

SCHOUPS

Summerschool: Privaat bouwrecht – Droit privé de la construction

14 september 2021



Orateurs



Els Op de Beeck

Els.Op.de.Beeck@schoups.be



Pim van den Bos

Pim.van.den.Bos@schoups.be



Melissa Olivotto

Melissa.Olivotto@schoups.be

Avec la collaboration de Robbe Pelgrims

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60



Inhoudstafel

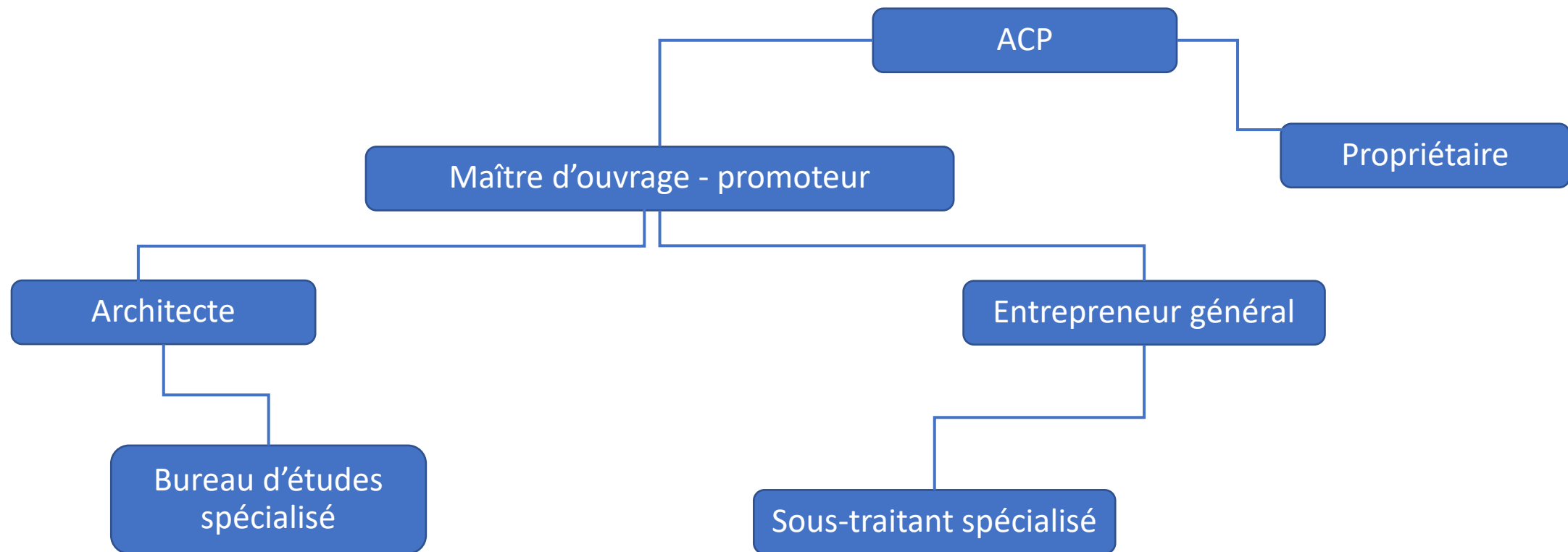
- I. Meerpartijenverhoudingen: Wie kan wie aanspreken?**
 - A. De verschillende actoren in het bouwproces
 - B. Aansprakelijkheid van de aannemer voor zijn aangestelden
 - C. Kwalitatieve (vorderings)rechten
 - D. Rechtstreekse vordering van de onderaannemer

- II. Wat bij wanprestaties van de partijen?**
 - A. Tijdens de uitvoering
 - B. Na de uitvoering
 - C. Betalingsweigering
 - D. Beëindiging van de aannemingsovereenkomst

- III. Toemaatje**



A. Les différents acteurs de la construction : casus





A. Les différents acteurs de la construction : casus

- Faits

- Trois ans après la réception définitive des travaux
- Fuites chez un propriétaire, infiltrations dans le parking au sous-sol
- Expertise judiciaire :
 - 10% - maître d'ouvrage
 - 10% - entrepreneur général
 - 20% - sous-traitant spécialisé
 - 5% - architecte
 - 55% - bureau d'études spécialisé

- Questions

- Qui intente l'action ?
- Quelles sont les actions possibles ?
- Bases juridiques ?



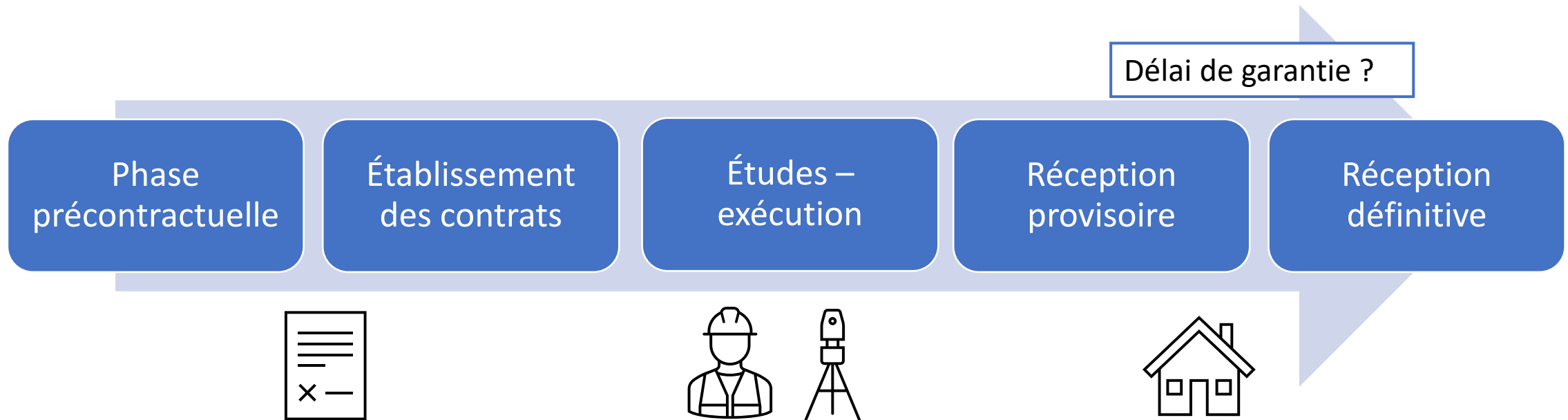


A. Les différents acteurs de la construction : aperçu du processus

- Processus chronologique
- Différentes relations contractuelles entre les acteurs du processus de construction
 - Différentes conditions applicables selon la relation contractuelle
 - Plusieurs types de contrats selon les parties
 - Contrats avec les sous-traitants tenant compte du contrat de base
 - Indépendance de l'architecte
- Clauses contractuelles “incontournables”
 - Prix
 - Délai d'exécution
 - Réception provisoire / définitive
 - Responsabilité



