorbereiding gesproken wordt van eenzelfde aansprakelijkheidsregeling voor de gerechtsdeurwaarder als voor de notaris. Men stelt in de parlementaire voorbereiding zelfs dat een gelijk aansprakelijkheidsregime moet worden aangenomen omdat beide personen een juridisch beroep uitoefenen en beide hierbij als openbare ambtenaren handelen.<sup>284</sup> Ook hierin kan dus een argument worden gevonden ten voordele van de

---

<sup>282</sup> I. SAMOY en K. RONSIJN, "De professionele aansprakelijkheid van de notaris en de notarisvennootschap" in JURA FALCONIS en I. SAMOY (eds.), *Professionele aansprakelijkheid*, Antwerpen, Intersentia, 2015, ter perse, (47) 81.

<sup>283</sup> Artikel 223 Wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *BS* 15 mei 2014; Verslag namens de commissie over Wetsontwerp houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *Parl. St. Kamer* 2013-14, nr. 53K3149/005, 75.

<sup>284</sup> Verslag namens de commissie over Wetsontwerp houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *Parl. St. Kamer* 2013-14, nr. 53K3149/005, 75.

mogelijkheid tot opname van een exoneratiebeding door een notaris-natuurlijke persoon. Het lijkt er immers op dat meer door een vergetelheid of onachtzaamheid dan door een bewuste keuze er geen regeling inzake de exoneratie van de aansprakelijkheid van de notaris-natuurlijke persoon is opgenomen.

### *§2. Toekomst van de notaris-natuurlijke persoon*

150. Nu is vastgesteld dat er op dit moment nog geen mogelijkheid bestaat voor de notaris-natuurlijke persoon om zijn aansprakelijkheid te beperken, kan men zich afvragen hoe lang deze vorm nog gaat blijven bestaan. Gaat een notaris niet meer voordeel kunnen halen uit het oprichten van een vennootschap samen met een andere notaris of uit het zich aansluiten bij een reeds bestaande notarisvennootschap?

151. Men kan vaststellen dat een notaris-natuurlijke persoon exact dezelfde verplichtingen heeft als een notarisvennootschap. De notaris-natuurlijke persoon is immers ook verplicht om een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten ter waarde van 5.000.000 euro. Toch vloeit hieruit niet hetzelfde voordeel voort als bij een vennootschap: de notaris-natuurlijke persoon blijft onbeperkt aansprakelijk.

152. Deze onbeperkte aansprakelijkheid zal waarschijnlijk zwaar gaan wegen op de notaris-natuurlijke persoon. Er zal een grote druk uitgaan van de mogelijkerwijze zeer hoge aansprakelijkheidsclaims die boven zijn hoofd hangen. Bovendien heeft een natuurlijke persoon minder financiële draagkracht dan een vennootschap van notarissen. Het lijkt dan ook waarschijnlijk dat steeds meer notarissen zich gaan verenigen in een vennootschap tot aan het punt waarop er geen notarissen-natuurlijke personen meer overblijven. Vanaf dit moment stelt zich uiteraard de vraag naar de exoneratiebedingen niet meer.

153. Het is dan ook afwachten op een eventueel wetgevend initiatief of een eventuele uitspraak inzake een opgenomen exoneratiebeding. Dit zou immers uitsluitel kunnen geven over de geldigheid van dergelijk beding in een contract tussen de notaris-individuele persoon en zijn cliënt. Indien er geen dergelijke regelgeving of rechtspraak komt, lijkt het mij meer dan waarschijnlijk dat de notaris-natuurlijke persoon een uitstervend ras is.

154. Daarnaast blijft er uiteraard ook de vraag naar de verzekerbaarheid van de notaris-natuurlijke persoon. Welke verzekeringsmaatschappij gaat nog geneigd zijn om een notaris-natuurlijke persoon te verzekeren, rekening houdend met het feit dat de financiële draagkracht van dergelijke notaris veel lager ligt dan bij een notarisvennootschap?



