

“Things should be made as simple as possible,
but not simpler”

Albert Einstein

"WIE KAN WAT VAN WIE VORDEREN IN DE BOUW?"

16 maart 2021

PIM VAN DEN BOS
&
DIMITRI VERHOEVEN



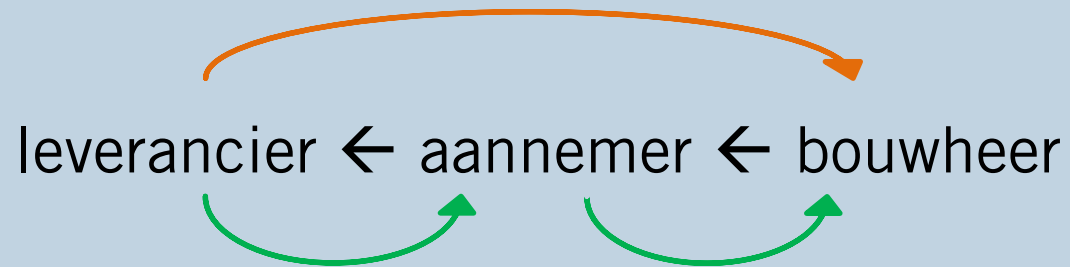
leverancier → aannemer → bouwheer





leverancier  aannemer → bouwheer







leverancier  aannemer ← bouwheer



INHOUDSTAFEL

1. KWALIFICATIE VAN DE OVEREENKOMST
2. GEMEENRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID VERKOPER
3. GEMEENRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID AANNEMER
4. RECHTSTREEKSE VORDERING

RODE DRAAD:

KETENAANSPRAKELIJKHEID EN KWALITATIEVE VORDERINGEN

1. KWALIFICATIE VAN DE OVEREENKOMST (1)

Belang van de kwalificatie

- Toepasselijk aansprakelijkheidsregime
- Mogelijkheid tot exoneration
 - Vb. tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken
 - Vb. gespecialiseerde verkopers
- Ketenaansprakelijkheid
 - Gebruiker-koper – bouwheer-verkoper – aannemer(s) – onderaannemer(s) – leverancier(s) / producent(en)

1. KWALIFICATIE VAN DE OVEREENKOMST (2)

Koop-verkoop

“Overeenkomst waarbij de ene partij zich ertoe verbindt het eigendomsrecht op een zaak over te dragen aan een andere partij, die zich jegens eerstgenoemde verbindt hiervoor een prijs in geld te betalen”

Aanneming

“Overeenkomst waarbij een persoon zich verbindt tegen betaling van een prijs een bepaald intellectueel of stoffelijk werk te verrichten voor een ander”

1. KWALIFICATIE VAN DE OVEREENKOMST (3)

Overeenkomsten met kenmerken van twee of meer overeenkomsten?

- Absorptiemethode
- Cumulatiemethode
- *Sui-generis*methode

➔ Gemeenschappelijke bedoeling van de partijen en aard van de prestaties

1. KWALIFICATIE VAN DE OVEREENKOMST (4)

Voorbeelden

- Opdrachtgever levert materiaal → aanneming
- Aannemer bouwt op eigen terrein met eigen materiaal → verkoop
- Aannemer levert zelf materialen of grondstoffen
 - Meerderheid RS en RL: aanneming
 - Minderheid RS en RL: gemengde overeenkomst → combinatietheorie
- Concrete voorbeelden:
 - Leveren van beton = koop-verkoop
 - Aannemer verhuurt kraan / hoogtewerker = huur
 - Storten en bewerken van beton?

1. KWALIFICATIE VAN DE OVEREENKOMST (5)

Contractuele modulering?

- Wil van de partijen doorslaggevend
- Gemeenschappelijke bedoeling partijen (veeleer dan letterlijke zin van overeenkomst)
- Bewoordingen op zichzelf niet doorslaggevend
 - Feitenrechter oordeelt op soevereine wijze over kwalificatie
 - Hof van Cassatie voert toezicht uit op juridische kwalificatie die rechter aan feitelijke beoordelingselementen toekent

2. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER (1)

Levering van de verkochte zaak

- Levering van de conforme zaak
- Levering van toebehoren van de zaak (incl. juridische elementen die ermee onafscheidelijk zijn verbonden)

Niet-naleving leveringsverplichting

- Ontbinding van de overeenkomst
- Gedwongen uitvoering
- + evt. recht op schadevergoeding

2. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER (2)

Vrijwaring voor verborgen gebreken

- Gebrek
 - Cass. 18 november 1971: functioneel gebrek komt eveneens in aanmerking
 - Verborgen gebrek + koper niet op de hoogte gesteld
 - Zekere ernst van het gebrek
 - Gebrek in de kiem aanwezig bij eigendomsoverdracht
- + vordering binnen een korte termijn (art. 1648 BW)

2. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER (3)

Rechtsvorderingen m.b.t. verborgen gebreken

- Koopvernietigende vordering of vordering tot prijsvermindering
- Herstelling of vervanging?
- Schadevergoeding?
 - Goede trouw: teruggave prijs + door koop veroorzaakte kosten
 - Kwade trouw: integrale vergoeding

2. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER (4)