A. Les différents acteurs de la construction : aperçu chronologique





A. Les différents acteurs de la construction

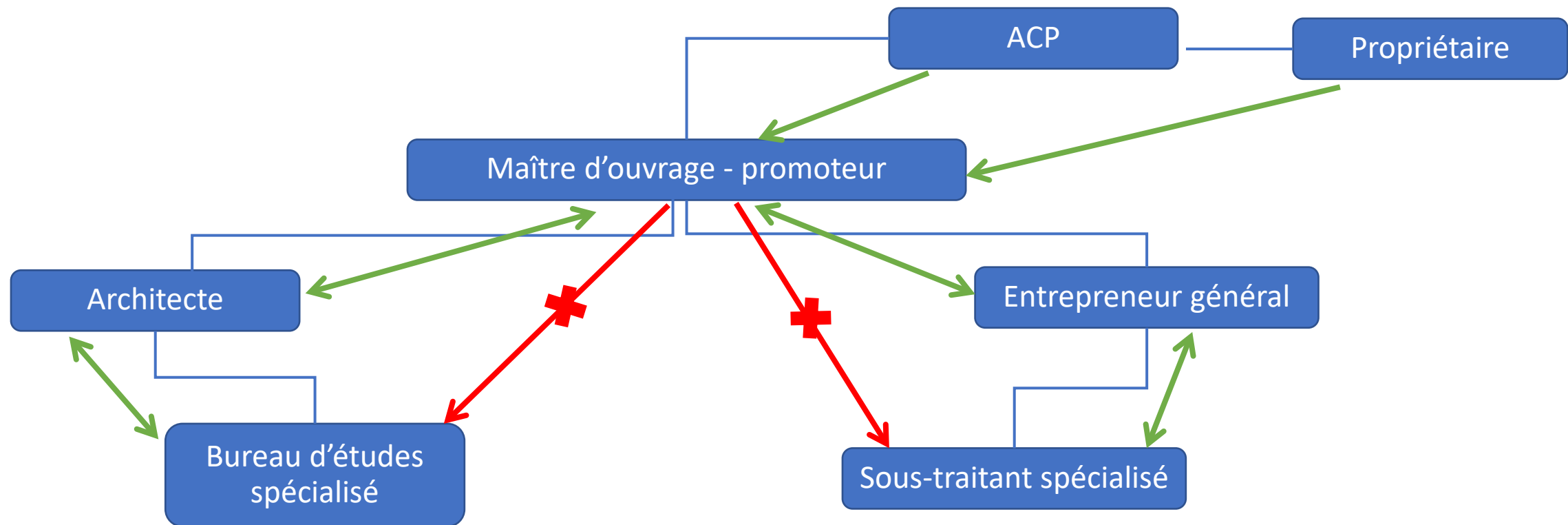
Principe: chaque partie est responsable de sa propre faute

- Responsabilité contractuelle
- Responsabilité extra-contractuelle : uniquement en cas de concours
 - Faute constituant un manquement au devoir général de prudence
 - Dommage différent de celui lié à une mauvaise exécution des travaux