## CONCLUSIE

155. Binnen dit onderzoek is duidelijk geworden dat er lange tijd veel discussie heeft bestaan over de grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris-openbaar ambtenaar. Deze discussie vloeide voornamelijk voort uit de verplichting van de notaris-openbaar ambtenaar om zijn diensten te verlenen. Bij de notaris-zakenman bestond deze discussie niet: hier was de relatie contractueel. Bij de notaris-openbaar ambtenaar leek een meerderheid meer naar een buitencontractuele relatie te neigen, maar een minderheid, die steeds meer stemmen kreeg, bleef beweren dat de relatie tussen de notaris-openbaar ambtenaar en zijn cliënt contractueel van aard was.

156. Hoewel de rechtspraak lang dezelfde visie had als de meerderheid van de rechtsleer, lijkt hier recent een kentering in te zijn gekomen. Het Grondwettelijk Hof, met zijn arrest van 13 december 2012, en het Hof van Cassatie, met zijn arrest van 6 juni 2013, lijken een tendens tot contractualisering voorop te stellen. Volgens het Grondwettelijk Hof was er sprake van een discriminatie tussen de cliënt die schade leed ten gevolge van een fout van de notaris-openbaar ambtenaar en de cliënt die schade leed ten gevolge van een fout van de notaris-zakenman omwille van de verschillende verjaringstermijnen die van toepassing waren. De notaris dient immers in beide gevallen zijn raadgegingsverplichting na te komen: deze blijft hetzelfde, ongeacht de hoedanigheid waarin de notaris optreedt. Daarnaast stelt het Hof dat een contractuele relatie niet uit te sluiten valt wanneer de notaris optreedt als openbaar ambtenaar. In deze laatste interpretatie is er volgens het Hof geen sprake van discriminatie: eenzelfde verjaringstermijn van 10 jaar is van toepassing op beide situaties. Het Hof van Cassatie besloot in zijn arrest dat onder bepaalde omstandigheden sprake kon zijn van een contractuele relatie tussen de notaris en zijn cliënt. *In casu* was dit het geval aangezien de financiële instelling een lijst met instructies had bezorgd aan de notaris. Ondanks deze tendens van contractualisering, heeft geen van beide hoven werkelijk gezegd dat er steeds sprake zal zijn van een contractuele relatie. Dit laatste moet nog steeds *in concreto* worden nagegaan, waardoor de discussie nog steeds blijft bestaan. Vandaar lijkt het ook nuttig dat er een wetgevend optreden plaatsvindt waarbij een specifieke verjaringstermijn wordt ingevoerd voor de notaris waaruit deze contractuele aansprakelijkheid blijkt. Op dit moment bestaat er immers slechts een artikel 2276*quinquies* BW wat louter verwijst naar de gemeenschappelijke verjaringstermijnen in artikel 2262*bis* BW. Daarnaast kan men ook dezelfde oplossing hanteren als degene waarvoor men geopteerd heeft in Nederland: men kan een specifiek artikel invoeren dat bepaalt dat er sprake zal zijn van een contractuele relatie tussen de notaris-openbaar ambtenaar en zijn cliënt.

157. Daarnaast is duidelijk geworden dat de notaris persoonlijk aansprakelijk is voor de eventuele professionele fouten die hij begaat bij de uitoefening van zijn ambt. Deze aansprakelijkheid kon gedurende lange tijd niet beperkt worden. De notaris kon wel een vennootschapsvorm met beperkte aansprakelijkheid oprichten, maar genoot hierbij niet van een beperking van zijn aansprakelijkheid. Hier is echter verandering in gekomen met de wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie. Deze wet heeft een nieuw artikel 50 ingevoegd in de Ventôsewet waarin bepaald wordt dat de aansprakelijkheid van de notaris-vennoot



beperkt zal zijn tot zijn inbreng. De aansprakelijkheid van de notarisvennootschap is bovendien ook beperkt tot een bedrag van vijf miljoen euro. Enkel indien de notaris-vennoot overtredeingen begaat met een bedrieglijk oogmerk of met het doel om schade te berokkenen zal hij hoofdelijk aansprakelijk zijn samen met de vennootschap. De notarisvennootschap is bovendien gehouden tot het afsluiten van een verzekering die eveneens een bedrag van vijf miljoen euro dekt.