Beroepsverkopers

- Begrip
 - Oorspronkelijk: professionele verkopers en fabrikant
 - Thans: gespecialiseerde verkoper en fabrikant
 - Hof van Cassatie 7 april 2017: criterium van **de specialisatiegraad en de technische competenties** van de verkoper in kwestie.
- Belang: vermoeden van kwade trouw (m.u.v. onoverwinnelijke/onoverkomelijke onwetendheid)
 - Integrale schadevergoeding
 - Geen mogelijkheid tot exoneration / beperking aansprakelijkheid
 - Uitz. 1: invulling “korte termijn”
 - Uitz. 2: minderheid in rechtspraak en rechtsleer

2. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER (5)

Levering toebehoren → kwalitatieve rechten

- Art. 1615 BW (accessoriumleer)
 - Homogene contractketens (opeenvolgende koopovereenkomsten): vrijwaringsvordering voor verborgen gebreken gaat mee over
 - Niet-homogene contractketens: vorderingen uit aannemingsovereenkomst gaan mee over op de koper van het gebouw
- Recht van rechtverkrijgende = recht van rechtsvoorganger

2. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERKOPER (6)

Ketenaansprakelijkheid

- Gebruiker-koper → bouwheer-verkoper → leverancier

- Gebruiker-koper → bouwheer-verkoper → aannemer

3. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER (1)

Tijdens de uitvoering van de werken

- Uitvoering van de werken:
 - Conform aannemingsovereenkomst
 - Regels van de kunst
 - Levering materialen zonder gebreken
 - Hof van Cassatie 5 december 2002: geen vermoeden kennis
- Levering van de werken
- Informatieverplichtingen
- Veiligheidsverplichting

3. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER (2)

Na aanvaarding / oplevering van de werken

- Tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken
 - Foutaansprakelijkheid
 - Vervaltermijn van 10 jaar
 - Openbare Orde
- Aansprakelijkheid voor lichte, verborgen gebreken
 - Foutaansprakelijkheid
 - Waarborgtermijn van 10 jaar
 - Proceduretermijn: redelijke termijn

3. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER (3)

Ketenaansprakelijkheid (1/3)

- Kwalitatieve vordering m.b.t. de aannemer: P.M.
- Kwalitatieve vordering m.b.t. de verkoper van het materiaal / materieel
 - Hof van Cassatie 18 mei 2006: rechtstreekse vordering opdrachtgever opzichts leverancier van gebrekkig materiaal mogelijk
 - P.M.: uitoefening van recht opzichts verkoper

3. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER (4)

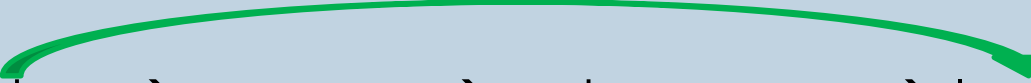
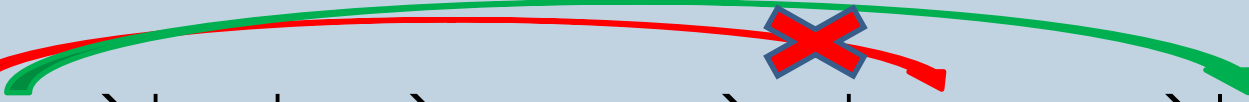
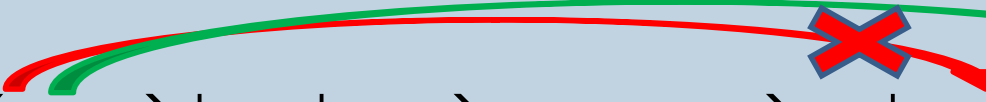
Ketenaansprakelijkheid (2/3)

- Vordering op de onderaannemer
 - Contractueel niet aansprakelijk
 - Buitencontractueel doorgaans niet aansprakelijk (uitvoeringsagent)
 - Uitz.: aansprakelijkheid opzichts derden
 - Uitz.: geen “uitvoeringsagent
 - Vordering op leverancier “overleeft” onderaannemer wel
 - P.M.: uitoefening van recht opzichts verkoper
 - *Toekomstig recht (?) → Art. 5.143: samenloop principieel toegestaan*
 - *TENZIJ: wettelijk of contractueel uitgesloten + voorrang contractuele bedingen*
 - *Positie van hulppersonen?*

3. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER (6)

Ketenaansprakelijkheid (3/3)

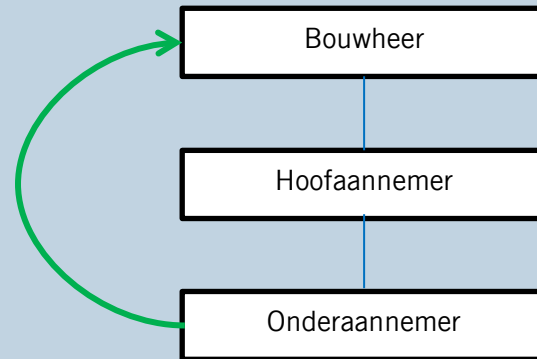
- Bouwheer → aannemer → onderaannemer

- Bouwheer → aannemer → onderaannemer → leverancier

- Koper → bouwheer → aannemer → onderaannemer → leverancier

- Derde ### bouwheer → aannemer → onderaannemer → leverancier


TUSSENBESLUIT

- Toepasselijk aansprakelijkheidsregime: soevereine beoordeling feitenrechter
- Gespecialiseerde verkoper : vermoeden van kennis
- Vordering wegens verborgen gebreken (koop-verkoop) overleeft homogene en heterogene contractketens (incl. onderaanneming)
- Onderaannemer geniet thans “immunititeit” als uitvoeringsagent
 - P.M.: toekomstig recht?

