

2.6. Vervreemding

16. VERVREEMDING VAN HET VERHUURDE GOED – Ten slotte regelt artikel 7.3.39 BW uitdrukkelijk de gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed. Indien het huurcontract een vaste datum heeft vóór de verkoop, blijft het huurcontract gelden ten aanzien van de nieuwe eigenaar:

“Als de huur van een onroerend goed vaste datum heeft verkregen alvorens de vervreemding van dit goed door de verhuurder vaste datum heeft verkregen, dan treedt de verkrijger in de rechten en verbintenissen van de verhuurder.

In dat geval kan de verkrijger de huur niet louter omwille van de verkrijging beëindigen noch de huurder uit het goed zetten tenzij het huurcontract dit toelaat.

De verkrijger kan maar van die mogelijkheid gebruik maken binnen een termijn van drie maanden na verkrijging, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden en een vergoeding van drie maanden huur. De huurder kan niet uit het goed worden gezet zolang de uitzettingsvergoeding niet aan de huurder is betaald.

In geval van een beding wederinkoop, kan de verkrijger geen gebruik maken van zijn bedongen bevoegdheid om de huurder uit het goed te zetten zolang het recht van terugname nog kan worden uitgeoefend.”⁴³

Lid 1 van artikel 7.3.39 BW herneemt de basisidee van artikel 1743 oud BW, dat het volgende bepaalt:

“Indien de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, kan de pachter of de huurder, die een authentieke huur of een huur met vaste dagtekening heeft, niet uit het gehuurde gezet worden door de koper, tenzij de verhuurder zich dit recht bij het huurcontract heeft voorbehouden.”

17. Hoewel artikel 1743 van het oud Burgerlijk Wetboek spreekt van een “verkoop”, wordt algemeen aangenomen dat het iedere vorm van overdracht omvat, zowel onder bezwarende als onder kosteloze titel, zoals, naast de koop, onder meer de inbreng, schenking, overdracht van vruchtgebruik, erfpacht en de overeenkomst tot vestiging van een opstalrecht.⁴⁴ De wetgever heeft de terminologie verruimd en verfijnd, en kiest in die optiek voor de begrippen ‘verkrijger’ en ‘vervreemding’ in plaats van respectievelijk ‘koper’ en ‘verkoop’.

⁴³ Ontwerp art. 7.3.39, eerste lid BW.

⁴⁴ Wetsvoorstel tot invoeging van Boek 7 ‘Bijzondere contracten’ in het Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2024-2025, 20 februari 2025, nr. 0743/001, 91.

De vereiste van vaste datum wordt behouden.

Het derde lid van artikel 7.3.39 BW betreft de situatie waar de huurovereenkomst de uitzetting of de opzegging bij vervreemding van het goed mogelijk maakt. Dit ligt in de lijn van artikel 12 Handelshuurwet. De huurder heeft recht op een opzeggingstermijn van drie maanden en een vergoeding van drie maanden huur. Hier kan echter wel nog contractueel van worden afgeweken.⁴⁵

2.7. Samenvattend schema

	Oud BW	Nieuw BW
Conforme levering – onderhoud en herstellingen	Art. 1719-1720	Art. 7.3.3-7.3.6
Kennisgevings- en verjaringstermijn	/	Art. 7.3.7 en 7.3.8
Inrichtings- en veranderingswerken	/	Art. 7.3.10
Vrijwaring voor uitwinning	Art. 1723, 1725 en 1726	Art. 7.3.11
Onverschuldigde betaling	Art. 1728 ^{quater}	Art. 7.3.20
Gebruik en genot volgens bestemming	Art.1729	Art. 7.3.21
Herstellingen	Art. 1754-1756	Art. 7.3.22-7.3.24
Buitengerechtigde ontbinding	Art.1762 ^{bis}	Art. 7.3.37
Vervreemding van het verhuurde goed	Art. 1743-1749	Art. 7.3.39

⁴⁵ Wetsvoorstel tot invoeging van Boek 7 ‘Bijzondere contracten’ in het Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2024-2025, 20 februari 2025, nr. 0743/001, 91.

3. INFORMATIEPLICHTEN VAN DE NOTARIS

18. ALGEMEEN – Hieronder komen wij in algemene zin terug op de informatieplichten van de notaris. Verderop in dit boek wordt er nader ingegaan op de informatieplicht met betrekking tot bijzondere aspecten (bv. op stedenbouwkundig vlak, inzake voorkoop- en voorkeurrechten of inzake mede-eigendom).

