

Datum uitspraak : 12 augustus 2013  
AR nummer : 60184/2013

HET GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN CURACAO

VONNIS

in de zaak van:

de rechtspersoon naar buitenlands recht  
**NEON FINANCIAL SERVICES S.A.**,  
gevestigd te Tortola (British Virgin Islands),  
eiseres,  
gemachtigden: mrs. A.C. van Hoof en X.A. Chelius,

tegen

**Chistiaan Eduard VAN ASSENDELFT VAN WIJCK**,  
wonende te Curaçao,  
gedaagde,  
gemachtigde: mr. S.M. Saleh.

Partijen worden hierna aangeduid als Neon respectievelijk Van Assendelft.

**1. Het procesverloop**

- 1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:
- het inleidend verzoekschrift ingediend op 17 januari 2013, met producties;
  - de conclusie van antwoord, met producties;
  - de aantekeningen van het op 28 mei 2013 gehouden pleidooi;
  - de ter gelegenheid van het pleidooi door Neon overgelegde pleitnotities.
- 1.2 Ten slotte is vonnis bepaald op heden.

**2. De vaststaande feiten**

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet of onvoldoende gemotiveerd weersproken, gelet ook op de in zoverre niet betwiste inhoud van de in het geding gebrachte producties, staat tussen partijen - voor zover van belang - het volgende vast.

Datum uitspraak : 12 augustus 2013  
AR nummer : 60184/2013

2.1 Van Assendelft heeft samen met zijn toenmalige echtgenote op 5 juni 2009 aan De Landheer Vastgoedmakelaars exclusieve opdracht gegeven tot bemiddeling bij de verkoop van de villa, gelegen aan De Kluis 16, 2970 Schilde (België) (hierna: de bemiddelingsovereenkomst). In de bemiddelingsovereenkomst zijn, voor zover thans van belang, de volgende bepalingen opgenomen:

“3. Ereloon:

De Landheer zal enkel bij het vervullen van zijn opdracht een ereloon ontvangen gelijk aan  
.....4...% + 21% BTW

(alle overige taksen en lasten inbegrepen) op de werkelijk gerealiseerde verkoopprijs. Het ereloon is ten definitieve titel verworven bij de ondertekening van een geldige onderhandse verkoopovereenkomst, maar ten laatste betaalbaar bij de ondertekening van de notariële akte. Mocht het onroerend goed niet verkocht geraken of indien de verwezenlijking van een opschortende/ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen, dan heeft de opdrachtgever geen kosten aan De Landheer.

(...)

**II. Algemene voorwaarden :**

(...)

11. Indien geen verkoop, geen kosten.

(...)”

2.2 Bij de stukken bevindt zich een eenzijdige aankoopbelofte d.d. 28 januari 2011 van de Zwitserse vennootschap Mountain View Capital AG, ten deze vertegenwoordigd door de heer Konrad Lang. Deze eenzijdige aankoopbelofte is “voor aanvaarding” getekend door Van Assendelft.

2.3 Op 5 april 2011 is een Overeenkomst inhoudende een tijdelijke verkoop/aankoop belofte gesloten tussen Van Assendelft en Mountain View Capital. In deze overeenkomst staat, voor zover thans van belang, het volgende:

**“A. HOOFDINHOUDE VAN DE OVEREENKOMST**

(...) 3 De VERKOOP zelf komt pas tot stand door het verlijden van de AUTHENTIEKE AKTE.

Partijen zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de verkoop zelf pas tot stand komt door, en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende die verkoop, zodat zij van deze verkoop een plechtig contract hebben gemaakt. Zolang de authentieke akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen verkoop maar enkel een verbintenis tot verkopen en/of een verbintenis tot kopen.

(...)”

**3. Het geschil**

3.1 Neon heeft - verkort weergegeven - gevorderd dat het gerecht Van Assendelft zal veroordelen aan haar te betalen de somma van EUR 152.581,00, te vermeerderen met de contractuele rente van 1% per maand vanaf 14 april 2011, althans een in goede justitie te bepalen rente, tot de dag der algehele voldoening onder veroordeling van Van Assendelft in de kosten van de procedure, die van beslag daarbij inbegrepen.