158. Er lijkt echter nog sprake te zijn van een belangrijke leemte. Waar voor andere vrije beroepen, zoals de cijferberoepen, ook een mogelijkheid tot exoneratie is ingevoerd voor de natuurlijke persoon, blijft de wet van 25 april 2014 op dit gebied stil. Voor de notaris-natuurlijke persoon is er dus geen mogelijkheid tot exoneratie ingevoerd. Nochtans dient ook de notaris-natuurlijke persoon een verzekering af te sluiten die een bedrag van vijf miljoen euro dekt. Het lijkt daarom dan ook niet meer dan redelijk dat de notaris-natuurlijke persoon zijn professionele aansprakelijkheid kan beperken tot ditzelfde bedrag. Ook hier zou een specifieke bepaling die de exoneratie van de natuurlijke persoon toestaat of verbiedt een mogelijke discussie vermijden. Men zou hiervoor inspiratie kunnen halen in de regelgeving inzake de cijferberoepen.

159. Waar de nieuwe rechtspraak en rechtsleer dus zeker een verbetering zijn, lijken bepaalde discussies nog niet volledig afgesloten. Het lijkt dan ook nodig dat de wetgever hierover meer duidelijkheid schept door het opnemen van nieuwe bepalingen.

## **BIBLIOGRAFIE**

### HOOFDSTUK 1. WETGEVING

#### AFDELING 1. BELGIË

Wet van 16 maart 1803 van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

Burgerlijk Wetboek.

Wet van 4 mei 1999 tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt, *BS* 1 oktober 1999.

Wetboek economisch recht 28 februari 2013, *BS* 29 maart 2013.

Wet van 25 april 2014 houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *BS* 15 mei 2014.

Reglement van 9 maart 2003 voor de organisatie van de notariële boekhouding, *BS* 1 april 2003.

Deontologische code van 22 juni 2004 vastgesteld door de Nationale Kamer van notarissen, aangenomen door de algemene vergadering van de Nationale Kamer van notarissen op 22 juni 2004, *BS* 3 november 2005.

Wetsvoorstel (L. REMACLE) betreffende de verjaring van de beroepsaansprakelijkheid van de advocaat en de bewaring van de stukken, *Parl. St. Kamer* 1984-1985, nr. 1186/1.

Wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de verjaring, *Parl. St. Kamer* 1996-1997, nr. 49K1087/1.

Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St. Kamer* 1997-1998, nr. 49K1432/1 en 49K1433/1.

Amendement (S. VERHERSTRAETEN) op het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St. Kamer* 1997-1998, nr. 49K1432/6.

Amendement (REGERING *et. al.*) op het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St. Kamer* 1997-1998, nr. 49K1432/18.

Verslag namens de commissie over het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *Parl. St. Kamer* 1997-1998, nr. 49K1432/19.

Wetsontwerp betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon, *Parl. St. Kamer* 2009-2010, nr. 52K2261/001.

Verslag namens de commissie over het wetsontwerp betreffende de uitoefening van een vrij en gereguleerd cijferberoep door een rechtspersoon, *Parl. St. Kamer*, nr. K522261/002.

Wetsontwerp houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *Parl. St. Kamer* 2013-14, nr. 53K3149/001.

Verslag namens de commissie over Wetsontwerp houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, *Parl. St. Kamer* 2013-14, nr. 53K3149/005.

## AFDELING 2. NEDERLAND

Burgerlijk wetboek.

Wet van 3 april 1999 houdende wettelijke regeling van het notarisambt, *Stb.* 1999, 190.