4. DE RECHTSTREEKSE VORDERING



4. DE RECHTSTREEKSE VORDERING VAN DE ONDERAANNEMER(S)

4.1. Omschrijving

4.2. Toepassingsvoorwaarden

4.3. Het instellen van de vordering

4.4. Gevolgen

4.1. OMSCHRIJVING RECHTSTREEKSE VORDERING

- Een vordering gesteld door de onderaannemer rechtstreeks tegen de bouwheer
- Bescherming voor onderaannemers tegen onvermogen van opdrachtgever / hoofdaannemer
- Enkel mogelijk indien voldaan aan de wettelijk voorziene toepassingsvoorwaarden (art. 1798 BW)
- Verhindert bouwheer bevrijdend te betalen aan de hoofdaannemer

4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN

“Metselaars, timmerlieden, arbeiders, vaklui en onderaannemers gebezigd bij het oprichten van een gebouw of voor andere **werken die bij aanneming zijn uitgevoerd**”

- Rechtstreekse vordering enkel mogelijk in het kader van **aanneming** of **gemengd contract** (met als **voornaamste onderdeel aanneming** van diensten)
- Kwalificatie van de overeenkomst is belangrijk

4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN

- Rechtstreekse vordering is mogelijk bij:
 - Uitvoering van een aannemingsovereenkomst (pur sang)
- Rechtstreekse vordering is niet mogelijk bij:
 - Leveringen door leveranciers (bv. leveren van brandblussers = koop)
 - Aannemers die enkel roerende goederen verhuren (bv. verhuring van een hoogtewerker)
 - Leveren van beton
- Rechtstreekse vordering betwistbaar:
 - Leveren én plaatsen van brandblussers en brandslangen
 - Ter beschikking stellen van kraan met kraanman
 - Storten en bewerken van beton (bv. egaliseren van beton)

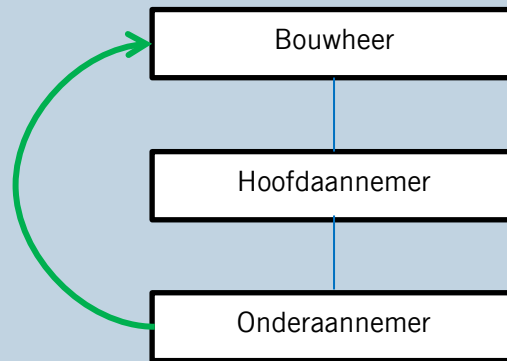
4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN

“tegen de **bouwheer**”

- Met bijzondere invulling van het woord bouwheer:
“De onderaannemer wordt als aannemer en de aannemer als bouwheer beschouwd ten opzichte van de eigen onderaannemers van de eerstgenoemde.”
- GWH 2 februari 2012:
 - Niet allemaal bij de “uiteindelijke” bouwheer
 - Rechtstreekse vordering tegen de schuldenaar van zijn schuldenaar (slechts één “rang” overslaan)
 - Niet beperkt tot onderaannemers in de tweede rang (vorderingen door onderaannemers in latere rangen zijn ook mogelijk)

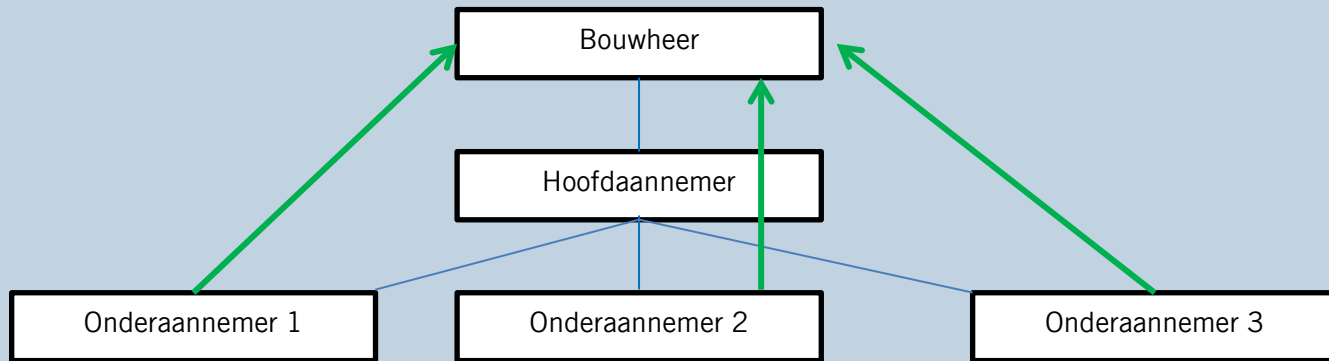
4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN: BEGRIP BOUWHEER

- Bouwheer in geval van één onderaannemer in eerste rang:



