SCHOUPS

Boek 5 “Verbintenissen”: de gevolgen van een nietig of ontbonden contract, met tips en tricks voor de praktijk

24 november 2022



Boek 5 “Verbintenissen”: De gevolgen van een nietig of ontbonden contract, met tips en tricks voor de praktijk



Marco Schoups
marco.schoups@schoups.be



Nathan Van Wymeersch
nathan.van.wymeersch@schoups.be

m.m.v. Sophie De Krock en Robbe Janssen



Inleiding

Een nietig of ontbonden contract wordt geacht nooit te hebben bestaan. Wat ter uitvoering van het contract is gepresteerd, moet worden teruggegeven (**=restitutieplicht**).

De toepassing van dit ogenschijnlijk eenvoudig principe leidt in de (bouw)praktijk vaak tot onzekerheid. Het meest in het oog springt de vraag : “wat met het (half) afgewerkte gebouw?”

We bespreken vandaag:

- Het onderscheid tussen nietigheid en ontbinding
- Gevolgen van deze twee sancties: restitutieplicht en schadevergoeding
- Praktijkvoorbeelden, tips & tricks



In de actualiteit

Gent wil gronden toch onder de prijs verkopen aan Huts

Het stadsbestuur van Gent verzet zich tegen de nietigverklaring van de te goedkope verkoop van 79 OCMW-percelen aan de industrieel Fernand Huts. Het wil daarover naar het Hof van Cassatie trekken.

© De Tijd 22 november 2022

Wat nu met de gronden van Huts? "Teruggeven kan niet. Wij overwegen cassatie"

GENT **Het hof van beroep heeft in een arrest de verkoop van 450 hectare OCMW-gronden in Zeeuws-Vlaanderen aan Fernand Huts nietig verklaard. Ook is beslist dat de verkoop 'ongedaan gemaakt' moet worden. "Onmogelijk", zegt de stad, "Want er zijn al gronden doorverkocht aan anderen én wij hebben het geld al gebruikt." Hoe moet dit verder?**

© Het Laatste Nieuws, 22 november 2022

GENT

OCMW Gent: 'Geen fouten gemaakt bij verkoop grond'

Het OCMW bekijkt of cassatieberoep mogelijk is tegen de nietigverklaarde verkoop van landbouwgrond.

© De Standaard, 22 november 2022



In de actualiteit

- Verkoop 79 landbouwgronden in Zeeuws Vlaanderen (+- 450 ha) door OCMW Gent
- Beslissing om verkoop te doen in één lot

  <->
- Landbouwer vecht verkoop aan -> geen daadwerkelijke concurrentie toegestaan door verkoop in één lot

- Eerste aanleg: afgewezen
- Hoger beroep: toegekend en verkoop nietig verklaard
  - geen daadwerkelijke concurrentie, en
  - verkoop gebeurde onder prijs schattingsverslag (= voordeel)

} Ongeoorloofde staatssteun



In de actualiteit

"[De nietigverklaring] *is de meest doeltreffende manier om tot integraal herstel van de door de [eiser] geleden schade over te gaan.*

De nietigverklaring (ex tunc) van de verkoopovereenkomst herstelt zoveel als mogelijk de markt zoals die bestond vóór het begaan van de fout door de niet-marktconforme elementen van de steunmaatregel, m.n. het opzetten van een inschrijvingsprocedure die verhinderde dat andere geïnteresseerde partijen zoals de [eiser] *deelnamen,* ***(retroactief) ongedaan te maken****.*

Deze schadeloosstelling strekt ertoe de [eiser] *zo goed als mogelijk te verplaatsen naar de* ***hypothetische toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de fout niet zou zijn begaan*** *en strekt ertoe om de schadelijke gevolgen van deze fout in werkelijkheid ongedaan te maken.*

Er wordt niet opgeworpen dat dergelijk herstel in natura onmogelijk is of rechtsmisbruik uitmaakt. Dat de nietigheid van de overeenkomst leidt tot praktische problemen voor [de koper] *aangezien een deel van de gronden reeds doorverkocht zou zijn komt voor haar eigen risico aangezien deze problemen voorzienbaar waren.*

[…]

Door de ***nietigverklaring van de overeenkomst*** *tussen* [de verkoper] *en* [de koper] ***worden de partijen terug in de toestand geplaatst als ware de overeenkomst nooit gesloten.*** *"*



Inhoudstafel

I. Nietigheid vs. Ontbinding

II. Restitutieplicht

III. Algemene correcties

IV. Aanvullende schadevergoeding

V. Praktijkvoorbeelden – Tips & Tricks





Nietigheid vs. Ontbinding

A. Definiëring en onderscheid

B. Tussenkomst van de rechter

C. Geheel of gedeeltelijk

D. Retroactieve werking



- Nietigheid = sanctie voor een gebrek bij de **totstandkoming** van de overeenkomst

  ➡ Pro memorie vier geldigheidsvereisten overeenkomst (art. 5.27 BW):

  1) Toestemming
  2) Bekwaamheid
  3) Geoorloofd voorwerp
  4) Geoorloofde oorzaak

- Ontbinding = sanctie voor ernstige wanprestaties bij de **uitvoering** van de overeenkomst

Twee verschillende sancties, maar met gelijklopende gevolgen inzake restitutie



Twee (type)voorbeelden







Nietigheid (codificatie in het nieuwe boek 5 "*Verbintenissen*")

Art. 5.57. Nietigheidsgronden

Een contract dat niet voldoet aan de geldigheidsvereisten is nietig.