Verordening van 22 juni 2011 inzake de beroeps- en gedragsregels 2011, *Stcrt.* 2011, 17776.

Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt, Het beste van twee werelden, 6 oktober 2005, nr. 23706-62-b1, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-23706-62-b1>.

## HOOFDSTUK 2. RECHTSPRAAK

### AFDELING 1. BELGIË

HvJ C-47/08, *Commissie v. België*, 2011, [www.curia.eu](http://www.curia.eu).

GwH 13 december 2012, nr. 150/2012, [www.grondwettelijkhof.be](http://www.grondwettelijkhof.be).

Cass. 11 april 1986, *RW* 1986-1987, 1963-1965.

Cass. 21 juni 1990, [www.cass.be](http://www.cass.be).

Cass. 24 september 2004, *T.Agr.R.* 2006, afl. 1, 19-24.

Cass. 23 oktober 2008, *RW* 2009-2010, 1349-1351, noot E. NORDIN.

Cass. 16 april 2009, [www.cass.be](http://www.cass.be).

Cass. 24 september 2009, *Not.Fisc.M.* 2011, 57-61, noot A. RENIERS.

Cass. 6 december 2010, *T.Not.* 2011, 607-616, noot J. BAECK.

Cass. 6 juni 2013, *Not.Fisc.M.* 2014, 41-45, noot H. CASMAN.

Brussel (7<sup>de</sup> k.) 17 februari 1987, *JT* 1987, 648-650.

Gent (1<sup>e</sup> k.) 18 november 1994, *RW* 1996-1997, 983-985.

Antwerpen 13 maart 2000, *TBBR* 2001, 632.

Luik (18<sup>de</sup> k.) 5 oktober 2000, *JT* 2011, 66-68.

Brussel (1<sup>e</sup> k.) 16 december 2008, *T.Fam.* 2012, 73-75.

Bergen (19<sup>e</sup> k.) 29 november 2011, *Rev.not.b.* 2013, 43.

Bergen (16<sup>de</sup> k.) 15 december 2011, *Rev.not.b.* 2013, 27-42.

## AFDELING 2. NEDERLAND

HR 30 januari 1981, *NJ* 1982, 56.

HR 27 maart 1992, *NJ* 1993, 188.

Rb. Groningen 14 februari 1930, *NJ* 1930, 581.

## HOOFDSTUK 3. RECHTSLEER

### AFDELING 1. BOEKEN EN BIJDRAGEN IN VERZAMELWERKEN

#### §1. België

BERQUIN, H., VINCKE, J. en NERINCX, B., "Les sociétés de notaires" in VAN DEN EYNDE, P., HOLLANDERS DE OUDERAEN, C. en BUISSERET, P. (eds.), *La loi de ventôse rénovée. Deuxième partie. Manuel de l'organisation du notariat*, Brussel, Larcier, 2005, 815 p.

CASMAN, H., *Précis du notariat*, Brussel, Bruylant, 2011, 347 p.

CASTELEIN, C., "De aansprakelijkheid van de notaris" in UYTTERHOEVEN, K., CARETTE, N., SCHOUPS, M., VERBEKE, A.L., DEKETELAERE, K., VANHOVE, K. en DELVAUX, B., *Handboek bouwrecht 2<sup>e</sup> editie*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 1674 p.

DE BOECK, A., "De schade bij samenloop en co-existentie. Een verkenning van de grens tussen contractuele en buitencontractuele schade" in DE BOECK, A., SAMOY, I., STIJNS, S. en VAN RANSBEECK, R. (eds.), *Knelpunten in het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Brugge, die Keure, 2013, 195 p.

DE JONGHE, S., "Notariële aansprakelijkheid" in Taelman, P., Voet, S., Engels, C., De Jonghe, S., Van den Steen, L., Lavrysen, L. en Van Landeghem, H., *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 9*, Brugge, die Keure, 2006, 284 p.

DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, Brussel, Bruylant, 1943, 1280 p.