A. Les différents acteurs de la construction : retour au casus – qui intente l'action?

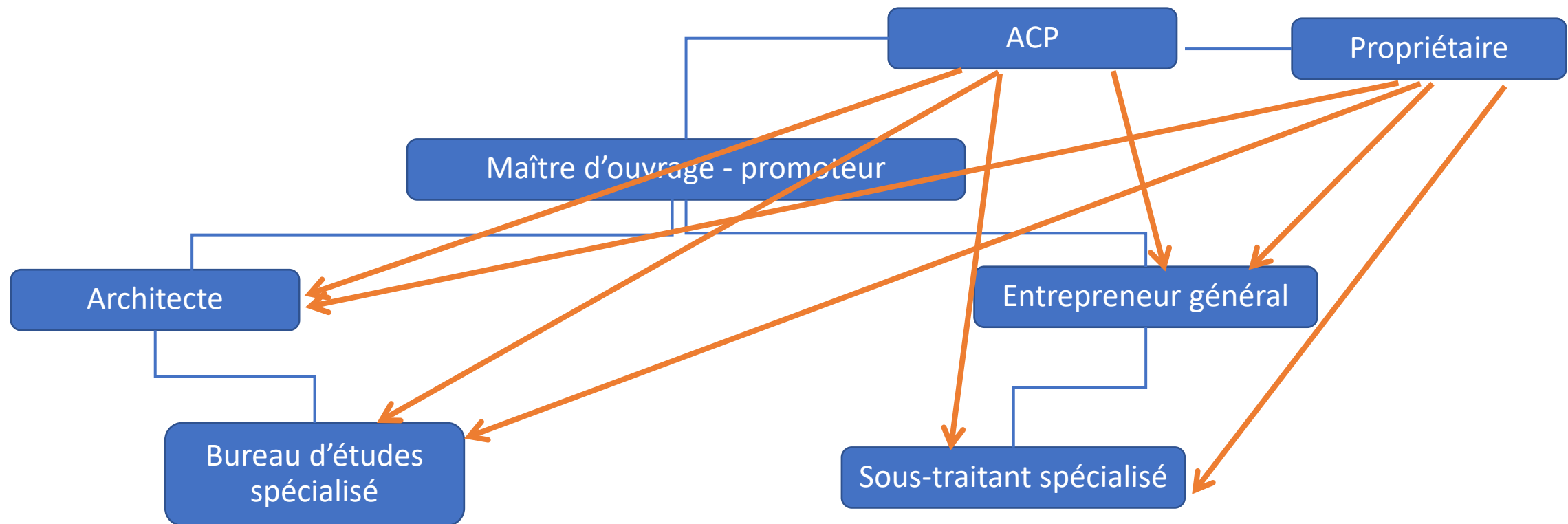
Responsabilité contractuelle





A. Les différents acteurs de la construction : retour au casus – qui intente l'action?

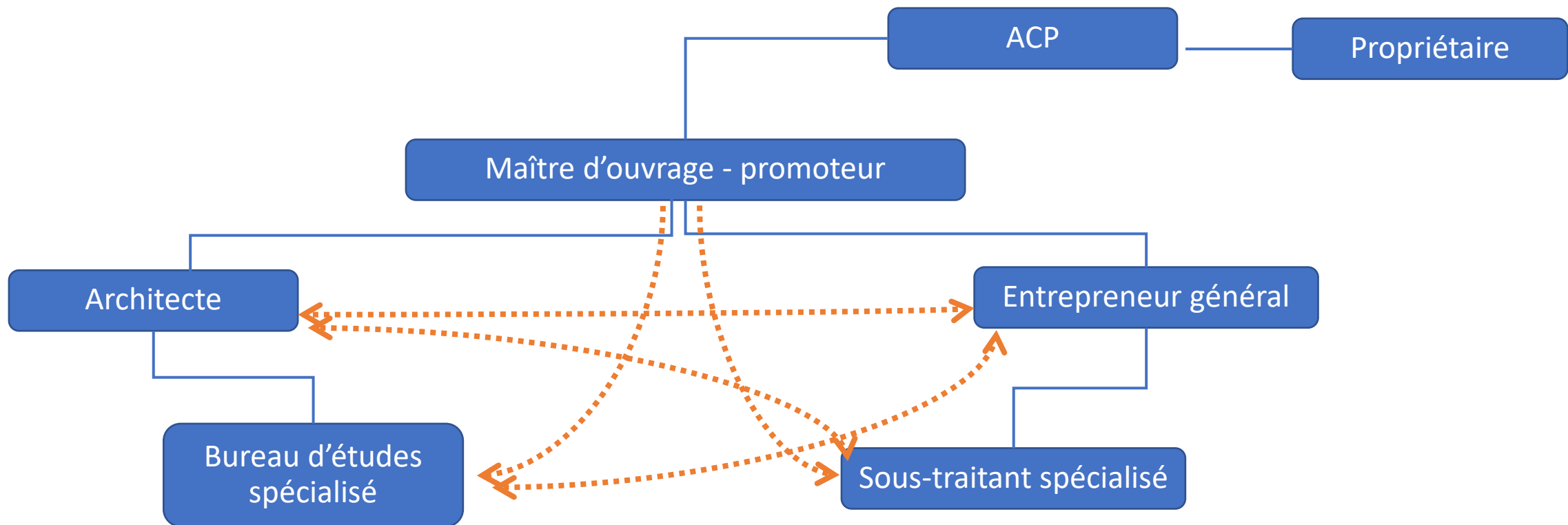
Responsabilité extra-contractuelle





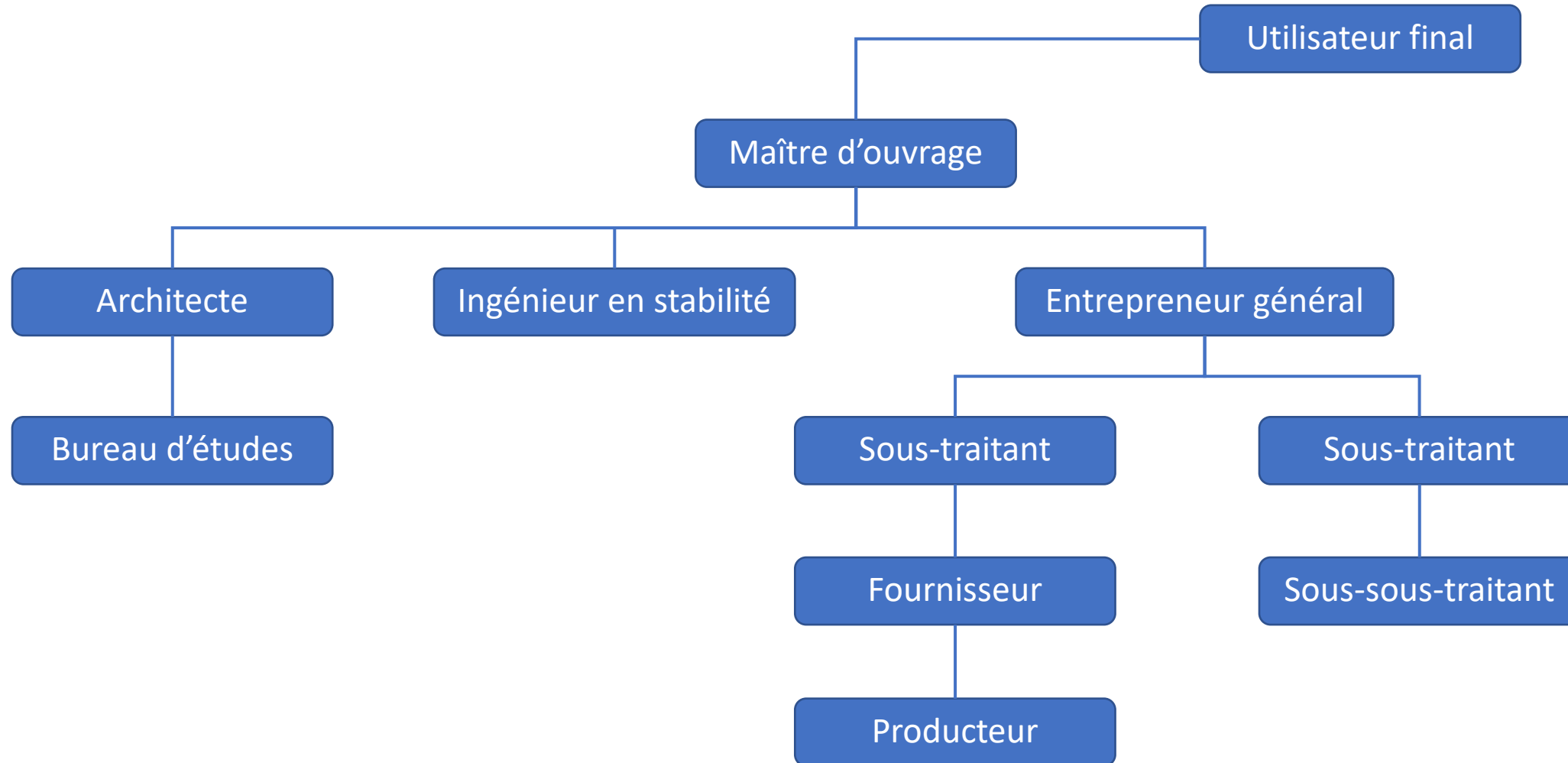
A. Les différents acteurs de la construction : retour au casus – qui intente l'action?

Responsabilité extra-contractuelle





A. Les différents acteurs de la construction : pour aller plus loin ...





B. Aansprakelijkheid van de aannemer voor zijn aangestelden: casus (2)

- Feiten:
 - Hoofdaannemer is failliet
 - Gebreken na de definitieve oplevering (zowel plaatsingswijze als gebrekkig materiaal)
 - Onderaannemer is nog niet volledig betaald door Hoofdaannemer
- Welke vorderingen kunnen er gesteld worden?

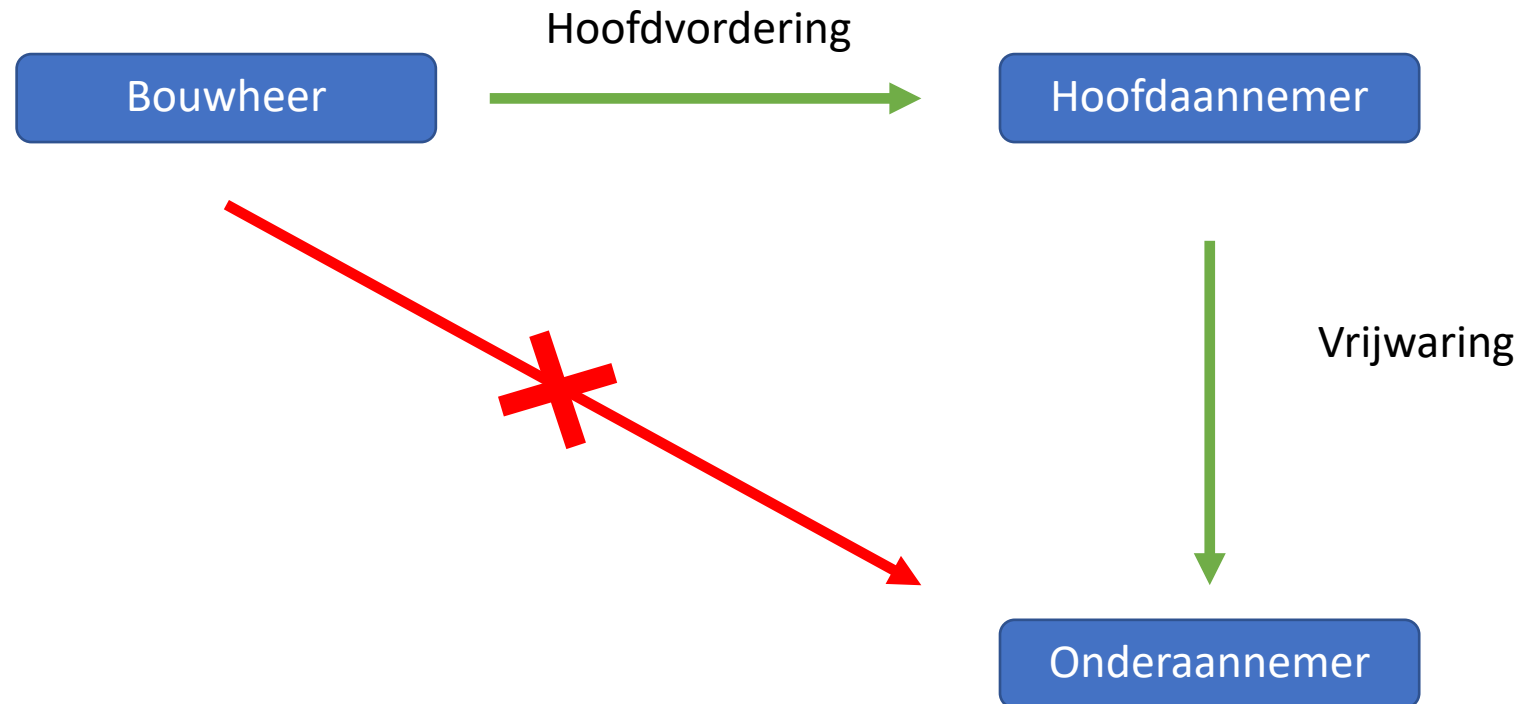


B. Aansprakelijkheid van de aannemer voor zijn aangestelden

- Hoofdaannemer is verantwoordelijk voor de daden van zijn onderaannemer (art. 1797 Oud BW)
 - De hoofdaannemer beschikt over verhaal op zijn onderaannemer o.b.v. onderaannemingsovereenkomst (met de beperkingen die daarin zijn opgenomen => bv. beperking van verdragingschade of schadevergoeding)
- Bouwheer beschikt niet over een eigen contractueel recht tegen de onderaannemer
 - Immunititeit van de uitvoeringsagent ⇔ leverancier: vorderingsrecht op basis van de verkoop (kwalitatieve rechten)
 - Uitvoeringsagent = Enkel degene die met de uitvoering van de hoofd- of bijkomende verbintenissen van de schuldenaar worden belast (Cass. 12 maart 2020)
 - Tegemoetkoming in het ontwerp van het NIEUW BW