Het contract blijft evenwel geldig in de gevallen die door de wet zijn bepaald of wanneer uit de omstandigheden blijkt dat de nietigheidssanctie kennelijk ongeschikt zou zijn, gelet op het doel van de geschonden regel.

Art. 5.58. Indeling van de nietigheden

De nietigheid is absoluut wanneer de geschonden regel van openbare orde is en dus in hoofdzaak de bescherming van het algemeen belang beoogt. Iedere belanghebbende kan zich erop beroepen.

De nietigheid is relatief wanneer de geschonden regel van dwingend recht is en dus in hoofdzaak de bescherming van een particulier belang beoogt. Enkel de beschermde persoon kan zich erop beroepen.

Art. 5.57. Causes de nullité

Un contrat qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul.

Toutefois, le contrat demeure valable dans les cas prévus par la loi ou lorsqu'il résulte des circonstances que la sanction de la nullité ne serait manifestement pas appropriée, eu égard au but de la règle violée.

Art. 5.58. Classification des nullités

La nullité est absolue lorsque la règle violée est d'ordre public, ayant ainsi pour objet principal la sauvegarde de l'intérêt général. Toute personne justifiant d'un intérêt peut s'en prévaloir.

La nullité est relative lorsque la règle violée est impérative, ayant ainsi pour objet principal la sauvegarde d'un intérêt privé. Seule la personne protégée peut s'en prévaloir.



Nietigheid (codificatie in het nieuwe boek 5 "*Verbintenissen*")

Art. 5.57. Nietigheidsgronden

Een contract dat niet voldoet aan de geldigheidsvereisten is nietig.

Het contract blijft evenwel geldig in de gevallen die door de wet zijn bepaald of wanneer uit de omstandigheden blijkt dat de nietigheidssanctie kennelijk ongeschikt zou zijn, gelet op het doel van de geschonden regel.

I. Nietigheidsgronden (codificatie)
II. Indeling nietigheid

Principe:

- geldigheidsgebrek overeenkomst (= totstandkoming)

Uitzondering:

- nietigheidssanctie 'kennelijk ongeschikt' i.f.v. doel regeling ➔ nietigheid terzijde schuiven



Voorbeeld: nietigheidssanctie = kennelijk ongeschikt
Hof van beroep Luik, 23 december 2014

- Na verkoop opbrengsteigendom blijkt dat het goed werd opgetrokken in strijd met de bouwvergunning
- Kopers vragen nietigheid van de verkoop wegens bedrog
- Rechtbank in eerste aanleg verklaart verkoop nietig en veroordeelt de verkoper tot terugbetaling van verkoopprijs
- Hof van beroep: eerst nagaan of regularisatie mogelijk is alvorens nietigverklaring uit te spreken





Nietigheid (codificatie in het nieuwe boek 5 "*Verbintenissen*")

Art. 5.58. Indeling van de nietigheden

De nietigheid is absoluut wanneer de geschonden regel van openbare orde is en dus in hoofdzaak de bescherming van het algemeen belang beoogt. Iedere belanghebbende kan zich erop beroepen.

De nietigheid is relatief wanneer de geschonden regel van dwingend recht is en dus in hoofdzaak de bescherming van een particulier belang beoogt. Enkel de beschermde persoon kan zich erop beroepen.

I. Nietigheidsgronden
II. Indeling nietigheid (codificatie)

Absoluut nietig

- Regel van openbare orde / bescherming algemeen belang

Relatief nietig

- Regel van dwingend recht / bescherming particulier belang



Voorbeeld: toepassing indeling nietigheden
Ond.rb. Antwerpen, afdeling Hasselt 21 februari 2018

- Absolute nietigheid: cf. stedenbouwkundige overtreding
- Relatieve nietigheid:
  - Context hoofdaannemer - onderaannemer
  - Onderaannemer stelt bij niet-betaling rechtstreekse vordering in bij bouwheer
    <->
  - Hoofdaannemer: clausule sluit rechtstreekse vordering uit
  - Rechtbank:
    "*De bepaling van artikel 1798 BW is van dwingend recht, en hoger vermelde clausule is aangetast door een relatieve nietigheid, die in deze uitwerking heeft nu verwerende partij zich op die nietigheid beroept*"