DE WOLF, P., "De aansprakelijkheid van natuurlijke personen die hun beroep uitoefenen in eigen naam of in het kader van een rechtspersoon" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 126 p.

DEVOS, S., "Notariële aansprakelijkheid" in BAECK, J., BROECKX, K., DEVOS, S., VAN HOORICK, G. en VAN TRICHT, E., *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, 124 p.

DUBUISSON, B., "Responsabilité contractuelle et responsabilité aquilienne. Comparaison n'est pas raison." in STIJNS, S. en WÉRY, P., *De raakvlakken tussen de contractuele en de buitencontractuele aansprakelijkheid*, Brugge, die Keure, 2010, 290 p.

GEENS, K., "Risk management. De evolutie van de aansprakelijkheid van de persoon en de structuur als waarborg." in WETENSCHAPPELIJK COMITÉ NOTARIEEL CONGRES 2009, *Zekerheid voor de toekomst – Sécurité pour l'avenir. Verslagboek Notarieel Congres 2009*, Brussel, Larcier, 2009, 364 p.

HARMEL, P. en BOURSEAU, R., *Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires en droit belge de 1830 à 1962*, Luik, Université de Liège, 1964, 786 p.

MARTYN, G., "Evoluties en revoluties in de Belgische advocatuur" in HEIRBAUT, D., ROUSSEAU, X. en VELLE, K. (eds.), *Politieke en sociale geschiedenis van justitie in België van 1830 tot heden*, Brugge, die Keure, 2004, 444 p.

RENIERS, A., *De burgerlijke notariële aansprakelijkheid herbekeken*, Brugge, die Keure, 2010, 230 p.

SAMOY, I. en RONSIJN, K., "De professionele aansprakelijkheid van de notaris en de notarisvennootschap" in JURA FALCONIS en SAMOY, I. (eds.), *Professionele aansprakelijkheid*, Antwerpen, Intersentia, 2015, ter perse, 47-93.

STEENNOT, R., "De notaris en de bescherming van de consument" in BOGAERT, F., CLAEYS, I., ENGELS, C., STEENNOT, R., VAN DRIESSCHE D. en VAN HOORICK, G., *Rechtskroniek voor het notariaat – Deel 14*, Brugge, die Keure, 2009, 142 p.

STIJNS, S. en SWAENPOEL, E., "De evolutie van de basisbeginselen in het contractenrecht, geïllustreerd aan de hand van het contractueel evenwicht" in SAMOY, I. (ed.), *Evolutie van de basisbeginselen van het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 269 p.

STIJNS, S., *Leerboek verbintenissenrecht. Boek 1*, Brugge, die Keure, 2005, 268 p.

STIJNS, S., *Leerboek verbintenissenrecht. Boek 1bis*, Brugge, die Keure, 2013, 152 p.

VAN OMMESLAGHE, P., "Inleiding: het juridische kader van burgerlijke en strafrechtelijke aansprakelijkheid van de economische beroepen en recente evoluties" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 126 p.

VAN SINAY, T., "Aansprakelijkheid notaris" in *Het onroerend goed in de praktijk 2004*, afl. 157, IV. K-IV.K.7.

VANDEBERGHE, H., "Over notariële aansprakelijkheid: contractueel of delictueel" in BUYSENS, F., GEENS, K., LAGA, H., TILLEMANS, B. en VERBEKE, A-L (eds.), *Over naar familie: liber amicorum Luc Weyts*, Brugge, die Keure, 2011, 262 p.

WEYTS, B. en VANSWEEVELT, T., *Handboek Buitencontractueel Aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 935 p.

WEYTS, L., *De notariswet*, Mechelen, Kluwer, 2012, 359 p.

WYCKAERT, M., "De uitoefening van een cijferberoep in het kader van een rechtspersoon: de gevolgen voor de rechtspersoon, zijn vennoten, zijn bestuurders en zijn vertegenwoordigers" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 126 p.

