

Nieuwsbericht 24.01.2023

(nietigheid van) Bedongen hoofdelijkheid tussen aannemer en architect t.a.v. een vastgoedontwikkelaar: enkele bedenkingen in het licht van vaststaande cassatierechtspraak

Sinds 2014 is het vaste cassatierechtspraak^[1] dat een contractueel beding, op grond waarvan de architect, in geval van een samenlopende fout met de aannemer, alleen voor zijn eigen aandeel in de totstandkoming van de schade vergoeding verschuldigd is aan de bouwheer, strijdig is met de openbare orde.

Overeenkomstig artikel 1792 oud BW zijn aannemer en architect gedurende tien jaar aansprakelijk voor gebreken die de stevigheid of de stabiliteit van het gebouw in gedrang kunnen brengen (“de tienjarige aansprakelijkheid”). Deze aansprakelijkheid is van openbare orde. Aangezien een beding op grond waarvan de architect, in geval van een samenlopende fout met de aannemer, alleen voor zijn eigen aandeel in de totstandkoming van de schade vergoeding verschuldigd is aan de bouwheer, een beperking inhoudt van de aansprakelijkheid van de architect jegens de bouwheer die voortvloeit uit artikel 1792 oud BW, is een dergelijk beding strijdig met de openbare orde.

In het licht van hogervermelde cassatierechtspraak doet een recent vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Luxemburg, afdeling Neufchâteau^[2] vragen rijzen.

De rechtbank in Neufchâteau moest oordelen over een geschil dat was ontstaan over een vastgoedontwikkelingsovereenkomst die gesloten werd tussen een vastgoedontwikkelaar, aannemers en een architect.

In de overeenkomst was een beding opgenomen dat voorzag in de hoofdelijke aansprakelijkheid

van de aannemers en de architect in relatie tot de vastgoedontwikkelaar. De rechter in Neufchâteau oordeelde dat dergelijk beding strijdig is met de openbare orde gelet op de onafhankelijkheid van de architect. Het beding was enkel nietig met betrekking tot de hoofdelijke aansprakelijkheid van aannemers en de architect en niet met betrekking tot de hoofdelijke aansprakelijkheid van de aannemers onderling. Op basis van deze redenering oordeelde de rechtbank dat de architect slechts gehouden was tot vergoeding van de schade die een gevolg was van zijn eigen fout.

Deze uitspraak gaat in tegen de vaststaande cassatierechtspraak waarbij een beding, dat de aansprakelijkheid van de architect voor stabiliteitsbedreigende gebreken beperkt tot zijn aandeel in de (samenlopende) fout, nietig wordt geacht wegens strijdigheid met de openbare orde. Het valt af te wachten of en hoe de redenering van de rechtbank in Neufchâteau verder opgepikt zal worden in de rechtspraak en de rechtsleer.

Het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Luxemburg, afdeling Neufchâteau is geen eindvonnis, zodat desgevallend samen met het eindvonnis nog hoger beroep kan ingesteld worden. Wij volgen dit verder op.

Voor meer vragen over dit onderwerp kunt u terecht bij Els Op de Beeck en Eva Sterkens (de auteurs).

[\[1\]](#) Cass. 5 september 2014, Arr. Cass. 2014, afl. 9, 1764; Cass. 10 februari 2022, RW 2021-22, afl. 30, 1183.

[\[2\]](#) Rb. Luxemburg, afd. Neufchâteau 20 juli 2021, TBBR 2022, afl. 6, 354-360.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

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

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com