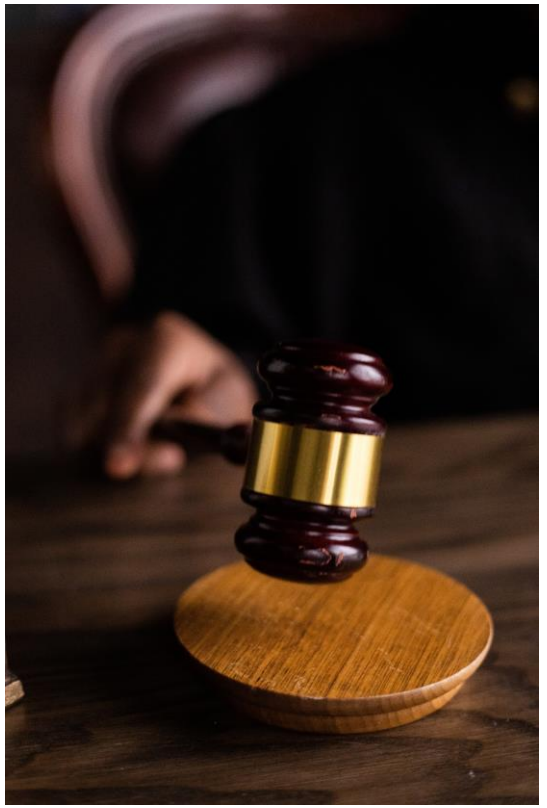
Nietigheid – procedurele principes

- Principe: verplichte tussenkomst van de rechter
  1) Vordering tot nietigverklaring
  2) Exceptie van nietigheid
  3) Ambtshalve opwerpen door de rechter

- Ambtshalve bevoegdheid van de rechter

  ➡ Absolute nietigheid: Ja

  ➡ Relatieve nietigheid: Rechter mag vordering afleiden uit de feiten (Cass. Sedert 2005)





Nietigheid – procedurele principes (codificatie maar ook vernieuwing in boek 5 Verbintenissen)

Art. 5.59. In werking stelling van de nietigheid

Tot aan de nietigverklaring ervan brengt het contract aangetast door een nietigheidsgrond dezelfde gevolgen teweeg als een geldig contract.

De nietigverklaring vloeit voort uit een rechterlijke beslissing die het bestaan van de nietigheidsgrond erkent of uit een akkoord van de partijen. Dit akkoord is nietig indien de vermelde nietigheidsgrond niet bestaat.

NEW

Tenzij het contract bij authentieke akte is vastgesteld, vloeit de nietigheid ook voort uit een schriftelijke kennisgeving die elke persoon die bevoegd is om de nietigheid in te roepen op eigen risico kan richten aan de contractspartijen. Die kennisgeving is onwerkzaam indien de vermelde nietigheidsgrond niet bestaat.

- Rechterlijke beslissing
- Akkoord partijen

Eenzijdige verklaring:

- schriftelijk
- op eigen risico
- sanctie = onwerkzaamheid



Ontbinding

- Regimes:

1) Wettelijk: gerechtelijke ontbinding
2) Contractueel: uitdrukkelijk ontbindend beding
3) Ontbinding door kennisgeving
4) Ontbinding wegens *anticipatory breach*

Art. 5.90. Recht op ontbinding

Het wederkerige contract kan worden ontbonden wanneer de niet-nakoming van de schuldenaar voldoende ernstig is of wanneer de partijen zijn overeengekomen dat die de ontbinding rechtvaardigt.

In uitzonderlijke omstandigheden kan het contract ook worden ontbonden wanneer het duidelijk is dat de schuldenaar, na te zijn aangemaand om binnen een redelijke termijn voldoende waarborgen te bieden voor de goede uitvoering van zijn verbintenissen, zijn verbintenissen niet tijdig zal nakomen en dat de gevolgen van die niet-nakoming voldoende ernstig zijn voor de schuldeiser.

De ontbinding vloeit voort uit een rechterlijke beslissing, uit de toepassing van een ontbindend beding of uit een kennisgeving van de schuldeiser aan de schuldenaar, overeenkomstig de artikelen 5.91 tot 5.94.

Indien herstel wordt toegekend ter aanvulling van de ontbinding, strekt dat herstel ertoe de schuldeiser te plaatsen in de situatie waarin hij zich zou hebben bevonden indien het contract was uitgevoerd.