X, "Verslag van het panelgesprek" in IAB, BIBF en IBR, *De nieuwe aansprakelijkheidsregeling voor economische beroepen: rechtspersonen en natuurlijke personen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 126 p.

## §2. Nederland

BOKS, D.T., *Notariële aansprakelijkheid. Enige aspecten van de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de notaris*, Deventer, Kluwer, 2002, 240 p.

HUIJGEN, W.G. en PLEYSIER, A.J.H., *De wetgeving op het notarisambt*, Deventer, Kluwer, 2001, 293 p.

JANSEN, K. J. O., *Informatieplichten: over kennis en verantwoordelijkheid in contractenrecht en buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht*, Deventer, Kluwer, 2012, 656 p.

KRANS, H. B., WISSINK, M. H. en DE JONG G. T., *Verbintenissenrecht algemeen*, Deventer, Kluwer, 2014, 337 p.

MELIS, J.C.H en WAAIJER, B.C.M., *De notariswet*, Deventer, Kluwer, 2012, 527 p.

SPIER, J., HARTLIEF, T., VAN MAANEN, G.E. en VRIESENDORP, R.D., *Verbintenissen uit de wet en Schadevergoeding*, Deventer, Kluwer, 2009, 431 p.

## AFDELING 2. TIJDSCHRIFTEN

BAECK, J., "Monsteraansprakelijkheid van de notaris bij vernietiging van een verkoop van een onroerend goed! Of toch niet...?", *T.Not.* 2011, 618-628.

BROUWERS, S., "De geheime tegenbrief en de notariële aansprakelijkheid", *Notariaat* 2013, afl. 15, 1-7.

BUYSSENS, F., "De beroepsaansprakelijkheid van de notaris en de draagwijdte van zijn informatieplicht", *T.Fam.* 2012, 75-82.

CASMAN, H., "Notariële aansprakelijkheid: contractueel of buitencontractueel?", *Not.Fisc.M.* 2014, 45-47.

CORNELIS, L. en RENIERS, A., "Notariële aansprakelijkheid", *Ius & Actores* 2007, 131-147.

COUSY, H., "Het 'noblesse oblige' van het vrij beroep: van aansprakelijkheid naar verzekering", *TPR* 2004, 89-105.

DE BUSSCHERE, C., "Enkele aspecten van het beroep van notaris in het begin van de eenentwintigste eeuw", *RW* 2007-08, 466-480.

DE KEZEL, E., "Ongelijke verjaringstermijnen voor aansprakelijkheid notaris discrimineren", *Juristenkrant* 2013, afl. 265, 7.

DEFOOR, W., "De adviesplicht van de notaris bekeken door een fiscale bril. Recente rechtspraak bevestigt de rol van de notaris als openbaar ambtenaar en waarschuwt voor de grenzen van de keuze van de minst belaste weg.", *Notariaat* 2014, afl. 3, 1-5.

GOEMAERE, J., "De la prescription de l'action en responsabilité notariale à la nature de la relation juridique entre le client et le notaire. Commentaire de l'arrêt rendu le 13 décembre 2012 par la Cour constitutionnelle.", *Rev.not.b.* 2013, 231-247.

GOEMAERE, J., "La responsabilité du notaire: est-elle contractuelle ou aquilienne", *Rev.not.b* 2009, 143-165.

GUILIAMS, S., "Notariële aansprakelijkheid", *NJW* 2013, 307-308.

LEROY, D., "De notariële verantwoordelijkheid in het appartementsrecht", *Jura Falc.* 2006-07, 401-430.

NORDIN, E., "De aard van de aansprakelijkheid van de notaris bij een onderhandse akte en bij een authentieke akte", *RW* 2009-2010, 1351-1352.

RAEMDONCK, N., "De klassieke doctrine inzake de burgerrechtelijke notariële aansprakelijkheid onder vuur", *TBO* 2013, 220-223.