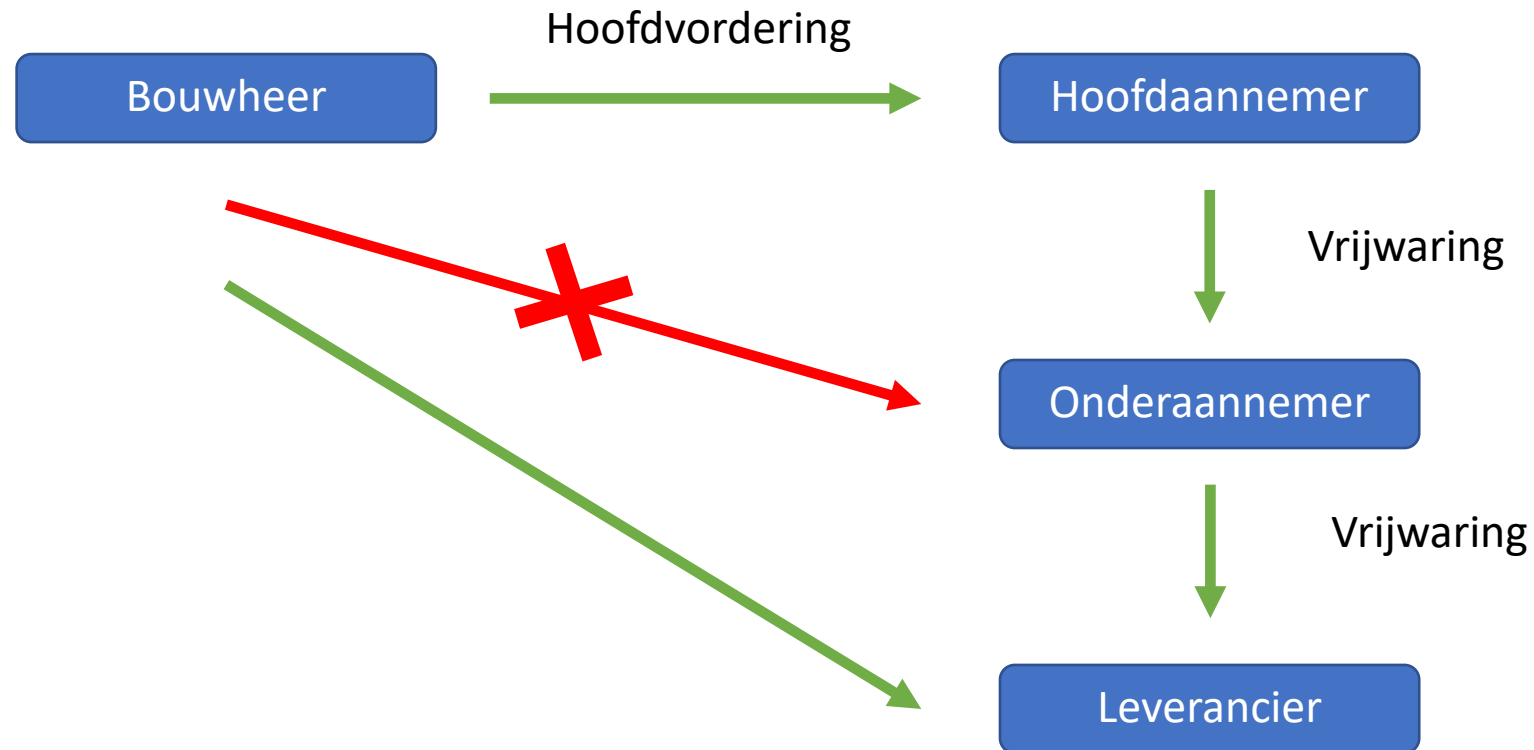


B. Aansprakelijkheid van de aannemer voor zijn aangestelden



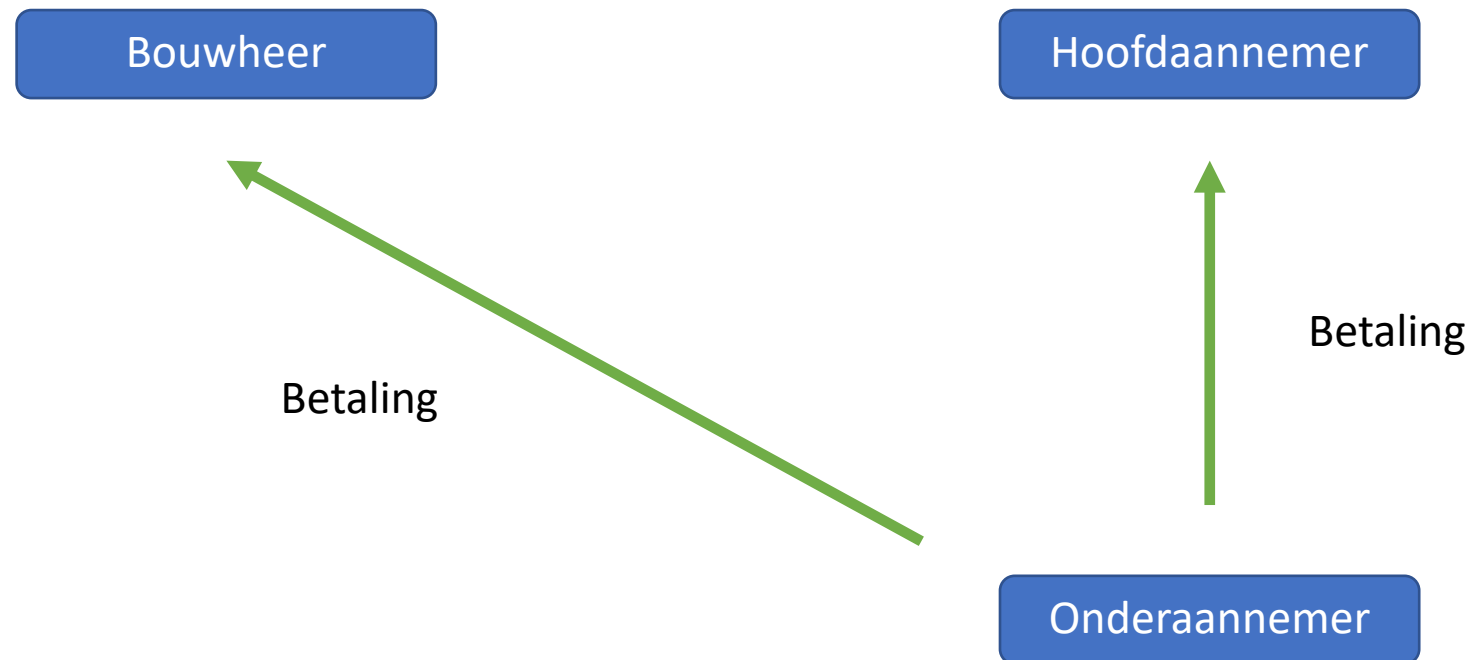


C. Kwalitatieve (vorderings)rechten





D. Rechtstreekse vordering van de onderaannemer (art. 1798 OBW)





Inhoudstafel

A. Tijdens de uitvoering

- Vertraging
- Verrekeningen
- Gebreken

B. Na de uitvoering

- Stabiliteitsbedreigende gebreken ⇔ lichte verborgen gebreken

C. Betalingsweigering

- ENAC
- Rechtstreekse vordering
- Beslag

D. Beëindiging van de aannemingsovereenkomst

- (Buitengerechtelijke) vervanging
- (Buitengerechtelijke) ontbinding



Uitvoering van de werken: vertragingen en verrekeningen - casus (3)

- Feiten:
 - Vaste uitvoeringstermijn (= resultaatsverbintenis)
 - Ondergrondse massieven die voortgang van de werken verhinderen
 - Conceptuele gebreken met aanpassing van de werken tot gevolg
- Vragen
 - Wat zijn de gevolgen van de overschrijding van de uitvoeringstermijn?
 - Dient de bouwheer in te staan voor de wijzigingen ?
 - Op welke wijze desgevallend?