Nietigheid en ontbinding zijn drastische sancties: met **juridisch maatwerk** kunnen hun gevolgen worden beperkt tot een gedeelte van de overeenkomst

Nietigheid	Ontbinding
Principe: volledige overeenkomst voor vernietiging vatbaar	Principe: ontbinding betreft de volledige wederkerige overeenkomst
De nietige overeenkomst bestaat niet meer	De ontbonden overeenkomst bestaat niet meer
Gedeeltelijk nietig, **als**: - de nietigheid treft slechts een deel van de overeenkomst, - de overeenkomst is deelbaar (=/= onverbrekelijk verband), - de beperking van de nietigheid is niet in strijd met de bedoeling van de partijen en het doel van de geschonden regel	Gedeeltelijke ontbinding, **als**: - de wanprestatie tast slechts deel van de overeenkomst aan, - de overeenkomst is deelbaar, - de beperking van de ontbinding is niet in strijd met de bedoeling van de partijen, gelet op aard en strekking van de overeenkomst - **optie** ontbinding gaat terug tot datum wanprestatie



- Gedeeltelijke ontbinding:

  - Overeenkomst tot aankoop van verschillende grondstoffen
  - Wanprestatie m.b.t. levering van één grondstof
  - Ontbinding kan beperkt worden tot ‘deeltransactie’

- Gedeeltelijke nietigheid:

  - Verboden exoneratiebeding in overeenkomst met consument
  - Nietigheid treft enkel het beding en niet gehele overeenkomst



Retroactieve beëindiging van de overeenkomst bij nietigheid en ontbinding:

→ een vernietigd (deel van) contract wordt geacht nooit te hebben bestaan

→ ontbonden verbintenissen worden geacht nooit te hebben bestaan

Gevolg: ontstaan **wederzijdse restitutieplicht** en eventueel gehoudenheid tot **schadevergoeding**

Partijen moeten **wederzijds teruggeven** wat ze krachtens de vernietigde/ontbonden (deel van de) overeenkomst hebben gepresteerd.



Inhoudstafel

A. Principe: wederzijdse teruggaveverbintenissen

B. Wijze van teruggave: in natura of bij equivalent
   - Principe
   - Restitutie bij aannemingsovereenkomsten
     – *"a special case?"*

C. Restitutieplicht: algemene correcties

D. Onderscheid na nietigheid en na ontbinding

E. Correcties



Principe: wederzijdse restitutieverbintenissen

- Nieuw: uniform regime m.b.t. restitutieplicht inzake nietigheid en ontbinding
- Teruggave van het reeds gepresteerde
- Bevrijding van het nog niet gepresteerde
- Grondslag: Boek 5 BW
- Volgorde teruggave: normale uitvoering van het contract wordt omgekeerd



Art. 5.116. Recht op restitutie

Restitutie is verschuldigd vanaf de datum waarop de te restitueren prestatie is verricht.

De verjaring van het recht op restitutie begint te lopen op de dag waarop de grond van tenietgaan van het contract zich heeft voorgedaan.

Art. 5.118. Volgorde van restituties

Restituties moeten worden verricht in de omgekeerde volgorde waarin de te restitueren prestaties moesten worden uitgevoerd.

Indien de te restitueren prestaties zich bevonden in een wederkerige verhouding, kan de schuldeiser van de restitutie de exceptie van niet-uitvoering tegenwerpen onder de voorwaarden bepaald in artikel 5.239.



Vraag rijst: Wat en hoe moet je teruggeven?

- Principe: er is geen contractueel kader meer om “af te rekenen”
  - Quid winst?
  - Quid (afgesproken prijs voor) koepelkosten, werfinrichting, etc.?
- *Quid* (aanvullende) schadevergoeding?



Principe

- In natura
- Als onmogelijk of rechtsmisbruik: bij equivalent (vergoeding) – in principe begroot bij uitspraak (waardeschuld)
- Codificatie heersende rechtspraak en rechtsleer
- Mogelijkheid tot weigering

Art. 5.119. Vorm van de restitutie

Onder voorbehoud van de artikelen 5.120 tot 5.124, gebeurt de restitutie in natura of, indien dat onmogelijk of abusief blijkt, in waarde geraamd op de dag van de restitutie.



Restitutie bij aannemingsovereenkomsten
- “*a special case?*”





- **Probleemstelling:** Bij een aannemingsovereenkomst zal het vaak *de facto* onmogelijk of onredelijk zijn om de geleverde prestaties terug te geven

- **Oplossing:**
  - Ontbinding kan hetzij gedeeltelijk zijn, hetzij pas vanaf datum wanprestatie
  - Nietigheid kan hetzij gedeeltelijk zijn, of afgewezen wegens niet nuttig (zie verder)
  - Restitutie kan geweigerd worden (zie verder)
  - Aannemer bekomt in principe een vergoeding voor de uitgevoerde prestaties (minus evt. schadevergoeding)
  - Grondslag = 'onmogelijkheid' om geleverde prestaties terug te geven bij duurovereenkomsten of opeenvolgende / doorlopende prestaties (Bv. Cass. 19 november 2009 – maar bekritiseerd)
  - Teruggave in natura krijgt, indien mogelijk of niet onredelijk, wel voorrang (Hof van beroep Brussel, 27 maart 2013)