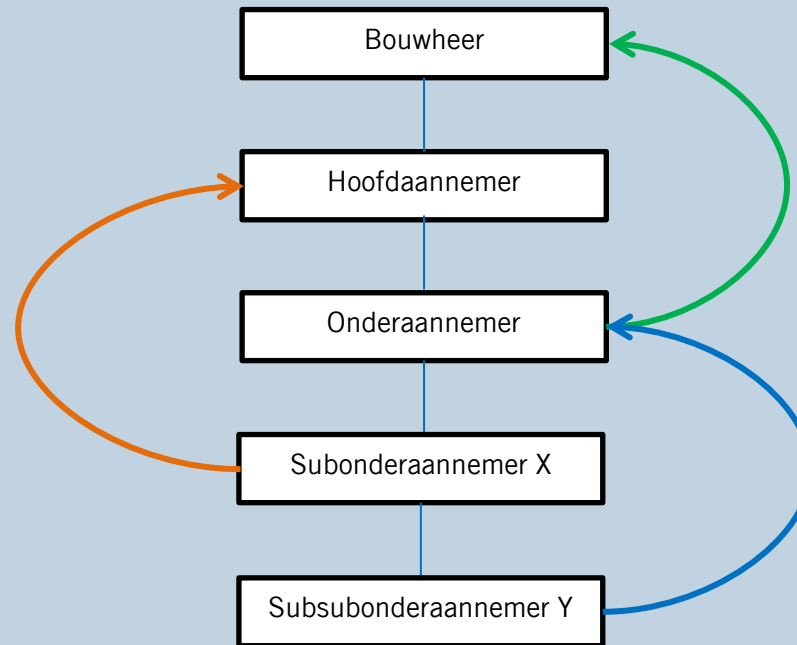
4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN: BEGRIP BOUWHEER

- Bouwheer in geval van meerdere onderaannemers in eerste rang:



4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN: BEGRIP BOUWHEER

Bouwheer in geval van onderaannemers in meerdere rangen en niet beperkt tot de tweede rang:



4.2 TOEPASSINGSVOORWAARDEN

“ten belope van hetgeen deze (bouwheer) aan de aannemer verschuldigd is op het ogenblik dat hun rechtsvordering wordt ingesteld.”

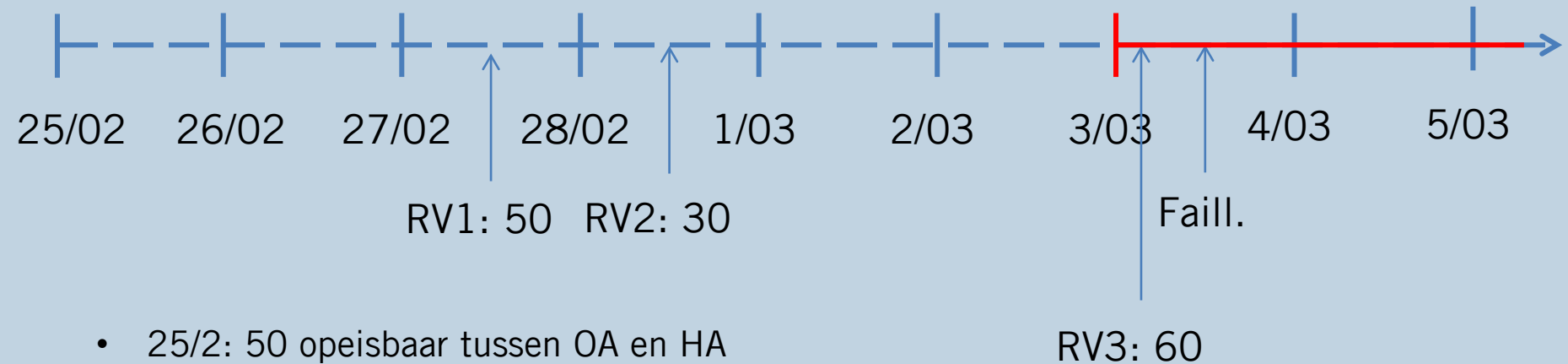
- Bouwheer is slechts gehouden tot hetgeen hij zelf verschuldigd is / zal zijn aan de hoofdaannemer
 - Schuld van BH is niet noodzakelijk opeisbaar
 - Rechtstreekse vordering werkt door op nog niet opeisbare schuld van de BH
- Onderaannemer moet per werf een rechtstreekse vordering instellen (incl. schadebedingen en interesten)

4.2 TOEPASSINGSVOORWAARDEN

“ten belope van hetgeen deze (bouwheer) aan de aannemer verschuldigd is op het ogenblik dat hun rechtsvordering wordt ingesteld.”

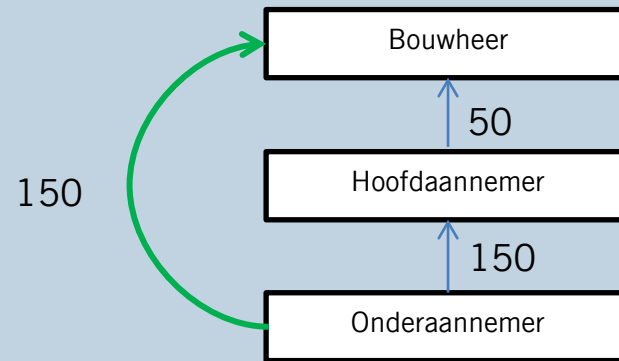
- Rechtstreekse vordering enkel mogelijk t.b.v. opeisbare schulden van de hoofdaannemer:
 - Regelmatig vernieuwen van de rechtstreekse vordering voor bijkomende opeisbare schulden is mogelijk (tot op de dag van het ontstaan van samenloop in hoofde van de opdrachtgever bv. faillissement - zie verder)
- Bouwheer kan alle excepties die hij heeft t.o.v. de hoofdaannemer tegenwerpen aan onderaannemer:
 - Betalingstermijnen ten gunste van de bouwheer moeten gerespecteerd worden (= tijdelijke exceptie ten gunste van bouwheer)
 - Compensatie ingevolge vertraging of gebreken