3.2 Neon heeft aan haar vordering, verkort weergegeven, ten grondslag gelegd dat Van Assendelft de overeengekomen courtage aan De Landheer Vastgoedmakelaars (hierna: de makelaar) verschuldigd is geworden nu deze een koper heeft gevonden voor de onder 2.1

Datum uitspraak : 12 augustus 2013  
AR nummer : 60184/2013

genoemde villa (hierna: de villa). Neon heeft nadien de opeisbare vordering van de makelaar overgenomen en is daardoor bevoegd geworden betaling te vorderen. De koop en levering naar Belgisch recht van de vordering blijkt uit de sales agreement die Neon en de makelaar op 3 september 2012 hebben gesloten. De overdracht is zowel door de makelaar als daarna nog door Neon, tezamen met een verzoek om betaling aan Van Assendelft medegedeeld.

3.3 Van Assendelft heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Hij heeft op diverse grondslagen onder meer de geldigheid van de cessie, de opeisbaarheid van de vordering alsmede het bestaan van de vordering betwist. Op de verweren zal, voor zover van belang, hierna worden ingegaan.

#### 4. De beoordeling van het geschil

4.1 Neon heeft gesteld dat er reeds een koopovereenkomst bestond op het moment dat de eenzijdige aankoopbelofte werd gedaan, te weten 28 januari 2011. Op dat moment was naar Belgisch recht een onderhandse verkoopovereenkomst tot stand gekomen, omdat sprake was van wederzijdse instemming tussen koper en verkoper over de zaak en de prijs, aldus Neon. Neon heeft daarbij verwezen naar artikel 1589 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek. Dit artikel bepaalt dat de *verkoopbelofte* geldt als koop, wanneer er wederzijdse toestemming van de partijen is over de zaak en over de prijs. Een eenzijdige aankoopbelofte is echter niet gelijk te stellen aan een verkoopbelofte, ook niet wanneer deze “voor aanvaarding” is ondertekend. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat in de eenzijdige aankoopbelofte als bijzondere voorwaarde is opgenomen dat “de aankoopverkoopbelofte uiterlijk 28/04/2011 zal worden opgemaakt”. Het gerecht komt dan ook tot het oordeel dat op 28 januari 2011 nog geen sprake was van een geldige onderhandse verkoopovereenkomst.

4.2 Van Assendelft heeft als productie 2 overgelegd de Overeenkomst inhoudende een tijdelijke verkoop/aankoop belofte d.d. 5 april 2011. In deze overeenkomst is in artikel A.3 (weergegeven onder 2.3 van dit vonnis) bepaald dat de verkoop pas tot stand komt door het verlijden van de authentieke akte. Vast staat dat het tot op heden niet tot ondertekening van de notariële akte is gekomen. Ten aanzien van deze overeenkomst heeft Van Assendelft bovendien onweersproken gesteld dat deze bij vonnis van 21 maart 2013 door het Gerecht in Antwerpen is ontbonden. Neon heeft bij pleidooi gesteld dat Van Assendelft zelf na het tekenen van de aankoopbelofte met de koper steeds nieuwe en afwijkende afspraken heeft gemaakt. Dit kan volgens Neon niet aan de makelaar worden tegengeworpen. Het gerecht volgt Neon hierin niet. In de bemiddelingsovereenkomst is immers uitdrukkelijk voorzien in de mogelijkheid dat de opdrachtgever geen courtage is verschuldigd wanneer een opschortende/ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen. De conclusie uit het voorgaande is dat Van Assendelft op basis van de Overeenkomst inhoudende een tijdelijke verkoop/aankoop belofte d.d. 5 april 2011 geen ereloon is verschuldigd.

4.3 Tot slot wordt (ten overvloede) overwogen dat artikel 3 van de bemiddelingsovereenkomst het ereloon “ten laatste betaalbaar” stelt bij ondertekening van de notariële akte. Dit kan niet anders worden uitgelegd dan dat een vordering uit hoofde van ereloon pas na ondertekening van de notariële akte opeisbaar is of, anders gezegd, dat de

Datum uitspraak : 12 augustus 2013  
AR nummer : 60184/2013

debiteur tot aan het moment van ondertekening van de notariële akte in de gelegenheid is om aan zijn verbintenis tot betaling van ereloon na te komen.

4.4 Nu uit het voorgaande reeds volgt dat de vordering moet worden afgewezen, behoeven de overige door Van Assendelft gevoerde verweren geen nadere bespreking. Neon zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld.

## 5. De beslissing

### Het Gerecht

wijst af de vordering;

veroordeelt Neon in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van Van Assendelft bepaald op NAF 5.400,- aan salaris voor de gemachtigde.

Dit vonnis is geweest door mr. I.W.M. Laurijssens, rechter in het Gerecht in Eerste Aanleg van Curaçao en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 12 augustus 2013 in tegenwoordigheid van de griffier.