Bijvoorbeeld: Hof van beroep Brussel, 27 maart 2013

- Aannemingsovereenkomst m.b.t. bouw van maatkasten
- Ontbinding wegens gebrekkige uitvoering van de overeenkomst
- Uit deskundigenonderzoek blijkt dat herstelling of afwerking door een derde technisch niet mogelijk is
- Rechter legt verwijdering van de uitgevoerde werken op



Quid indien te restitueren voorwerp verloren gaat

- Principe: risico 'restituant'
  → omzetting restitutie in waarde voor verloren gegane deel (in zoverre deelbaar)
- *de facto* aanvullende vergoeding
- Tenzij overmacht

Art. 5.120. Verlies van het te restitueren voorwerp

De schuldenaar van de restitutie staat in voor het gehele of gedeeltelijke verlies van het te restitueren voorwerp.

Verlies door overmacht bevrijdt de schuldenaar te goeder trouw evenwel naar evenredigheid alsook de schuldenaar van de correlatieve prestatie.



Quid 'kosten tot behoud van'

- 'Restituant' heeft recht op vergoeding kosten
  - tot bewaring van de zaak (vb. onderhoud van de te restitueren machine)
  - en die zorgden voor meerwaarde (vb. sanering van de te restitueren grond)

- Grens = actuele meerwaarde

Art. 5.121. Uitgaven

De schuldenaar van de restitutie moet worden vergoed voor de door hem gedane uitgaven noodzakelijk voor de bewaring van het voorwerp alsook voor de nuttige uitgaven die de waarde ervan hebben verhoogd binnen de perken van de meerwaarde geraamd op het tijdstip van de restitutie.



Quid restitutie vruchten en opbrengsten?

Boek 5: Codificatie principe:

Art. 5.122. Restitutie van de vruchten en opbrengsten

De restitutie van een zaak omvat de opbrengsten, de vruchten, de interest aan de wettelijke interestvoet of de waarde van het genot dat zij heeft voortgebracht sinds de schuldenaar opgehouden is te goeder trouw te zijn.



Wat met de winst of aannemingsprijs?

- Principe blijft: er is geen contractueel kader meer om “af te rekenen” (‘Black box”)
  - In principe geen recht op winst a.g.v. ontbinding / nietigheid
  - Geen recht op (afgesproken prijs voor) werken etc.
- Oplossing mogelijk via aanvullende schadevergoeding?



Algemene correcties op nietigheid, ontbinding en restitutie

- Toepassing principes leidt vaak tot onbillijk resultaat
- Rechtsleer en rechtspraak ontwikkelden daarom correcties op deze principes
- Boek 5 *"Verbintenissen"* codificeert deze correcties
- Algemene toepassing: niet enkel m.b.t. aannemingsovereenkomst



Inhoudstafel

A. Bedrog - opzet

B. Doelgebonden nietigheid

C. Bescherming onbekwamen



Uitzonderingen op de restitutieplicht: bedrog

- *"Fraus omnia corrumpit"*: teruggave kan worden geweigerd aan partij die bedrog heeft gepleegd bij sluiten overeenkomst

  ➡ *pro memorie*: bedrog = wilsgebrek bij totstandkoming overeenkomst

- Voorwaarden:
  - Opzettelijke kunstgrepen van contractspartij om medecontractant te misleiden
  - Geen concrete schade vereist

Art. 5.35. Bedrog

Bedrog is alleen dan een nietigheidsgrond indien een partij werd misleid door kunstgrepen die haar medecontractant opzettelijk heeft aangewend.

Een kunstgreep kan bestaan uit het opzettelijk achterhouden van informatie waarover men beschikt en die men diende mee te delen overeenkomstig artikel 5.16.

Bedrog is een nietigheidsgrond, ongeacht of de dwaling ten gevolge van dat bedrog verschoonbaar is.

Bedrog wordt niet vermoed, maar moet worden bewezen.



Uitzonderingen op de restitutieplicht: bedrog

- *"In pari causa turpitudinis cessat repetitio"*: teruggave kan worden geweigerd aan partij die bij contractsluiting met kennis van zaken een ongeoorloofde toestand heeft gecreëerd of nagestreefd

  ⇒ nietigheid o.w.v. ongeoorloofd voorwerp of oorzaak van de overeenkomst

  ⇒ codificatie in artikel 5.123 BW

- Sanctie = weigering restitutie van de in uitvoering van het contract geleverde prestaties
  - Bijv.: Aannemer die bedrog heeft gepleegd, kan vergoeding voor geleverde prestaties worden geweigerd
  - Bijv.: Bouwheer die bedrog heeft gepleegd, kan teruggave betaalde aannemingsprijs worden geweigerd



Uitzonderingen op de restitutieplicht: opzet

- Codificatie beginsel *"in pari causa…"*
- Kan overigens ook indien beide partijen opzettelijke inbreuk pleegden (geen restitutie)

Art. 5.123. Weigering van de restitutie aan de schuldige partij

De rechter kan restitutie geheel of gedeeltelijk weigeren aan de partij die bij de contractsluiting opzettelijk inbreuk heeft gepleegd op de openbare orde.