A. Tijdens de uitvoering: Vertraging

Uitvoeringstermijn

- Geen essentieel bestanddeel, mogelijk wel **substantieel**
- Overeengekomen tussen aannemer en bouwheer:
 - vaste einddatum of aantal dagen waarbinnen werken moeten zijn voltooid, evt. met vaste begindatum
 - verplicht in Woningbouwwet (en schadevergoeding voor vertraging): met objectieve maatstaven te bepalen aanvangsdatum en vaste termijn (art. 7, lid 1, f) WBW)
- Niet overeengekomen → redelijke termijn, volgens aard en omvang werken, te verwachten moeilijkheden, aantal nevenaannemers...
- Resultaatsverbintenis, tenzij uitdrukkelijk van afgeweken



A. Tijdens de uitvoering: Vertraging

Sanctie bij overschrijding

- Vertragsboete
 - Overeen te komen schadevergoeding: vaak vast percentage van de aannemingsprijs per kalenderdag vertraging met mogelijkheid hoger bewezen schade te vorderen
 - Rechter beschikt over matigingsbevoegdheid (art. 1231 Oud BW)
 - Vanaf ingebrekestelling (tenzij contractueel uitgesloten) tot voltooiing van de werken
- (Buitengerechtelijke) Ontbinding / vervanging



A. Tijdens de uitvoering: Vertraging

Vreemde oorzaak / overmacht

- Voorwaarden
 - **Ontoerekenbaar** aan schuldenaar (of derden voor wie schuldenaar instaat)
 - **Onvoorzienbaar**: niet (redelijkerwijze) in te calculeren
 - **Onvermijdbaar**: niet (redelijkerwijze) te voorkomen of te vermijden
 - **Nog geen ingebrekestelling** voor fout in uitvoering verbintenis (art. 1302 Oud BW)
 - **Onmogelijkheid** verbintenis uit te voeren (definitief of tijdelijk; absoluut >< relatief)
- Gevolgen (na tijdige melding (goede trouw en schadebeperkingsplicht)):
 - Tijdelijke overmacht → tijdelijke opschorting + vergoeding van kosten
 - Definitieve overmacht → bevrijding zonder schadevergoeding (art. 1148 Oud BW)
- Weerverlet: Vaak contractueel bepaald aantal dagen per jaar



A. Tijdens de uitvoering: Vertraging

Vreemde oorzaak / overmacht: Covid19

- (Onduidelijke) overheidsmaatregelen:
 - Essentieel?
 - Social distancing
 - Strafrechtelijke sancties
 - Sluitingsplicht
- Concrete gevolgen
 - Vervoer naar en van de werf
 - Problemen met bouwmaterialen (o.a. betoncentrales)
 - Bijkomende kosten (o.a. werfkeet, veiligheidsmaatregelen)
 - Lager uitvoeringsritme
 - Onmogelijkheid tot uitvoering (1,5 m)
 - Ziekte personeel





A. Tijdens de uitvoering: Vertraging

Vreemde oorzaak / overmacht: Covid19

- Onmogelijkheid / verzwaring:
 - Geen onmogelijkheid $\Leftrightarrow$ materiële / juridische / morele onmogelijkheid
 - Normaal en zorgvuldig persoon in dezelfde omstandigheden
 - Verantwoordelijkheidszin
- Gevolgen
 - Termijn
 - Vergoeding van kosten



A. Tijdens de uitvoering: Meerwerken en verrekeningen

- **Meerwerk** = bijkomende of gewijzigde werken die worden opgedragen na afsluiting van het aannemingscontract
- Aannemer heeft recht op een meerprijs en termijnverlening
- Enkel akkoord over kwalificatie als meerwerk volstaat niet
 - Ook akkoord vereist over meerprijs, termijnverlenging en kost termijnverlenging
 - Geen akkoord → minstens schriftelijk melden dat aannemer meent dat dit een meerwerk is + bijkomende vergoeding, termijnsimpact en kost termijnverlenging
- Verrekening zonder akkoord of voorbehoud termijnimpact of meerkost → geen verlenging, geen meerprijs



A. Durant l'exécution : vices et défauts

- Casus 1 :
 - Travaux de construction d'une maison unifamiliale
 - Travaux ne sont pas terminés
 - Durant l'exécution des travaux, un mur s'effondre
 - Que faire ?

- Casus 2 :
 - Construction de plusieurs immeubles à appartements
 - Grand projet
 - Beaucoup d'intervenants
 - Litige relatif à des défauts constatés durant l'exécution
 - Que faire ?



A. Durant l'exécution : vices et défauts

Modes classiques de règlement des litiges

- Procédure judiciaire
 - Procédure au fond
 - Référé
 - Procédure sur requête unilatérale (art. 584, al. 4, C. jud.)
- Expertise judiciaire (art. 962 et suiv. C. jud.)
 - Désignation par un Tribunal
 - Enquête contradictoire : avis provisoire, avis définitif, possibilité de faire valoir ses remarques
 - Avis non contraignant pour le Tribunal : en pratique, le Tribunal suit l'avis de l'expert



A. Durant l'exécution : vices et défauts

Modes alternatifs de règlement des litiges

- Expertise amiable
- Tierce décision obligatoire
- Arbitrage (art. 1676 et suiv. C. jud.)
- Médiation (art. 1723/1 et suiv. C. jud.)
- Droit collaboratif (art. 1738 et suiv. C. jud.)
- Tentative de conciliation (art. 731 C. jud.)
- Dispute boards



A. Durant l'exécution : vices et défauts

Dispute Boards

- Panel d'experts suivant les grands projets et cherchant une solution en temps réel
- Souvent un mix juridico-technique
- Ad hoc (en cas de problème) ou *standing* (permanent)
- Dispute Review Board (avis) / Dispute Adjudication Board (décision)
- Accent de plus en plus mis sur la *dispute avoidance* : DAAB
- Décision ayant force obligatoire, mais pouvant être contestée



B. Après l'exécution des travaux

Casus :

- Maison – travaux terminés en 2015
- 2018 : la poutre au plafond du salon se fissure
- le propriétaire intente une action contre l'entrepreneur six mois plus tard

Questions :

- Quels arguments l'entrepreneur peut-il faire valoir ?
- À titre subsidiaire :
 - Quid si les fissures apparaissent moins de six mois après que le propriétaire ne soit entré dans les lieux ?
 - Quid si le propriétaire cite l'entrepreneur en justice en 2020 ?



B. Après l'exécution des travaux

Vices portant atteinte à la stabilité des ouvrages (art. 1792 et 2270 ancien C. civ.)

- Conditions d'application :
 - Entreprise (ou vente sous la loi Breyne)
 - Édifice ou gros-oeuvre de nature immobilière
 - Atteint par un vice portant atteinte à la stabilité ou pouvant porter atteinte à la stabilité de l'ouvrage ou d'une partie importante de ce dernier
 - Conséquence d'une faute de la part du concepteur, du superviseur ou de l'exécutant (entrepreneur)
- Délai : 10 ans
 - À partir de l'agrément des travaux
 - Délai de forclusion → pas de suspension ni d'interruption
- Ordre public : pas de raccourcissement possible, discussion sur la prolongation, dépassement à déterminer d'office par le juge



B. Après l'exécution des travaux

Vices cachés véniels (Cass. 25 octobre 1985)

- Conditions d'application
 - Entreprise (pas de vente ≠ 1641 ancien C. civ.)
 - Défaut dans l'exécution des travaux
 - Cachés : non visibles à l'agrément des travaux
 - Suffisamment sérieux : le maître d'ouvrage n'aurait pas accepté les travaux sans remarques s'il avait eu connaissance du vice
 - Responsabilité pour faute



