L'article 1116 de l'ancien Code civil dispose que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté, et que le dol, qui ne se présume pas, doit être prouvé.

En l'occurrence, l'acquéreur d'un immeuble avait dans la perspective d'un investissement immobilier, divisé un immeuble en plusieurs logements et réalisé de travaux importants avant de les revendre, en garantissant dans l'acte de vente que les actes et travaux réalisés dans l'immeuble étaient conformes avec les prescriptions urbanistiques. L'acheteur ayant constaté après la vente que le vendeur n'avait pas demandé de permis d'urbanisme, avait demandé la nullité de la vente pour cause de dol.

La cour d'appel de Mons avait retenu le dol en constatant que la réalisation de travaux sans autorisation préalable ainsi que le maintien de ces travaux constituent des infractions pénales et que le droit pénal repose sur une présomption de connaissance de la loi par ses sujets. L'obligation de bénéficier d'un permis d'urbanisme étant fort ancienne et faisant l'objet d'une publicité notable et régulière des autorités publiques, la cour d'appel considérait que le vendeur ne prouvait pas son ignorance invincible en tant qu'investisseur immobilier.

Dans un arrêt du 15 octobre 2021 (C.21.0084.F), la Cour de cassation a annulé cette décision. Dès lors que le dol suppose une intention de nuire qui ne se présume pas et doit être prouvée (art. 1119 ancien C. civ.), le dol ne peut être déduit de ce que l'auteur du dol allégué devait connaître ses obligations légales.

Hof van Cassatie 30 september 2021
VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST
Geldigheidsvereisten overeenkomst – Bedrog – Lening – Burgerlijk recht – Algemene beginselen – *Fraus omnia corrumpit* – Nietigheid – Restitutie
OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES
Conditions de validité des conventions – Dol – Prêt – Droit civil – Principes généraux – *Fraus omnia corrumpit* – Nullité – Restitution

Een zelfstandig kredietmakelaar had middels valsheid in geschriften en gebruik van valse stukken een echtpaar doen geloven dat zij een bancaire lening aangingen met de nodige waarborgen, terwijl hij hen in werkelijkheid leningen toestond met fondsen die afkomstig waren uit zijn privévermogen. Het hof van beroep te Antwerpen oordeelde dat deze leningen nietig waren.

Het hof van beroep oordeelde, op grond van het adagium *fraus omnia corrumpit*, dat de ontleners van hun terugbetalingsverplichting werden bevrijd en zelfs toegelaten waren de reeds terugbetaalde bedragen terug te vorderen, dit, aldus het hof van beroep, teneinde te verhinderen dat het door het bedrog van de makelaar beoogde doel zou worden bereikt, met name onrechtmatig winstbejag middels het plegen van misdrijven waarvan de leners het slachtoffer zijn.

In een arrest van 30 september 2021 heeft het Hof van Cassatie deze beslissing vernietigd.

Het algemene rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit* strekt ertoe te verhinderen dat het bedrog de dader voordeel verschaft. Het strekt tot het tenietdoen van de rechtsgevolgen die uit een bedrieglijke gedraging voortvloeien. Het adagium verhindert aldus dat een partij die bedrog heeft gepleegd bij de totstandkoming van een overeenkomst, met het oogmerk de wederpartij te schaden of uit winstbejag, na vernietiging van de overeenkomst door de restitutie alsnog voordeel zou halen uit zijn bedrog. Deze werking reikt echter niet verder dan nodig is om te verhinderen dat het door bedrog beoogde doel wordt bereikt.

Het Hof van Cassatie oordeelt dat het arrest van het hof van beroep niet regelmatig met redenen omkleed is. Het arrest laat immers na aan te geven waaruit het winstbejag bestond en welk voordeel aan de makelaar moest worden ontnomen door na vernietiging van de leningsovereenkomst restitutie te weigeren van de gelden die hij ter beschikking had gesteld.

Rechtbank van eerste aanleg Antwerpen
15 november 2021
Zaak: 21/317/A
VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST
Nakoming/niet-nakoming van de verbintenissen – Imprevisieleer – Overmacht – Risicoleer – Goede trouw – Handelshuur
OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES
Exécution/inexécution de l'obligation – Imprévision – Force majeure – Théorie des risques – Bonne foi – Bail commercial

De verplichte sluiting van winkels tussen 18 maart en 11 mei 2020 (MB van 18 maart 2020) heeft de relaties tussen verhuurders en huurders zwaar op de proef gesteld. Tussen partijen die geen akkoord vonden om deze moeilijkheden te overbruggen, waren de standpunten vaak radicaal tegenovergesteld: de huurder stelde door de verplichte sluiting geen huur verschuldigd te zijn, terwijl de verhuurder stelde het pand nog steeds ter beschikking te stellen, zodat niets de betaling van de huur in de weg stond. Vrederechters hebben in de afgelopen maanden op uiteenlopende wijze deze geschillen beslecht.

De vrederechter van het 3de kanton te Antwerpen had Hema België veroordeeld tot betaling van de huur voor