Uitzondering op de nietigheidssanctie: doelgebonden nietigheid

- Recente evolutie: nietigheidssanctie is te drastisch en moet kunnen worden gedekt. Nietigheid moet bijdragen tot de verwezenlijking van de doelstelling van de onderliggende rechtsregel.



Bijvoorbeeld: Hof van Cassatie 7 november 2019

- Koper vordert nietigverklaring van een koopovereenkomst op plan wegens miskenning van de stedenbouwkundige vergunning. Bouwovertreding kon echter technisch geremedieerd worden aan relatief beperkte kosten.

- Hof van beroep vernietigt de overeenkomst wegens ongeoorloofd voorwerp (schending stedenbouwkundige regels, die van openbare orde zijn).

- Cassatie vernietigt arrest Hof van beroep: nietigheidssanctie niet wenselijk noch passend omdat regularisatie nog mogelijk was ; doel van de geschonden rechtsregel staat voorop



Uitzondering op de nietigheidssanctie: Doelgebonden nietigheid

- In Boek 5 wordt deze leer gecodificeerd:

Art. 5.57. Nietigheidsgronden

Een contract dat niet voldoet aan de geldigheidsvereisten is nietig.

Het contract blijft evenwel geldig in de gevallen die door de wet zijn bepaald of wanneer uit de omstandigheden blijkt dat de nietigheids-sanctie kennelijk ongeschikt zou zijn, gelet op het doel van de geschonden regel.

→ Nietigheid kan terzijde worden geschoven indien kennelijk ongeschikt, gelet op doel van de regel.



Uitzondering op de nietigheidssanctie: Bescherming onbekwamen

Art. 5.124. Bescherming van onbekwamen

De onbekwame is slechts gehouden tot restitutie voor zover hij voordeel heeft gehaald uit de prestaties verkregen op grond van het nietige contract.



Inhoudstafel

A. Principe

B. Aanvullende schadevergoeding na nietigheid

C. Aanvullende schadevergoeding na ontbinding



Principe

- Restitutie ligt besloten in de sanctie van nietigheid / ontbinding. Het is geen sanctie op zich.
- Louter de nietigverklaring / ontbinding van de overeenkomst leidt niet noodzakelijk tot een volledig herstel van de situatie.
- Daarom: partij kan aanvullende schadevergoeding bekomen.
- De aard van deze aanvullende schadevergoeding is verschillend naargelang de overeenkomst behept is met nietigheid, dan wel wordt ontbonden.



Na nietigheid

- Contractpartij kan ex-medecontractant aanspreken tot schadevergoeding voor zover die een **buitencontractuele fout** heeft begaan
- NIET: schending van een contractuele verbintenis (contract is nietig verklaard)
- Bewijs: schending algemene zorgvuldigheidsnorm en/of wettelijke norm + oorzakelijk verband



Voorbeeld

- Aannemingsovereenkomst voor de oprichting van een woning met aannemingsprijs van 1.000.000 EUR
- Rechtbank **vernietigt** overeenkomst wegens bedrog door de bouwheer
- Restitutie van de geleverde prestaties





Wat mag aannemer vragen?

- Teruggave in waarde geleverde prestaties en gebruikte materialen

- Aanvullende schadevergoeding? Ja, maar:
  - niet contractuele boetes
  - niet winst uit contract

  } NIET positieve contractsbelang

  - **wel** gemiste kans, reële kosten — WEL 'negatieve' contractsbelang

→ Buitencontractuele aansprakelijkheid



Na ontbinding

- *Pro memorie*: ontbinding = sanctie wegens ernstige wanprestatie

- Slachtoffer van de wanprestatie kan naast ontbinding ook nog schadevergoeding bekomen voor geleden schade



Voorbeeld

- Aannemingsovereenkomst voor de oprichting van een woning met aannemingsprijs van 1.000.000 EUR
- Rechtbank stelt **ontbinding** van overeenkomst vast wegens ernstige wanprestatie bouwheer
- Restitutie van de geleverde prestaties





Wat mag aannemer vragen?

