



Het Hof van Beroep in Gent oordeelde dat de verkoop van dertien appartementen in Zeebrugge nietig is. © Foto Kurt bvba © Foto Kurt

+ “De kopers leven meer dan tien jaar na aankoop nog steeds op een bouwwerf”: verkoop van dertien flats door Hof van Beroep nietig verklaard wegens “bedrog”

Drie vastgoedvennootschappen moeten hun klanten dertien appartementen in Zeebrugge, met een gezamenlijke waarde van zowat 3 miljoen euro, terugbetalen. De kopers waren naar de rechtbank gestapt omdat ze zich bedrogen voelen en het Gentse Hof van Beroep geeft hen nu gelijk. “De kopers leven op vandaag – meer dan tien (!) jaar na aankoop en acht jaar na de voorlopige oplevering – nog steeds op een bouwwerf.”



Steven De Bock
Reporter Binnenland

03:00

Meer dan 150 pagina's lang is het arrest van het Gentse Hof van Beroep. En daarin wordt gedetailleerd beschreven waarom de verkoop van dertien appartementen in het complex Sea Port Residenties in Zeebrugge nietig is en de kopers hun geld moeten terugkrijgen. Veel geld, want het gaat om aankoopbedragen tussen 188.000 en 353.000 euro. Alles samen een bedrag van zowat 3 miljoen euro. De kopers waren volgens het arrest rond 2015 ingestapt in de overtuiging dat hun gloednieuwe flat deel zou uitmaken van een geheel bestaande uit 139 wooneenheden, met een ondergrondse parkeerplaats, liften naar de appartementen en een grote gemeenschappelijke binnentuin, waar ze elkaar zouden kunnen ontmoeten.

Tien jaar na hun aankoop besluit het Gentse Hof van Beroep nu: "De voorgelegde foto's tonen aan dat er van de ontwikkeling van de hele site op vandaag enkel één van de vijf voorziene en vergunde gebouwen werd gerealiseerd, waarbij de rest braak ligt. Er is geen groene binnentuin. Er zijn geen ondergrondse bouwlagen voor de garages, zodat de bewoners vandaag nog steeds niet over een parkeerplaats beschikken. Er zijn geen ondergrondse fietsenstallingen, noch individuele bergingen."

Volgens het arrest is de vergunning, waarop het hele project stoelde, intussen vervallen. De laatste vergunningsaanvraag is volgens het arrest op 2 augustus 2024 geweigerd. "De kopers leven op vandaag – meer dan tien (!) jaar na aankoop en acht jaar na de voorlopige oplevering – nog steeds op een bouwwerf... De facto lijkt het appartement op vandaag ook onverkoopbaar. Immers, wie wil een appartement aan zee zonder garage, berging, fietsenstalling én midden op een bouwwerf."

“Doelbewust rad voor ogen gedraaid”

Bij de bespreking van de individuele dossiers van de klagers komt het Hof dertien keer tot dezelfde conclusie. De verkopende vastgoedvennootschappen hebben “kunstgrepen aangewend” en de potentiële kopers “doelbewust een rad voor ogen gedraaid”. Twaalf keer gaat het om de combinatie Creadomus Invest – Sea Port Residenties. Eén keer werkte Sea Port Residenties samen met een zustervenootschap van Creadomus.

Het arrest stelt: “In het bijzonder blijkt dat een verkoopstrategie werd gehanteerd waarbij tijdens het verkoopproces onjuiste en misleidende informatie werd verstrekt.”



Volgens het arrest is er geen sprake van “een grote gemeenschappelijke binnentuin”, maar wonen de kopers “nog altijd op een bouwwerf”.. © Foto Kurt

Opvallend zijn de verwijzingen naar het promotiemateriaal en de verkoopbrochure. “Er dient vooreerst te worden opgemerkt dat de verkoopbrochure weliswaar niet tot de contractuele documenten behoorde en gold als promotiemateriaal”, schrijft het Hof. “Maar dergelijke brochure geeft de verkopers geen vrijgeleide om een onjuiste voorstelling van zaken te geven.” De brochure “maakt precies deel uit van de verkoopstrategie” en creëerde bij de kopers “alvast bepaalde verwachtingen”.

Dertien keer komt het Hof tot de conclusie dat “het oorzakelijk verband tussen de gebezigde kunstgrepen en de contractsluiting” vast staan. Het Hof besluit dat er sprake is van “bedrog”, wat betekent dat de verkoop van de dertien appartementen nietig is. “Daardoor moeten zowel de kopers als verkopers worden teruggeplaatst in de situatie alsof de koop nooit heeft plaatsgevonden”, zegt Joachim Vanspeybrouck, de advocaat van de kopers.

De appartementen keren terug naar de verkopers. De drie betrokken vennootschappen moeten de kopers samen zowat 3 miljoen terugbetalen. De totale kostprijs van de appartementen. Mét intrest, maar min een bedrag omdat de kopers de flats de voorbije vijf jaar konden gebruiken, een bedrag van ongeveer 25.000 euro per flat. Daarmee gaat het Hof in op een bemerking van het Hof van Cassatie in een eerder dossier.

