
Nieuwsbericht 27.07.2023

Het charter voor bouwzaken: naar een meer duurzame, effectieve en proceseconomische oplossing voor bouwgeschillen

Op 21 juni 2023 ondertekenden de balie Antwerpen en de bouwkamer van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen een charter om de minnelijke oplossing van bouwgeschillen te bevorderen. De integrale tekst van dit charter kan u terugvinden via: [def-versie-charter-balie.pdf \(tribunaux-rechtbanken.be\)](#).

Wij zetten alvast de belangrijkste krachtlijnen voor u op een rijtje.

Bouwgeschillen zijn veelvoorkomend, kunnen lang aanslepen en kunnen daardoor een grote financiële en emotionele impact hebben op de betrokkenen, zeker wanneer zo een geschil via de klassieke gerechtelijke weg verloopt.

De Antwerpse balie en de bouwkamer van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen sloegen daarom de handen in elkaar door middel van het opstellen van een charter. Opgelet: het gaat om een pilootproject dat momenteel enkel van toepassing is op de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen. Op termijn zou men dit ook willen uitbreiden naar de afdelingen Mechelen en Turnhout.

De essentie van de gemaakte afspraken in het charter ligt in het bevorderen van alternatieve geschillenbeslechting. Op die manier kunnen geschillen in de handen van partijen opgelost worden op een kortere termijn, zonder afbreuk te doen aan het recht van partijen om zelf tot een oplossing te komen of om een zuivere gerechtelijke procedure op te starten. De focus van het charter ligt daarom op het optimaliseren van de “kamer voor minnelijke schikking” (hierna: KMS). Daar kunnen partijen, onder begeleiding van de rechtbank, trachten tot (deel)akkoorden te komen.

Het bouwgeschil kan op drie manieren aanhangig worden gemaakt bij de KMS:

1. Op éézijdig verzoek door een oproeping in verzoening. De zaak komt dan voor op de inleidingszitting van de rechtbank met oog op de “oriëntatie” van het dossier. Dit wil zeggen dat er gekeken wordt welke weg, minnelijk, en dus bijvoorbeeld een verwijzing naar de KMS, of gerechtelijk, het meest haalbaar is. Het is daarbij steeds belangrijk dat de aanwezigen een goede kennis van het dossier hebben. Bovendien zijn advocaten op basis van artikel 444, tweede lid Ger.W. verplicht om minnelijke oplossingsmethoden voorafgaandelijk te onderzoeken en te bespreken met hun cliënten.

Deze “oriëntatie” van het geschil is niet nieuw. Bij de Nederlandstalige ondernemingsrechtbank Brussel worden bouwzaken sinds 1 september 2022 automatisch ingeleid voor een gespecialiseerde kamer, met als doel een “oriëntatiegesprek” te hebben over welk oplossingstraject (verzoeningstraject of gerechtelijk oplossingstraject) het meest passend is.^[1] Een verzoeningstraject kan ook hier o.a. leiden tot een doorverwijzing naar de schikkingskamer van de rechtbank.

2. Op gezamenlijk verzoek in iedere fase van de gerechtelijke procedure. Het KMS-traject kan ook steeds heropgestart worden indien eerdere pogingen mislukt zouden zijn.

3. Ambtshalve door de rechtbank na neerlegging van het eindverslag van de (gerechts)deskundige.

Het charter bespreekt vervolgens hoe het traject eruit ziet (o.a. formaliteiten en deadlines), eens de zaak bij de KMS aanhangig is. We lichten er enkele interessante punten uit:

1. Voorafgaand aan de KMS-zitting vraagt de rechtbank de partijen om een voorbereidend gesprek te organiseren zodat zij op de KMS-zitting zelf duidelijk kunnen aangeven over welke (onderdelen van de) vorderingen zij geen akkoord vonden en verdere begeleiding van de rechtbank kunnen gebruiken.

Zij moeten hiertoe gezamenlijk een KMS-formulier invullen dat tien dagen voor de zitting digitaal

(per e-Deposit) wordt neergelegd. Zij leggen geen conclusies of nota's neer gedurende het verloop van de KMS-zitting.

2. Indien partijen voorafgaandelijk aan de KMS-zitting een (gedeeltelijk) akkoord bereiken, dan stellen zij een akkoordconclusie op die op de KMS-zitting wordt gehomologeerd door de rechtbank.

3. Indien de partijen verschijnen op de KMS-zitting en zij tot een (gedeeltelijk) akkoord komen, voorzien de advocaten van de partijen "in de logistieke middelen" (lees: pen, papier, laptop,...) om onmiddellijk na de zitting, in een naastgelegen lokaal dat de rechtbank ter beschikking stelt, hun akkoord uit te werken in een akkoordconclusie. Indien één of meerdere partijen een rechtspersoon zijn, is het belangrijk dat er iemand aanwezig is die bevoegd en gemandateerd is om akkoorden te sluiten.

Uitzonderlijk kan de zaak uitgesteld worden om de akkoordconclusie later neer te leggen of om de laatste restpunten te behandelen.

4. Als de KMS-zitting niet doorgaat of er wordt geen akkoord bereikt, dan wordt de zaak hernomen vanaf het punt waar zij zich bevond bij aanvang van de KMS-zitting. Dit wil zeggen: een verdere behandeling op de inleidingszitting, een verzending naar de rol of het desgevallend volgen van de bevolen conclusietermijnen zodat de pleitdatum behouden kan blijven. Indien dit laatste niet mogelijk is, moeten partijen dit zo snel mogelijk melden zodat er geen kostbare tijd verloren gaat.

5. De behandeling van een KMS-zitting gebeurt vertrouwelijk. Het proces verbaal van de zitting bevat geen elementen over de inhoud van de discussies.

Het charter spreekt zich evenwel niet uit over wat begrepen wordt onder de noemer "bouwgeschillen". Vermoedelijk zal dit ruim kunnen worden opgevat. Een kapstok zou gevonden kunnen worden in de hogergenoemde leidraad voor bouwzaken bij de Nederlandstalige ondernemingsrechtbank Brussel. Deze spreekt o.a. van geschillen in verband met aannemingsovereenkomsten, de koop/verkoop van onroerende goederen, de aansprakelijkheid voor schade en gebreken van onroerende goederen, verzekeringsgeschillen etc. [\[2\]](#)

Het charter vermeldt ook niet wanneer de gemaakte afspraken in werking zullen treden. Vermoedelijk zal dit bij de start van het gerechtelijk jaar in september 2023 zijn.

In elk geval is de focus op minnelijke geschillenoplossing een positieve evolutie. De tijd zal moeten uitwijzen of deze niet verplichte aanpak ook succesvol blijkt.

Voor verdere vragen over dit onderwerp kunt u steeds terecht bij Els Op de Beeck en Tom Lenaerts (de auteurs).^[3]

[1] Zie [Nieuws | Hoven & Rechtbanken \(tribunaux-rechtbanken.be\)](#); [leidraad-bouwzaken.pdf \(rechtbanken-tribunaux.be\)](#) en [infoblad-orientatiegesprek-bouwzaken.pdf \(rechtbanken-tribunaux.be\)](#).

[2] Zie [leidraad-bouwzaken.pdf \(rechtbanken-tribunaux.be\)](#).

[3] Met dank aan Magali Van Himbergen, zomerstagiair bij Schoups, voor haar bijdrage.

De Burburestraat 6-8 bus 5 2000 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com