- Teruggave in waarde geleverde prestaties en gebruikte materialen

- Aanvullende schadevergoeding? Ja:
  - contractuele boetes
  - gederfde winst

→ Contractuele aansprakelijkheid

SCHOUPS

Praktijkvoorbeelden – tips & tricks





- Restitutie in natura zal bij nietigheid of ontbinding van de aannemingsovereenkomst vaak onmogelijk zijn

- We bekijken aan de hand van enkele praktijkvoorbeelden hoe hierop (contractueel) kan worden geanticipeerd



Voorafgaand aan contractssluiting

- Breng nietigheidsrisico's in kaart

→ "Klassiekers":

- Vergunningen
- (Geldige) Instemming en bekwaamheid
- Verboden tewerkstelling
- Gunningsprocedures (openbare aanbestedingen)
- Wet Breyne
- Afwezigheid onafh architect

- Bepaal de verantwoordelijkheden tussen partijen (bv. wie staat in voor vergunning)

- Vraag *representations and warranties*



Contractualisering van de nietigheids- en ontbindingssanctie

- Deelbaarheidsclausules

Severability clause: Indien een deel van de overeenkomst vernietigbaar is, betekent dit niet dat de gehele overeenkomst vernietigbaar is.

Tip: aanduiden hoe het vernietigde deel moet worden vervangen: gemeen recht laten spelen, heronderhandeling, …

Let op: deelbaarheidsclausule mag geen afbreuk doen aan een rechtsregel van openbare orde of dwingend recht (bijv. Artikel 13 Woningbouwwet).



"De ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling of clausule van deze algemene voorwaarden zal niet de ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige andere bepaling of clausule van deze algemene voorwaarden, of van de Overeenkomst in haar geheel, tot gevolg hebben. In geval de geldigheid of afdwingbaarheid van enige bepaling of clausule van deze algemene voorwaarden in vraag wordt gesteld of wordt aangevochten, verbinden de Partijen zich ertoe het redelijkerwijze noodzakelijke of nuttige doen, met inbegrip van enige bekendmaking, neerlegging of herformulering van de betrokken bepaling of clausule, om er op een wettelijke manier voor te zorgen dat zulke bepaling of clausule volledig van kracht en in werking blijft, of zulke bepaling of clausule te vervangen door een andere bepaling of clausule die economisch gezien hetzelfde effect heeft voor alle Partijen."



- Restitutieclausules

  - Van belang bij aanneming, gelet op de principiële onmogelijkheid van teruggave in natura en onduidelijke cassatierechtspraak i.v.m. duurovereenkomsten

  - Bedingen dat bouwheer de waarde van de prestaties zal moeten vergoeden

  - Hoe moet deze vergoeding worden berekend? Met welke parameters wel/niet rekening houden?

    - Marktwaarde prestaties
    - Marktwaarde materialen
    - Waarde bij levering of bij restitutie
    - Quid vergoeding winst, bedrijfsrisico, algemene bedrijfskosten ?



Restitutieclausule in het voordeel van de bouwheer

"Behoudens eventuele schadevergoeding zal de Aannemer in geval van beëindiging van de Overeenkomst door nietigheid of ontbinding enkel een vergoeding kunnen krijgen voor de waarde van de daadwerkelijk uitgevoerde werken en geleverde materialen, zonder vergoeding voor winst, bedrijfsrisico of algemene bedrijfskosten. Het deel van de Aannemingsprijs dat de waarde van de daadwerkelijk uitgevoerde werken en geleverde materialen overstijgt, is niet verschuldigd. De Aannemer is evenmin gerechtigd op de mogelijke winst die hij in dit geval derft bij gebreke aan de uitvoering van het resterende deel van de Aannemingsopdracht."



Restitutieclausule in het voordeel van de aannemer

"Behoudens eventuele schadevergoeding zal de Aannemer in geval van beëindiging van de Overeenkomst door nietigheid of ontbinding een vergoeding kunnen krijgen voor de waarde van de daadwerkelijk uitgevoerde werken en geleverde materialen. Hij zal tevens recht hebben op een forfaitaire vergoeding van [•] procent van de Aannemingsprijs voor gederfde winst, bedrijfsrisico en algemene bedrijfskosten ingevolge de beëindiging van de Overeenkomst."



Aandachtspunten bij restitutieclausules

- Principiële geoorloofdheid: contractvrijheid
- Beperking: rechtsregels van openbare orde en dwingend recht
  - ➡ Bijv.: consumentenwetgeving ; Woningbouwwet
- Risico op herkwalificatie als strafbeding
  - ➡ Bijv.: recht op restitutie uitsluiten voor één contractspartij
- Bewaken algemene contractuele evenwicht (zowel B2C als B2B) -> vage en moeilijke oefening
- Contractuele regeling wel aan te raden, gelet op niet eensgezinde rechtspraak





- Andere relevante clausules

  - Voorafgaande afstand nietigheid te vorderen?
    → Veelal ongeldig ((oneigenlijke) uitzondering: afstand dwaling)

  - Voorafgaande afstand ontbinding te vorderen
    → Ruimere partij-autonomie (sanctieregeling) <-> niet onmogelijk maken

  - *Surviving clauses*

  - Uitsluiting rechterlijke tussenkomst



Wat indien u contractueel niets regelt?