B. Après l'exécution des travaux

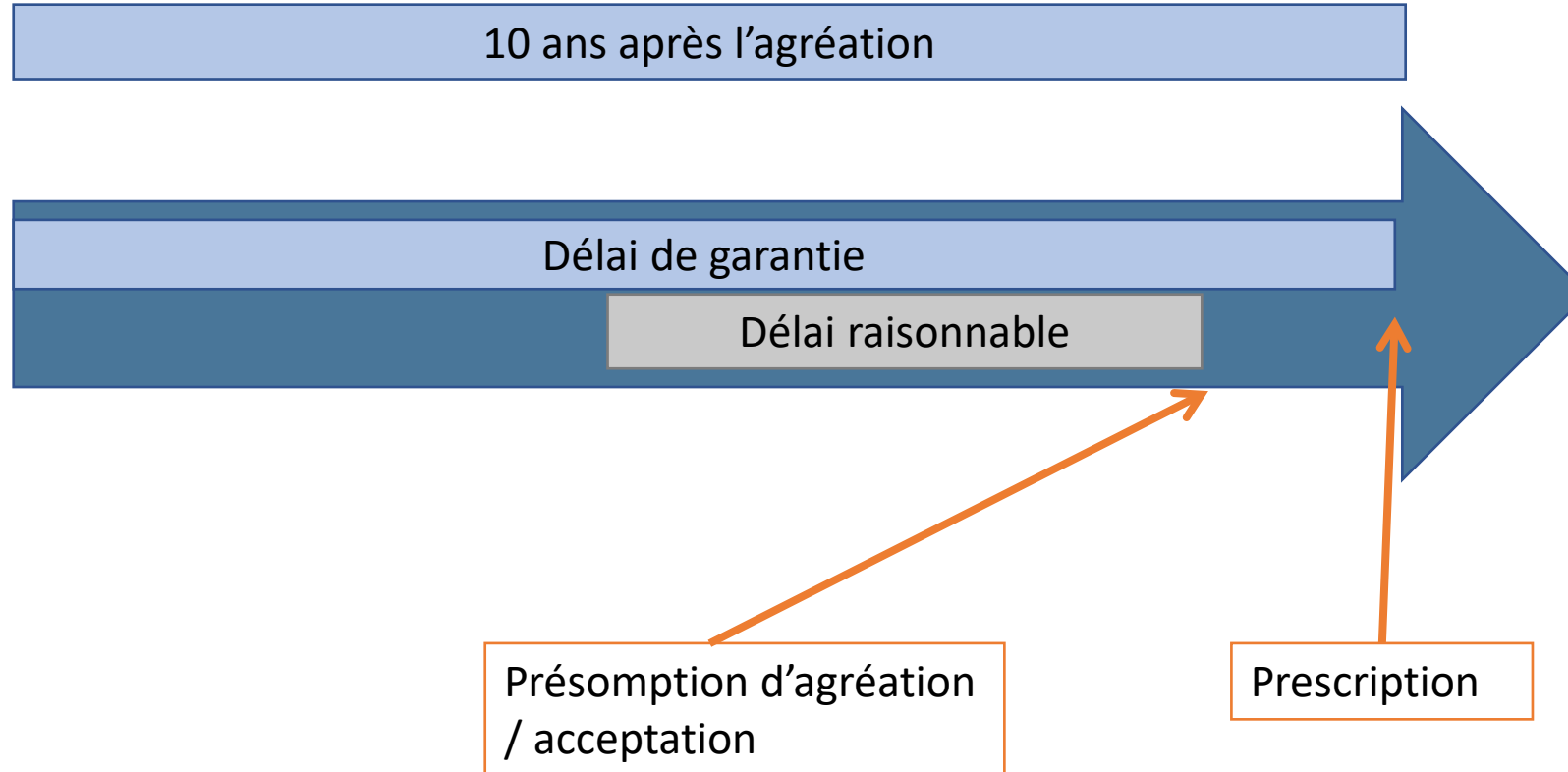
Vices cachés véniels

- Double délai
 - **Délai de garantie:** 10 ans à partir de l'agrément des travaux (art. 2262 *bis*, § 1 ancien C. civ.)
 - Délai de prescription : interruption et suspension possibles
 - **Délai de procédure:** délai raisonnable à partir de la découverte du vice
 - À juger *in concreto*, tenant compte de l'attitude des parties (discussions, tentatives de réparation, ...)
- Pas d'ordre public : exclusion, raccourcissement, prolongation possibles



B. Après l'exécution des travaux

Vices cachés véniels





C. Betalingsweigering: Casus (**)

- Feiten:
 - Onderaannemer voert werken uit tegen vaste prijs
 - Onderaannemer wenst meer geld voor uitvoering van het werk en legt werken stil
 - Onderaannemer zet werken niet verder ondanks ingebrekestelling van hoofdaannemer
 - Hoofdaannemer vervangt onderaannemer
- Vragen
 - Heeft onderaannemer recht op bijkomende vergoeding?
 - Was onderaannemer gerechtigd werken stil te leggen?
 - Op welke wijze gaat de rechtbank met dergelijk handelen om?



C. Betalingsweigering: Exceptie van niet uitvoering

Definitie

*“Ingeval van samenhangende verbintenissen, zoals bij wederkerige overeenkomsten, is een schuldenaar gerechtigd om, zonder rechterlijke machtiging, de nakoming van de **eigen verbintenis op te schorten zolang de schuldeiser de eigen verbintenis jegens hem niet nakomt.**” (Cass. 13.01.2017)*

= Tijdelijk verweermiddel voor een partij om haar eigen prestaties te schorsen zolang de andere partij haar verbintenissen niet nakomt



C. Betalingsweigering: Exceptie van niet uitvoering

Toepassingsvoorwaarden

- Contractuele tekortkoming van de andere partij
- Andere partij dient eerst te presteren
- Geen eigen contractuele tekortkoming
- Uitvoering te goeder trouw
- Voorafgaande ingebrekestelling met aankondiging intenties
- Tijdelijk verweermiddel: opnieuw presteren zodra andere partij haar verbintenissen nakomt (Cass. 24 oktober 2019)



C. Betalingsweigering: Rechtstreekse vordering (art. 1798 Oud BW) - Casus (**)

- Feiten:
 - Onder-onderaannemer wordt niet betaald door onderaannemer
- Vragen
 - Welke actie kan onder-onderaannemer ondernemen om betaling te verkrijgen?
 - Ten aanzien van wie kan deze actie ondernomen worden en voor welk bedrag?



C. Betalingsweigering: Rechtstreekse vordering (art. 1798 Oud BW)

Definitie

*“Metselaars, timmerlieden, arbeiders, vaklui en **onderaannemers** gebezigd bij het oprichten van een gebouw of voor andere werken die bij aanneming zijn uitgevoerd, hebben **tegen de bouwheer een rechtstreekse vordering ten belope van hetgeen deze aan de aannemer verschuldigd is op het ogenblik dat hun rechtsvordering wordt ingesteld.**”*
(Art. 1798, 1^{ste} lid Oud BW)



C. Betalingsweigering: Rechtstreekse vordering (art. 1798 Oud BW)

- Vordering van de onderaannemer rechtstreeks tegen de opdrachtgever van diens opdrachtgever
- Bescherming voor onderaannemers tegen onvermogen van opdrachtgever / hoofdaannemer
- Verhindert bouwheer bevrijdend te betalen aan de hoofdaannemer





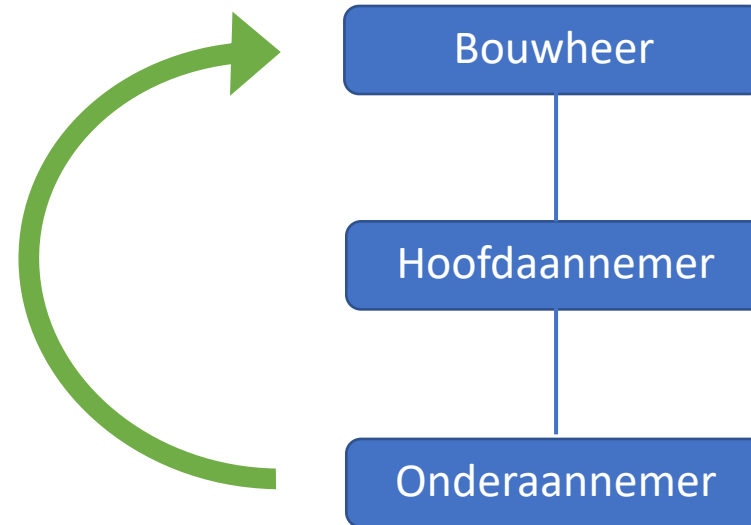
C. Betalingsweigering: Rechtstreekse vordering (art. 1798 Oud BW)

Toepassingsvoorwaarden

- Aannemingscontract / gemengd contract met aanneming als voornaamste onderdeel
- Opdrachtgever van de aannemer $\neq$ bouwheer (GwH 2 februari 2012)
- T.b.v. het bedrag dat de opdrachtgever nog verschuldigd is aan de aannemer
- Afzonderlijke rechtstreekse vordering per werf
- Opdrachtgever kan alle excepties tegenwerpen