4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN: VERSCHULDIGD DOOR DE BOUWHEER



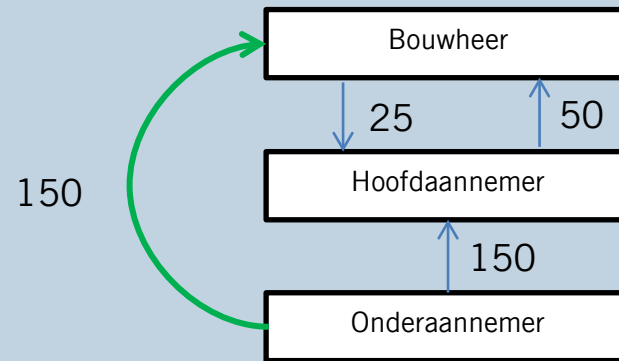
- 25/2: 50 opeisbaar tussen OA en HA
- 27/2: RV1 OA t.b.v. 50
- 28/2: 30 bijkomend opeisbaar tussen OA en HA
- 28/2 RV2 OA t.b.v. 30
- 1/3: Betalingstermijn van BH verstrijkt voor een factuur t.b.v. 70
- 1/3: Betaling BH aan OA van 70
- 2/3: 60 opeisbaar tussen OA en HA
- 3/3: RV3 OA t.b.v. 60
- 3/3: Faillissement HA om 15u00 uitgesproken

4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN: VERSCHULDIGD DOOR DE BOUWHEER



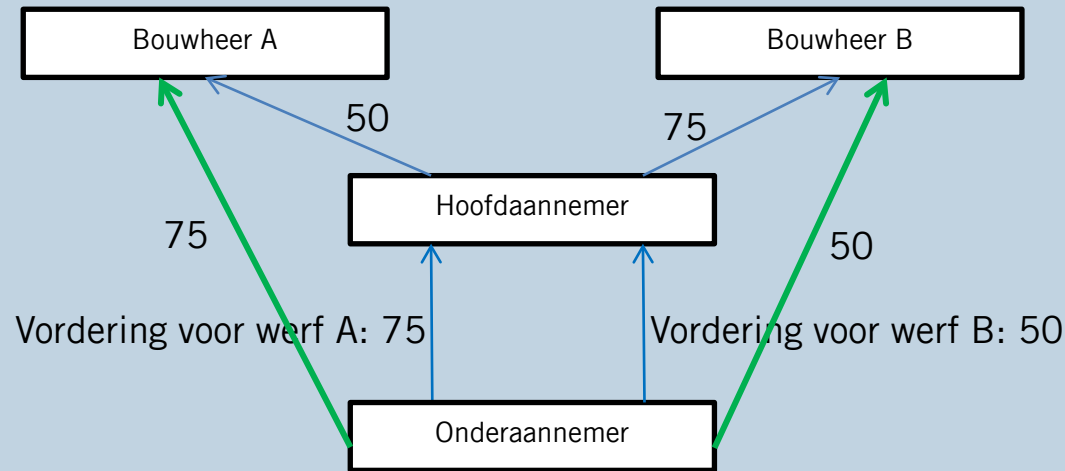
Bouwheer is hoogstens gehouden tot 50

4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN: VERSCHULDIGD DOOR DE BOUWHEER



Bouwheer is ingevolge compensatie hoogstens gehouden tot 25

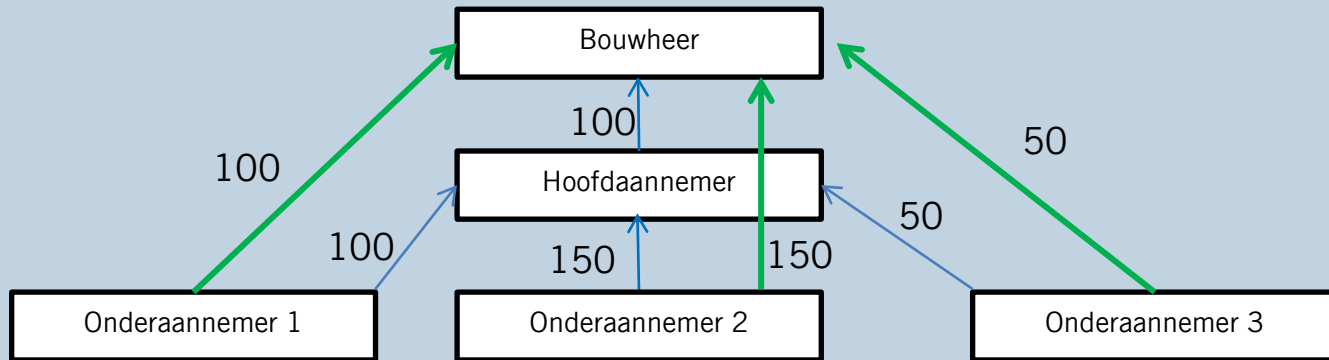
4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN: BEGRIP BOUWHEER



Een rechtstreekse vordering per werf:

- Bouwheer A is hoogstens gehouden tot 50 (ingevolge eigen schuld van slechts 50)
- Onderaannemer heeft opzichts bouwheer B slechts een vordering van 50 (ondanks vordering van de hoofdaannemer van 75)
- Onderaannemer kan opzichts bouwheer B geen aanspraak maken op “verloren” 25 op de werf van bouwheer A