Samen instaan voor terugbetaling

Voor de kopers is het belangrijk dat de vennootschappen samen moeten instaan voor de terugbetaling. Het arrest wijst er immers op dat het eigen vermogen van Creadomus tussen 2017 en 2022 gedaald is van 6,5 miljoen euro naar 269.770 euro, en dat de winst van 6 miljoen in 2016 is geëvolueerd naar een verlies van 281.343 euro in 2022. Sea Port Residenties, dat er financieel veel beter voorstaat, schoof de verantwoordelijkheid voor de verkoop richting Creadomus, maar daar ging het Hof niet op in. “De door de kopers geleden schade is het gevolg van de foutieve gedraging van Sea Port en Creadomus. Deze hebben wetens en willens samengewerkt om de kopers tot contracteren te bewegen en begingen een gemeenschappelijke fout.”

“



**Zowel kopers als verkopers worden
teruggeplaatst in de situatie alsof de koop**

nooit heeft plaatsgevonden

Joachim Vanspeybroeck
Advocaat kopers

Het Gentse Hof van beroep oordeelt met dit arrest helemaal anders dan de Brugse rechter in oktober 2022. Die wees de claim van de klagende kopers van de hand. De kopers van dertien flats gingen in beroep. De kopers van vier flats zagen af van een verdere procedure. In een reactie benadrukt Creadomus dat het vonnis uit 2022 “een volwaardige definitieve beoordeling” is ten aanzien van die vier families, “die niet meer openstaat voor cassatie” en citeert uitvoerig uit het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg. Voor de partijen die wel beroep instelden, heeft het Hof van Beroep dat vonnis evenwel ongedaan gemaakt.

Wat betreft het Gentse arrest bekijken de betrokken vennootschappen nog of ze naar cassatie trekken.

Uitspraken gaan nog steeds verschillende richtingen uit

De gerechtelijke procedure rond het complex Sea Port in Zeebrugge is een van de rechtszaken waarover het *Nieuwsblad* vorig jaar berichtte in het dossier “300 misnoegde kopers, zeker 10 rechtszaken, 1 vastgoedfamilie”. Daarin werd beschreven hoe er opvallend veel burgerlijke processen lopen tegen vennootschappen gelieerd met de bekende West-Vlaamse vastgoedfamilie Debucquoy. Twee van de drie broers Debucquoy zijn actief als bestuurders in Sea Port Residenties, zo blijkt uit de jaarrekeningen neergelegd bij de Nationale Bank. Ook in Creadomus Invest zijn twee van de broers bestuurder. En diezelfde broers zijn ook bestuurders bij de derde betrokken vennootschap.

Sinds publicatie van dat dossier hebben al verschillende rechtbanken zich uitgesproken. Maar in veel zaken werd door de ene of de andere partij beroep ingesteld en is het nog wachten op de einduitspraak.

De uitspraken in die zaken gaan nog steeds verschillende richtingen uit. Zo gaf de rechtbank van eerste aanleg in Hasselt een grote groep kopers van vakantieverblijven in Limburg, die ook bedrog hadden ingeroepen, ongelijk.

Duitse processen

In Frankrijk en Duitsland kregen klagende kopers dan weer gelijk. In augustus vorig jaar verklaarde een Franse rechter de verkoop van verschillende luxe-appartementen in Zuid-Frankrijk nietig. De

betrokken vennootschappen gingen in beroep. Verschillende Duitse rechters in Arnsberg en Bielefeld hebben de verkoop van een groot aantal flats nietig verklaard. Volgens de verkoper gaat het om 3 rechtszaken in Bielefeld en 33 rechtszaken in Arnsberg. De vzw Samen Sterk!, die een groep Belgische kopers van flats in Duitsland verenigt, spreekt van 87 flats. De vereniging wijst erop dat de rechters oordeelden dat de kopers veel meer betaalden dan de flats waard waren, tot wel 400 procent te veel. Dat maakt de verkoop op basis van de Duitse wet nietig.

De betrokken vennootschap Creadomus is tegen al die uitspraken in beroep gegaan, betwist de conclusies van de gerechtsexpert die de waarde van de flats bepaalde en benadrukt dat er ook uitspraken in haar voordeel zijn. Creadomus verwijst daarbij naar een vonnis over een flat in Arnsberg en naar een beslissing van het Oberlandesgericht Braunschweig, dat in februari een koper in beroep ongelijk gaf. In de nasleep zouden 14 andere families zich volgens Creadomus teruggetrokken hebben uit de rechtsstrijd. Het beroepshof hanteert een andere methode, wijst de argumentatie van de kopers af en oordeelt dat geen bedrog werd gepleegd. Creadomus benadrukt dat de discussie met de overblijvende klagers zal gaan over de waarderingmethode en dat de uiteindelijke rechtsvraag beantwoord zal moeten worden door het allerhoogste Duitse gerechtshof. Het benadrukt dat het “desalniettemin schikkingsbereid” blijft en dat het al met veel partijen een akkoord heeft gesloten.

Binnenland

Vastgoed

Zeebrugge