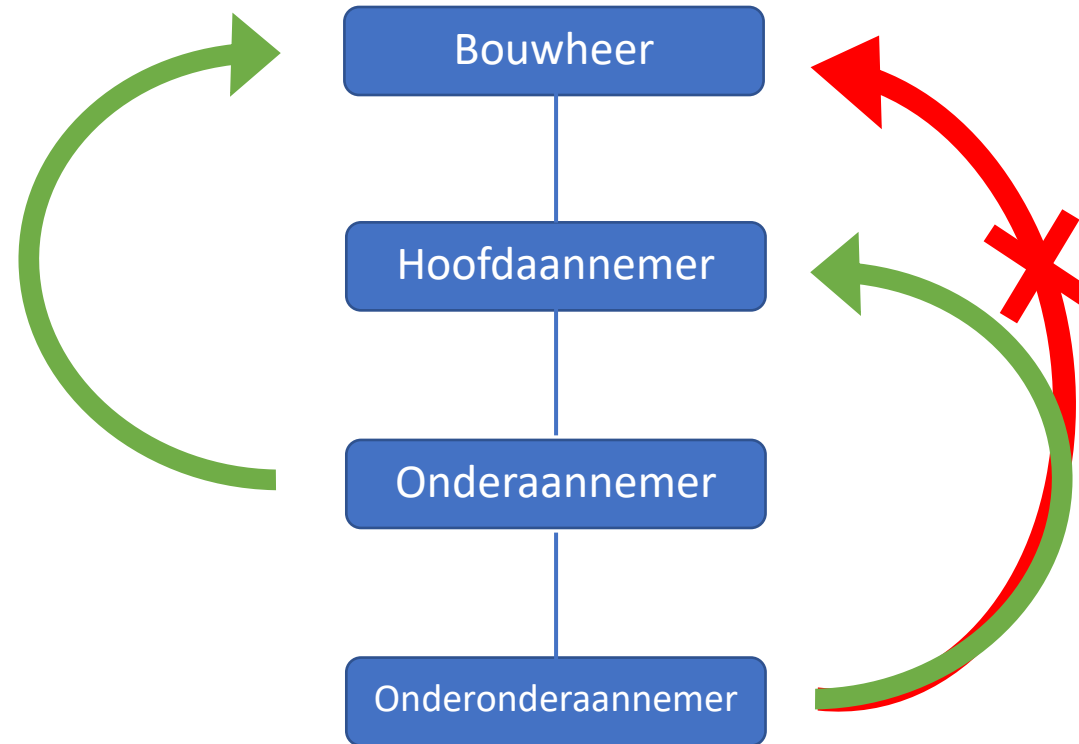


C. Betalingsweigering: Rechtstreekse vordering (art. 1798 Oud BW)





C. Betalingsweigering: Rechtstreekse vordering (art. 1798 Oud BW)





C. Betalingsweigering: Beslag

Bewarend beslag

- Bewarende maatregel waardoor schuldenaar de beschikkingsbevoegdheid over zijn goed verliest
- Toepassingsvoorwaarden:
 - Urgentie: solvabiliteit van de schuldeiser is in het gedrang
 - Voorafgaande rechterlijke machtiging
(uitzondering: bewarend derdenbeslag (art. 1445 Ger.W.))
 - Enkel voor zekere, vaststaande en opeisbare schuldvorderingen
(uitzondering: nog niet opengevallen periodieke schulden (art. 1415 Ger.W.))
- Roerend beslag / onroerend beslag / beslag onder derden (bv. bank, notaris, ...)



C. Betalingsweigering: Beslag

Uitvoerend beslag

- Gedwongen verkoop van de beslagen goederen ter dekking van de schuldvordering van de beslaglegger
- Toepassingsvoorwaarden:
 - Actuele **uitvoerbare titel**
 - Enkel voor zekere, vaststaande en opeisbare schuldvorderingen
 - Géén urgentie vereist
- Beslaglegger heeft géén gebruiksrechten / voorrechten
- Roerend beslag / onroerend beslag / beslag onder derden (bv. bank, notaris, ...)



D. Beëindiging van de overeenkomst

- Vervanging van de aannemer
 - Gerechtelijke vervanging
 - Buitengerechtelijke vervanging
- Ontbinding wegens wanprestatie
 - Gerechtelijke ontbinding
 - Buitengerechtelijke ontbinding
 - Uitdrukkelijk ontbindende bedingen





D. Casus 1

■ Feiten

- een hoofdaannemer voert renovatiewerken uit aan een kerktoren en doet beroep op een onderaannemer voor montage en demontage van de nodige stellingen
- tijdens een stormwind doet zich schade voor aan de kerktoren en aan de stellingen opgesteld rond de kerktoren
- er wordt in kort geding een deskundig onderzoek bevolen om de schade te begroten en om na te gaan of de stellingen volgens de regels van de kunst waren opgebouwd
- de deskundige adviseert dat de onderaannemer verantwoordelijk is voor het schadegeval, aangezien de stellingen volgens hem niet volgens de regels van de kunst waren opgebouwd
- tijdens de expertise wordt gestart met de herstellingen; hiervoor moeten de stellingen opnieuw opgebouwd worden
- de hoofdaannemer doet voor de heropbouw van de stellingen beroep op een derde en brengt nadien de kosten in rekening van de onderaannemer die initieel gelast was met de montage en demontage van de stellingen



D. Casus 1

- Standpunt van partijen in de procedure ten gronde
 - De hoofdaannemer beroept zich op de buitengerechtelijke vervanging en meent dat hij, voor de heropbouw van de stelling, geen vertrouwen meer kon hebben in de onderaannemer zodat hij gerechtigd was hiervoor beroep te doen op een derde (en de hieraan verbonden kosten vergoed moeten worden door de onderaannemer)
 - De onderaannemer betwist dit (hij betwist ook verantwoordelijk te zijn voor het schadegeval) en beroept zich op het principe dat de schuldeiser de uitvoering in natura moet aanvaarden wanneer de schuldenaar die aanbiedt.
- Oordeel van de rechter?



D. Casus 2

- Feiten:

- een aannemer doet beroep op een leverancier voor de levering van houten terrasplanken
- na contractsluiting meldt de leverancier dat de planken niet op de afgesproken datum geleverd kunnen worden wegens vertragingen bij de Afrikaanse leveranciers van de leverancier
- de aannemer stelt de leverancier in gebreke om de planken tegen een uiterlijke datum te leveren bij gebreke waaraan de aannemer de overeenkomst als ontbonden lastens de leverancier zal beschouwen en een andere leverancier zal contacteren om de planken te leveren waarbij de meerkosten aangerekend zouden worden aan de leverancier
- de leverancier kan de planken niet tijdig leveren; de aannemer handelt zoals aangekondigd (ontbinding van de overeenkomst en beroep op een derde)



D. Casus 2

- Standpunt van partijen in de procedure ten gronde
 - de hoofdaannemer
 - de leveringsdatum was van essentieel belang; er wordt verwezen naar de door de hoofdaannemer overgemaakte bestelbon waarop vermeld was dat de levering uiterlijk in week X diende te gebeuren
 - voorwaarden voor buitengerechtelijke ontbinding zijn vervuld
 - de leverancier
 - heeft de bestelbon van de hoofdaannemer niet ondertekend
 - eigen algemene verkoopsvoorwaarden waarin vermeld staat dat de leveringen steeds gebeuren onder voorbehoud van tijdige verscheping en aankomst van de goederen
 - voorwaarden voor buitengerechtelijke ontbinding zijn niet vervuld
- Oordeel van de rechter?