4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN: BEGRIP BOUWHEER

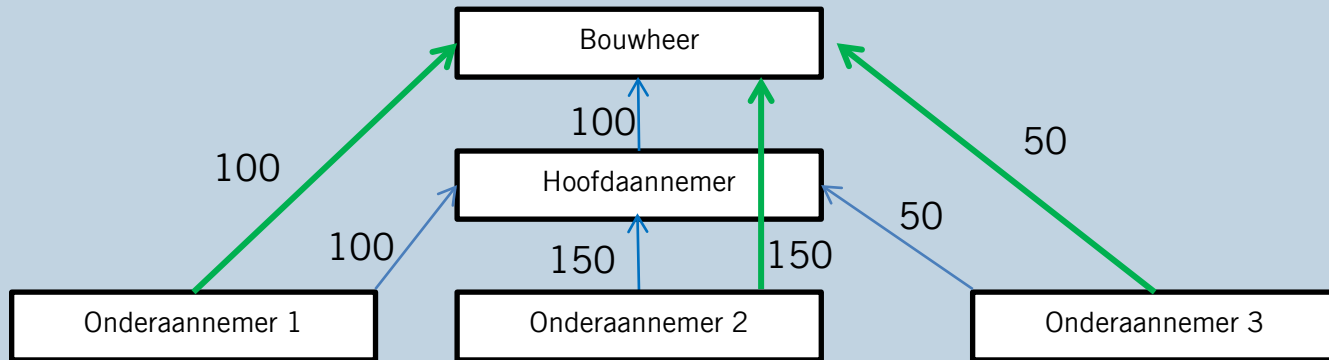


Bouwheer is hoogstens gehouden tot 100

Verdelingsmethode tussen de rechtstreekse vorderaars:

- Ponds/ponds-gewijs (= principe)
- Wie eerst komt, eerst maalt (zeer uitzonderlijk toegepast)

4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN: PONDS/PONDS

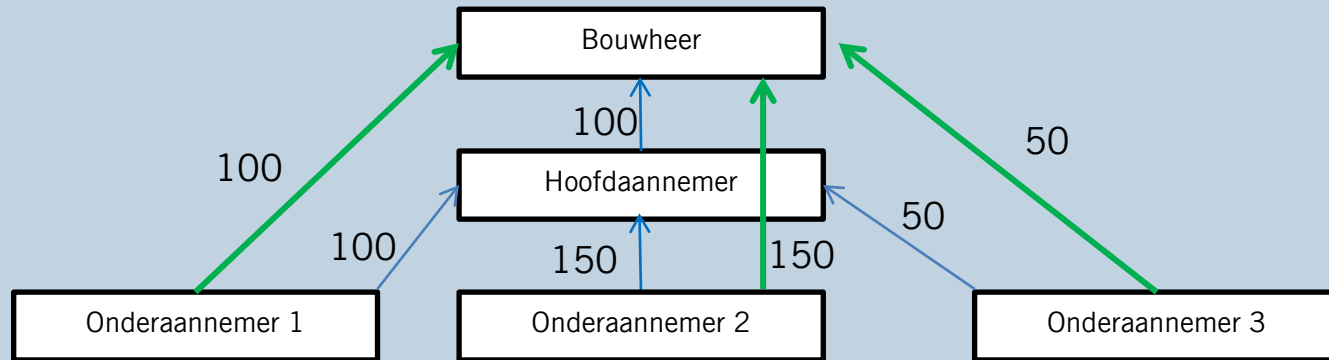


Onderaannemer 1: 33 $((100/300)*100)$

Onderaannemer 2: 50 $((150/300)*100)$

Onderaannemer 3: 17 $((50/300)*100)$

4.2. TOEPASSINGSVOORWAARDEN: WIE EERST KOMT, EERST MAALT (ZEER UITZONDERLIJK TOEGEPAST)



Onderaannemer 3 ingesteld op 01/03/2018: 50 van 50

Onderaannemer 2 ingesteld op 03/03/2018: 50 van 150
(100-50=50)