RENIERS, A., "Arrest van het Grondwettelijk Hof 13 december 2012 – De notariële aansprakelijkheid in het licht van de vertrouwensopdracht van de notaris", *Notariaat* 2013, afl. 18, 1-5.

RENIERS, A., "Groot nieuws: de aansprakelijkheid van notarissen kan eindelijk worden beperkt!", *Notariaat* 2014, afl. 16, 1-4.

RENIERS, A., "Over notariële aansprakelijkheid, bewijs informatieverplichting en eenheid van intentie", *RABG* 2009, 832-835.

RENS, J., "Overzicht rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris (1973-2006)", *TPR* 2006, 1793-1879.

RONSIJN, K. en SAMOY, I., "De nieuwe wettelijke regeling voor de burgerlijke professionele aansprakelijkheid van de notaris", *Not.Fisc.M.* 2014, 242-249.

SAMOY, I., "Notaris kan aansprakelijkheid beperken via vennootschap", *Juristenkrant* 2014, afl. 291, 1.

STERCKX, D., "La prescription de l'action en responsabilité notariale devant la Cour constitutionnelle et la Cour de cassation", *Rev.not.b.* 2014, 235-247.

VAN DEN HOLE, L., "De beroepsaansprakelijkheid van de notarissen", *Jura Falc.* 1994-95, 191-230.

VAN SINAY, T., "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverzorging omtrent onroerende goederen", *TBBR* 2013, 684-703.

VANGOETSENHOVEN, S., "Het vrij beroep in vennootschapsverband: notarissen, advocaten en geneesheren", *Jura Falc.* 2006-07, 595-722.

#### HOOFDSTUK 4. INTERNETBRONNEN

NOTARIS.BE, "De Verzekeringen van het Notariaat, [www.notaris.be/notaris/het-notariaat-in-belgie/notariele-instellingen/verzekeringen-van-het-notariaat](http://www.notaris.be/notaris/het-notariaat-in-belgie/notariele-instellingen/verzekeringen-van-het-notariaat) (consultatie 15 mei 2015).

FEDERATIE VRIJE BEROEPEN, "Wat is een vrij beroep?", [www.federatievrijeberoepen.be/viewobj.jsp?id=347786](http://www.federatievrijeberoepen.be/viewobj.jsp?id=347786) (consultatie 15 mei 2015).



# Auteursrechtelijke overeenkomst

Ik/wij verlenen het wereldwijde auteursrecht voor de ingediende eindverhandeling:

**De grondslag van de aansprakelijkheid van de notaris: nieuwe wendingen in de recente wetgeving en rechtspraak?**

Richting: **master in de rechten-rechtsbedeling**

Jaar: **2015**

in alle mogelijke mediaformaten, - bestaande en in de toekomst te ontwikkelen - , aan de Universiteit Hasselt.

Niet tegenstaand deze toekenning van het auteursrecht aan de Universiteit Hasselt behoud ik als auteur het recht om de eindverhandeling, - in zijn geheel of gedeeltelijk -, vrij te reproduceren, (her)publiceren of distribueren zonder de toelating te moeten verkrijgen van de Universiteit Hasselt.

Ik bevestig dat de eindverhandeling mijn origineel werk is, en dat ik het recht heb om de rechten te verlenen die in deze overeenkomst worden beschreven. Ik verklaar tevens dat de eindverhandeling, naar mijn weten, het auteursrecht van anderen niet overtreedt.

Ik verklaar tevens dat ik voor het materiaal in de eindverhandeling dat beschermd wordt door het auteursrecht, de nodige toelatingen heb verkregen zodat ik deze ook aan de Universiteit Hasselt kan overdragen en dat dit duidelijk in de tekst en inhoud van de eindverhandeling werd genotificeerd.

Universiteit Hasselt zal mij als auteur(s) van de eindverhandeling identificeren en zal geen wijzigingen aanbrengen aan de eindverhandeling, uitgezonderd deze toegelaten door deze overeenkomst.

Voor akkoord,

**Haesevoets, Selina**

Datum: **15/05/2015**