D. Beëindiging van de overeenkomst: Vervanging

Definitie en voorwaarden

- Uitvoering van de verbintenissen van de schuldeiser door een derde, op kosten van de aannemer (art. 1144 BW)
- Gerechtelijk of buitengerechtelijk
- Voorwaarden:
 - Tekortkoming van de schuldenaar (geen bijzonder mate van ernst vereist)
 - “Uitzonderlijke omstandigheden”
 - Voorafgaande ingebrekestelling
 - Kennisgeving aan vervangen aannemer
- Onrechtmatige vervanging → opdrachtgever behoudt recht op schadevergoeding (Cass. 18 juni 2020)



D. Beëindiging van de overeenkomst: Ontbinding

Gerechtelijke ontbinding

“ In wederkerige contracten is de ontbindende voorwaarde altijd stilzwijgend begrepen, voor het geval dat een van beide partijen haar verbintenis niet nakomt.

*In dit geval is het contract **niet van rechtswege** ontbonden. De partij jegens wie de verbintenis niet is uitgevoerd, heeft de **keus** om ofwel de andere partij te noodzaken **de overeenkomst uit te voeren**, wanneer de uitvoering mogelijk is, ofwel **de ontbinding van de overeenkomst te vorderen, met schadevergoeding.***

*De ontbinding moet in rechte gevorderd worden, en **aan de verweerder kan, naar gelang van de omstandigheden, uitstel worden verleend.***

(art. 1184 Oud BW)



D. Beëindiging van de overeenkomst: Ontbinding

Buitengerechtelijke ontbinding (zie Cass. 23 mei 2019)

- Uitzonderlijke omstandigheden waardoor geen procedure kan worden afgewacht (vb. hoogdringendheid)
- Ernstige wanprestatie die gerechtelijke ontbinding zou rechtvaardigen
- Voorafgaande ingebrekestelling en kennisgeving van beslissing om te ontbinden
- Voldoende bewijsvoorzorgen voor wanprestatie (vb. tegensprekelijke vaststellingen)
- Uitvoering te goeder trouw
- Rechterlijke controle *a posteriori* mogelijk



D. Beëindiging van de overeenkomst: Ontbinding

Uitdrukkelijk ontbindend beding

- Partijen kunnen conventioneel regime van buitengerechtelijke ontbinding overeenkomen (vb. geen voorafgaande ingebrekestelling, kwalificatie van bepaalde tekortkomingen als ernstige wanprestaties, ...)
- Partijen behouden recht om te kiezen voor gemeenrechtelijke beëindigingsmogelijkheden of gedwongen uitvoering
- Rechterlijke controle *a posteriori* mogelijk



D. Beëindiging van de overeenkomst: Ontbinding

Gevolgen ontbinding

- Partijen teruggeplaatst in toestand alsof ze niet hadden gecontracteerd
 - Restitutie van hetgeen reeds werd gepresteerd
Vaak in praktijk niet mogelijk → Vergoeding van het reeds gepresterde
 - Mogelijk bijkomende schadevergoeding
- Partijen mogen zich niet verrijken (Cass. 31 mei 2019)
- Onrechtmatige buitengerechtelijke ontbinding = eenzijdige opzegging (Gent 12 januari 2018)



D. Oplossing casus 1

- Antwerpen 28 januari 2020
 - Het staat afdoende vast op basis van het deskundig verslag dat de hoofdaannemer terecht geen vertrouwen meer had in de stellingen van de onderaannemer en zijn constructiewijze, zoals ook door de deskundige geoordeeld.
 - In afwijking van het principe dat de schuldeiser de uitvoering in natura moet aanvaarden wanneer de schuldeiser hem die aanbiedt staat het de schuldeiser wel vrij om aan te tonen dat de uitvoering in natura hem geen voldoening meer kan schenken. Dit zal het geval zijn wanneer er sprake is van manifeste incompetentie van de schuldenaar en/of een gebrek aan professionalisme, waardoor de schuldeiser terecht alle vertrouwen in de schuldenaar is verloren. Dit is ten deze het geval.
 - De deskundige heeft geoordeeld en geadviseerd, hierin bijgetreden door het hof, dat een derde kon worden aangezocht tot levering van de vervangende stelling. Deze kostprijs valt ten laste van de onderaannemer.



D. Oplossing casus 2

- Kh. Antwerpen 16 juni 2011
 - De rechtbank oordeelt dat voldaan is aan de voorwaarden voor buitengerechtelijke vervanging:
 - Het staat vast dat partijen een strikte leveringstermijn voor de terrasplanken hadden afgesproken en dat dit tot het wezenlijke van de overeenkomst behoorde. Aangezien de leverancier de leveringstermijn niet heeft nageleefd en niet kon ingaan op de door de aannemer voorgestelde uitgestelde leveringsdatum, is er sprake van een aan de leverancier toerekenbare tekortkoming die van aard is een buitengerechtelijke ontbinding te rechtvaardigen.
 - De voorafgaande interventie van de rechter zou hier volstrekt zinloos geweest zijn aangezien de planken tijdig geleverd moesten worden om een bouwproject, waarin alle leveringen en interventies zorgvuldig op elkaar afgestemd dienen te zijn, tot een goed einde te brengen. De voorafgaande tussenkomst van de rechter had de levering van de planken door de leverancier niet kunnen bespoedigen.
 - De aannemer heeft zijn ontbindingsverklaring ondubbelzinnig aan de leverancier te kennen gegeven in een aangetekende brief en heeft daarbij duidelijk aangeduid dat deze eenzijdige ontbinding steunde op de onmogelijkheid van de leverancier om de planken tijdig te leveren.
 - Tenslotte is de aannemer redelijk en te goeder trouw opgetreden door voorafgaand aan de ontbindingsverklaring nog een ingebrekestelling te zenden waarin de eenzijdige ontbinding van de overeenkomst wordt aangekondigd indien er niet tijdig geleverd wordt.



D. Oplossing casus 2

- Kh. Antwerpen 16 juni 2011

- Maar opgelet voor pyrrusoverwinning!



de rechtbank heeft de buitengerechtelijke ontbinding aanvaard, maar meent vervolgens dat de aannemer zijn schade onvoldoende bewijst aangezien de aannemer geen betalingsbewijzen bijbrengt van de voorgelegde facturen:

“Nu de aannemer dit bewijs van betaling niet levert en het dus mogelijk is dat de werkelijke door de aannemer geleden schade beperkter is dan de door de aannemer begrote schade, kan de rechtbank niet anders dan de vordering van de aannemer als ongegrond afwijzen”.

- NB: aannemer heeft hoger beroep aangetekend (Antwerpen 25 februari 2013)
 - hof bevestigt rechtmatigheid van de buitengerechtelijke ontbinding en stelt een gerechtsdeskundige aan om de schade van de aannemer te begroten
 - voor de start van het deskundig onderzoek zijn partijen nog tot een regeling gekomen



III. Toemaatje

Toelichting door NV Les Entreprises Louis De Waele over de samenwerking tussen een bouwonderneming en een advocatenkantoor



Q&A

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

seminaries /
webinars



www.schoups.be/nl/events

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

Bedankt voor uw aandacht



Els Op de Beeck

Els.Op.de.Beeck@schoups.be



Pim van den Bos

Pim.van.den.Bos@schoups.be



Melissa Olivotto

Melissa.Olivotto@schoups.be

Avec la collaboration de Robbe Pelgrims

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

LA COOPÉRATION ENTRE UNE SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION (ELDW) ET UN CABINET D'AVOCATS (SCHOUPS)

DE SAMENWERKING TUSSEN EEN
BOUWONDERNEMING (ELDW) EN EEN
ADVOCATENKANTOOR (SCHOUPS)



SCHOUPS

PLAN

- ▶ Les Entreprises Louis De Waele (ELDW)
- ▶ Being a legal counselor
- ▶ Legal counselor vs. Lawyer
- ▶ ELDW - Schoups
- ▶ Conclusion

Les Entreprises Louis de Waele





Being a Legal Counselor

My day-to-day



Analyse



Rédaction
Opstellen



Contentieux
Geschillen



Support



Veille juridique
Wettelijke wacht



Legal Counselor vs. Lawyer

**Point de
contact/aanspreekpunt**

**Pouvoirs spéciaux/specifieke
bevoegdheden**

Day-to-Day

Specifieke dossiers spécifiques

Généralist(e)

Spécialist(e)

ELDW-SCHOUPS



Questions
vragen



Avis
Advies



Négociier
Onderhandelen



Rédiger
Opstellen



Expertise
Deskundigenonderzoek



Représentation
Vertegenwoordiging



CONCLUSION