Onderaannemer 1 ingesteld 04/03/2018: 0 van 100

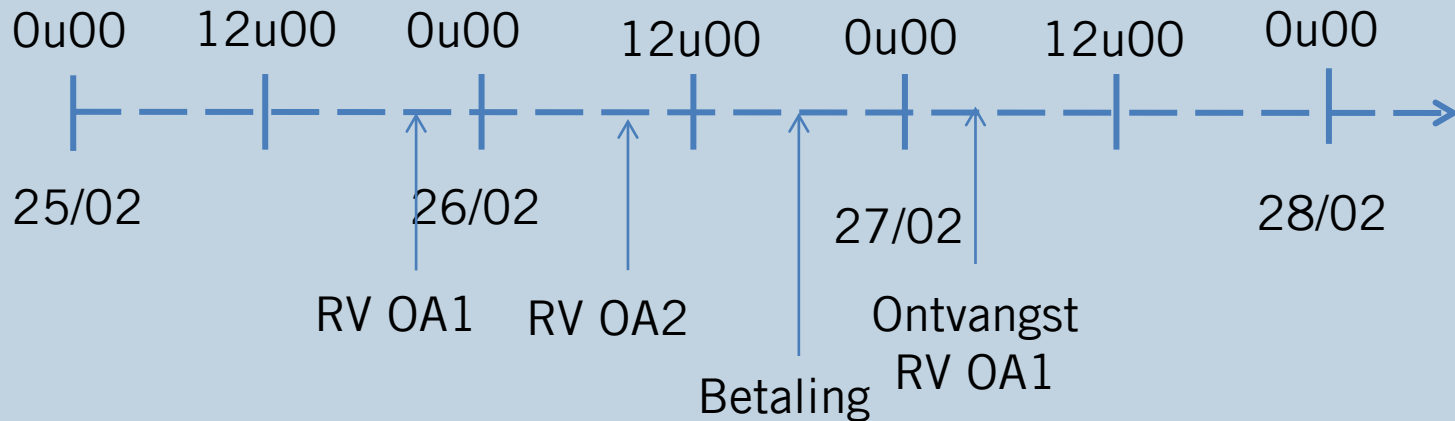
4.3. HET INSTELLEN VAN DE VORDERING

“op het ogenblik dat hun **rechtsvordering wordt ingesteld.**”

- Vordering in rechte is niet nodig
- Duidelijk aanspreken tot betaling is wél noodzakelijk
- De rechtstreekse vordering is vormvrij:
 - Aangetekende brief (met ontvangstbewijs)
 - E-mail (met ontvangstbewijs)
 - Fax

4.3. HET INSTELLEN VAN DE VORDERING - ONTVANGST

- Ontvangstbewijs is belangrijk voor ontvangstdatum
 - De vordering heeft voor bouwheer slechts uitwerking vanaf de ontvangst
 - Vanaf dat ogenblik kan bouwheer niet meer bevrijdend betalen

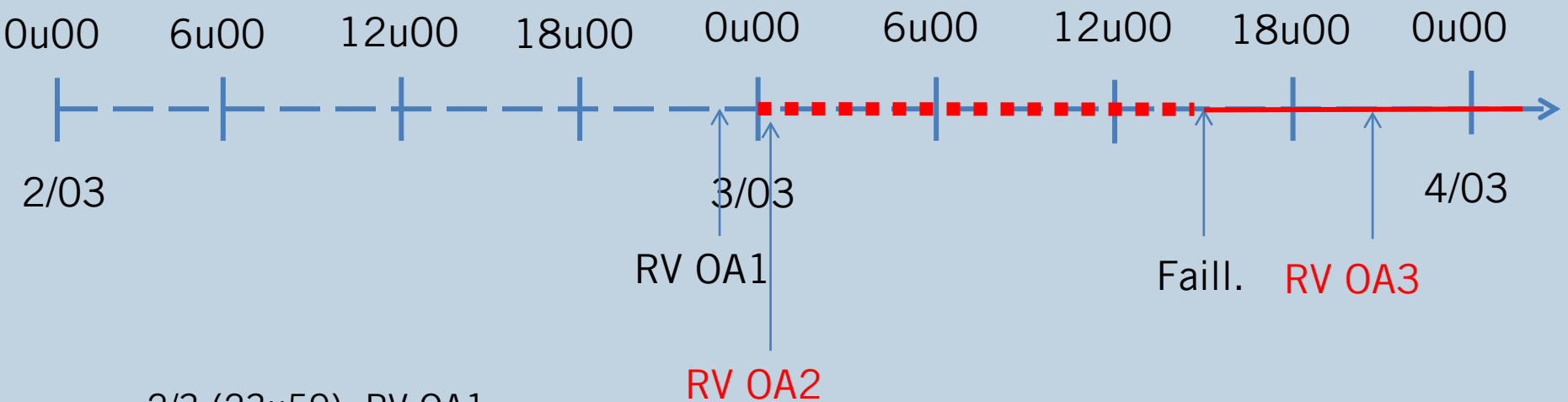


- 25/2 (18u00): OA1 verstuurt RV t.b.v. 50 per aangetekende post (verwerking door post op 26/2)
- 26/2 (00u00): Factuur van HA t.b.v. 80 wordt opeisbaar
- 26/2 (9u00): OA2 verstuurt RV t.b.v. 20 per e-mail en fax
- 26/2 (15u00): BH gaat over tot betaling van RVOA2 (20) en HA (60)
- 27/2 (9u00): BH ontvangt RV OA1 t.b.v. 50, maar is niets meer verschuldigd

4.3. HET INSTELLEN VAN DE VORDERING – SAMENLOOP

- Geen rechtstreekse vordering mogelijk na samenloop in hoofde van opdrachtgever:
 - Faillissement
 - Vereffening
- Rechtstreekse vordering na opening van WCO-procedure is wél mogelijk (art. 33, §5 WCO of nieuw art. XX.53, laatste lid WER)
- Vordering is gesteld op **ogenblik van verzending** (niet ontvangst)
 - **Opgelet:** faillissement werkt terug tot 00:00 van de dag van faillietverklaring
 - Laatste dag rechtstreekse vordering is dag voorafgaand aan de faillietverklaring