3.1. Informatieplicht en beroepsgeheim

19. INHOUD EN DRAAGWIJDTE – Krachtens artikel 1, derde lid van de Notariswet licht de notaris elke partij altijd volledig in over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij hij betrokken is en geeft hij aan alle partijen op onpartijdige wijze raad. Deze raadgevings- en informatieplicht van de notaris omvat zowel een opzoekings- en onderzoeksplicht als een voorlichtingsplicht.⁴⁶

De onderzoeksplicht houdt in dat de notaris voorafgaandelijk aan het verlijden van de akte de nodige informatie moet verzamelen en analyseren.

De voorlichtingsplicht bestaat erin dat hij, op basis van deze vergaarde gegevens, de partijen zo correct en volledig mogelijk informeert over de juridische betekenis van de voorgenomen rechtshandeling, met inbegrip van de daaruit voortvloeiende rechten, verplichtingen en lasten.

Zij raakt de openbare orde,⁴⁷ zodat het niet toegelaten is om hiervan in de akte af te wijken.

20. INHOUD EN BELANG VAN DE ONDERZOEKSP LICHT – In eerste instantie rust op de notaris een verregaande onderzoeksplicht. Hij dient diverse opzoekingen te verrichten en analyses te maken alvorens hij tot het verlijden van een akte kan overgaan. Zo moeten verklaringen van partijen op hun juistheid worden gecontroleerd, dient de rechtsgeldigheid van eigendomstitels te worden nagegaan en moeten bijkomende opzoekingen worden uitgevoerd, zoals het opvragen van

⁴⁶ Cass. 7 mei 2020, AR C.19.0273.N, *NFM* 2021/1, 16, noot DE DECKER H., *RNB* 2022, 629 en *T.Not.* 2020, 1055, noot VANDENBERGHE H.

⁴⁷ Zie o.m.: HvB Brussel 17 februari 1987, *JL* 1987, 537 en *JT* 1987, 648.

stedenbouwkundige inlichtingen of een hypothecair getuigschrift. In vastgoedtransacties is deze plicht van bijzonder belang, aangezien de verwerver het onroerend goed moet kunnen verkrijgen met een volledige kennis van zaken. De notaris mag zich daarbij niet beperken tot een louter formele controle, maar moet ook nagaan of er elementen bestaan die de eigendomsrechten kunnen beperken.

21. VOORLICHTINGSPLICHT – De voorlichtingsplicht houdt in dat de notaris, na uitvoering van zijn onderzoeksplicht, de partijen moet informeren over alle noodzakelijke en nuttige gegevens, zodat eventuele onwetendheid wordt opgevangen.

Algemeen wordt aanvaard dat deze verplichting een middelenverbintenis is.⁴⁸ De notaris moet passende inspanningen leveren om de partijen zo goed mogelijk bij te staan, met het oog op een rechtsgeldige en doeltreffende werking van de akte. Hij moet vermijden dat partijen ten onrechte menen dat er geen risico's bestaan, terwijl deze kennelijk wel aanwezig zijn. De notaris dient daarom melding te maken van relevante of opmerkelijke gegevens die voor de partijen van belang kunnen zijn.

Bepaalde rechtspraak legt aan de notaris een specifieke informatieplicht op bij bepaalde transacties. Zo oordeelde de rechtbank van eerste aanleg te Namen in een vonnis van 5 december 2018⁴⁹ dat de notaris, naast zijn algemene verplichting om te informeren over de rechtsgeldigheid van een verkoopakte, een bijzondere informatieplicht heeft wanneer de hypothecaire kredietgever hem ruime instructies geeft om de verkoopinformatie te controleren.

In die situatie handelt de notaris onzorgvuldig als hij nalaat de kredietgever te informeren over het bestaan van een levenslange huurovereenkomst. Dit geldt volgens de rechtbank vooral wanneer het gaat om de verkoop van een woonhuis en de notaris zelf betrokken was bij het opstellen van die huurovereenkomst.

Verder heeft de notaris, wanneer een onroerend goed dat deel uitmaakt van een mede-eigendom wordt vervreemd, ook enkele bijzondere verplichtingen, waarop in het laatste hoofdstuk dieper zal worden ingegaan.

22. RAADGEVINGSPLICHT – De raadgevingsverplichting impliceert dat de notaris toelichting verstrekt over de inhoud en de draagwijdte van de verbintenissen die partijen aangaan. Hij wordt geacht de toepasselijke rechtsregels en hun gevolgen te kennen en moet de partijen begeleiden in hun juridische onwetendheid. Zijn voorlichtingsplicht houdt in dat hij de partijen zo juist en volledig mogelijk informeert over de rechten en plichten die voortvloeien uit hun (toekomstige)

48 *Ibid.*

49 Rb. Namen (afd. Namen) (7*ebis* k.) 5 december 2018, *RNB* 2019, 474 en 482.