- Onzekerheid i.v.m. wijze van teruggave: algemeen aanvaard dat teruggave bij equivalent (vergoeding) dient te gebeuren, maar andersluidende rechtspraak blijft bestaan (Brussel, 27 maart 2013)

- Risico waardeschommeling tussen contractsluiting en restitutie ten laste van schuldeiser van de restitutie: Cassatie 13 januari 2017

  ➡ ten laste van aannemer m.b.t. materialen, prestaties

- Praktische oplossing: werf schorsen tot regeling over nietigheidsrisico's en financiële gevolgen worden uitgeklaard <-> noodzaak aan akkoord



Bijvoorbeeld: Rechtbank eerste aanleg Gent, 14 September 2010

- ‘Reserveringsovereenkomst’ van een appartement in oprichting met betaling ‘optiegeld’
- Verkoopovereenkomst met betaling voorschot
- Relatieve nietigheid overeenkomsten wegens niet naleven verplichte betalingsregeling Wet Breyne
- Restitutie aan koper van de betaalde voorschotten



Bijvoorbeeld: Hof van beroep Brussel, 14 juni 2016

- (Mondelinge) overeenkomst m.b.t. tuinaanlegwerken en plaatsing L-elementen
- Discussie i.v.m. factuur
- Rechtbank stelt absolute nietigheid van de overeenkomst vast m.b.t. onvergunde werken waarbij L-elementen werden geplaatst
- Opdrachtgever liet L-elementen verwijderen door derde



Bijvoorbeeld: Hof van beroep Brussel, 14 juni 2016

- Beslissing in eerste aanleg:

- Opdrachtgevers bekomen terugbetaling van factuur en kosten verwijdering L-elementen + schadevergoeding voor foutief aangelegd terras

- Beslissing in hoger beroep:

- Aannemer krijgt tegenwaarde van L-elementen terug en gefactureerde bedrag voor geleverde prestaties

- Tegenwaarde L-elementen = **aankoopkost** voor aannemer bij zijn leverancier

- Vordering opdrachtgever m.b.t. kosten verwijdering L-elementen en schadevergoeding is ongegrond



Bijvoorbeeld: Hof van beroep Brussel, 14 juni 2016

- Rechtbank houdt geen rekening met winstcomponent in hoofde van aannemer
- Bij twijfel, laat opdrachtgever vergunning voorleggen
  ➡ gebrek aan vergunning = absolute nietigheid overeenkomst
- Contractuele regeling aangeraden, gelet op uiteenlopende rechtspraak





Bijvoorbeeld: verplichte tussenkomst architect

- Bouwen zonder controle van een architect, wanneer dit verplicht is
- Absolute nietigheid aannemingsovereenkomst
- Restitutie van de in uitvoering van het contract geleverde prestaties:
  - Terugbetaling aannemingsprijs aan bouwheer
  - Vergoeding voor materialen en werkuren
  - Geen vergoeding voor winst



Bijvoorbeeld: Hof van beroep Antwerpen, 25 April 2018

- (Mondelinge) overeenkomst m.b.t. aanbouw van een houten veranda
- Geschil m.b.t. rottingsverschijnselen
- Rechtbank stelt absolute nietigheid van de overeenkomst vast wegens gebrek aan stedenbouwkundige vergunning

- *"Evenwel dient erop te worden toegezien dat geen van de partijen zich als gevolg van de nietigverklaring van de aannemingsovereenkomst zou verrijken"*

- *"De bouwheer (…) zal (…) aan de aannemer een redelijke kostendekkende vergoeding verschuldigd zijn van die aard dat zij de aannemer niet toestaat winst te maken."*



Vraag: Heeft bouwheer recht op terugbetaling van een deel van de aannemingsprijs?

→ Antwerpen, 3 oktober 2018: JA

- Genomen winst dient te worden terugbetaald aan bouwheer, na compensatie met verrijking in zijn hoofde voor het behouden van de constructie



Hof van beroep Brussel, 5 oktober 2020

- Aannemingsovereenkomst m.b.t. totaalrenovatie woning
- Rechtbank stelt absolute nietigheid van de overeenkomst vast wegens niet-naleven stedenbouwkundige vergunning
- Discussie m.b.t. de restitutie van de aannemingsprijs, meer specifiek de omvang van de winstmarge die de aannemer dient terug te betalen:
    - Volgens aannemer bedraagt marge 10%
    - Rechtbank oordeelt dat marge niet kan worden bepaald aan de hand van winstcijfer van de aannemer (beïnvloed door algemene bedrijfskosten)
    - Rechtbank stelt terug te betalen winstmarge vast op 20%

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

Bedankt voor uw aandacht



Marco Schoups
marco.schoups@schoups.be



Nathan Van Wymeersch
nathan.van.wymeersch@schoups.be

m.m.v. Sophie De Krock & Robbe Janssen

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