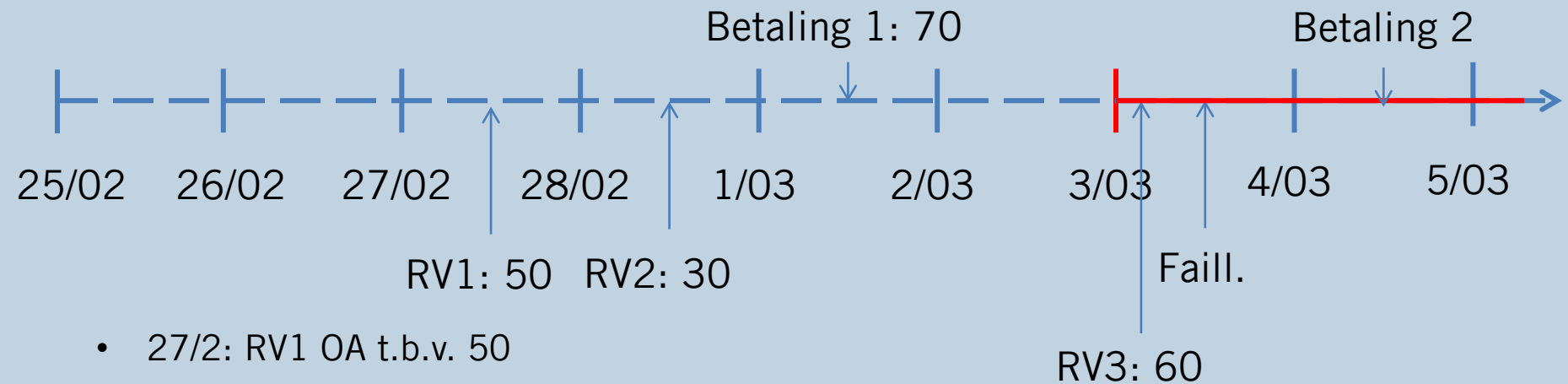
4.3. HET INSTELLEN VAN DE VORDERING - SAMENLOOP



- 2/3 (23u59): RV OA1
- 3/3 (00u01): RV OA2
- 3/3: Faillissement HA om 15u00 uitgesproken
- 3/3 (21u00): RV OA3

➡ Faillissement heeft terugwerkende kracht tot 00u00 van de dag van de uitspraak

4.3. HET INSTELLEN VAN DE VORDERING - SAMENVATTING

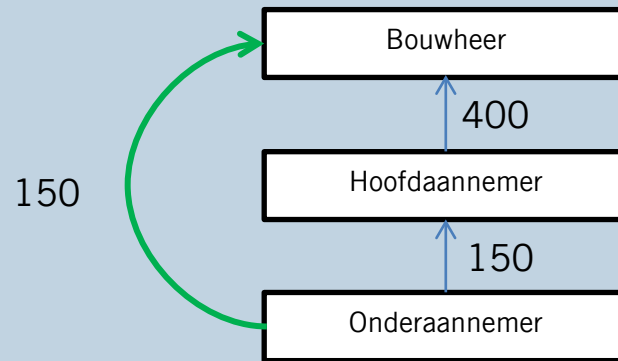


- 27/2: RV1 OA t.b.v. 50
- 28/2 RV2 OA t.b.v. 30
- 1/3: Betalingstermijn van BH verstrijkt voor een factuur t.b.v. 70
- 1/3: Betaling BH aan OA van 70
- 2/3: 60 opeisbaar tussen OA en HA
- **3/3: RV3 OA t.b.v. 60 (laattijdig)**
- 3/3: Faillissement HA om 15u00 uitgesproken
- 4/3: Betalingstermijn van BH verstrijkt voor een factuur t.b.v. 90
 - Betaling van 10 aan OA (saldo van RV2: $50+30-70 = 10$), tenzij betwisting
 - Saldo van 80 komt terecht in boedel van faillissement

➡ Vordering gesteld vóór dag van faillissement blijft werking behouden

4.4. GEVOLGEN

- De rechtstreekse vordering zorgt voor de volledige onbeschikbaarheid van de schuldvordering



- Na ontvangst van de rechtstreekse vordering kan de bouwheer zelfs het saldo van 250 niet langer bevrijdend betalen aan de hoofdaannemer (qui paie mal, paie deux fois)

4.4. GEVOLGEN – CONSIGNATIEMOGELIJKHEID

- Om blokkering van de werf te vermijden is er sinds 1 januari 2018 een consignatiemogelijkheid voorzien in de wet (art. 1798, §2 BW):

*“In geval van betwisting tussen de onderaannemer en de aannemer, kan de bouwheer het bedrag storten in de **Deposito- en Consignatiekas** of op een **geblokkeerde rekening** op naam van de aannemer en onderaannemer bij een financiële instelling. De bouwheer is hiertoe **verplicht indien hij hiertoe schriftelijk wordt verzocht** door de hoofdaannemer of de onderaannemer.”*

- Na consignatie is het terug mogelijk om bevrijdend te betalen
- Consignatie stopt het oplopen van de interesten

4.4. GEVOLGEN – CONSIGNATIEMOGELIJKHEID

- Voorkeur voor Deposito- en Consignatiekas
 - Goed geregeld
 - Duidelijk afgescheiden vermogen
- Praktische tips:
 - Invullen van formulier is noodzakelijk
 - Voorafgaand contact met de Deposito- en Consignatiekas indien dringend
- Geen wettelijke regeling voor betwisting tussen bouwheer en hoofdaannemer
 - Bouwheer kan aan onderaannemer alle excepties tegenwerpen die hij heeft opzichts de hoofdaannemer (bv. compensatie wegens slecht uitgevoerd werk)



VRAGEN?

pim.van.den.bos@schoups.be
dimitri.verhoeven@schoups.be



SCHOUPS

WWW.SCHOUPS.BE