

Nieuwsbericht 21.09.2022

Overdracht van kwalitatieve rechten onder Woningbouwwet: voorlopige oplevering doet niet ter zake

In deze zaak boog het Hof van Cassatie zich over de vraag vanaf welk moment een VME rechtstreekse vorderingsrechten heeft op de aannemer en de architect bij een verkoop onder de Wet Breyne.

Het betrof een geschil met de architect om de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen te bekomen. De pogingen tussen koper en promotor-verkoper om de gemeenschappelijke delen op te leveren waren mislukt. De VME wou het heft in eigen handen nemen.

In principe kan de VME de architect niet aanspreken bij gebrek aan een contractuele band. Artikel 1615 oud Burgerlijk Wetboek, hetgeen de leer van de kwalitatieve rechten verwoordt, vormt hierop een uitzondering: de levering van de zaak strekt zich uit tot haar toebehoren en tot alles wat voor haar blijvend gebruik bestemd is.

Dit heeft tot gevolg dat de rechtsvorderingen die aan een onroerend goed kleven overgaan van de verkoper-bouwpromotor op de koper als toebehoren van de zaak. Dit omvat ook de vorderingsrechten van de verkoper-bouwpromotor op de aannemer en architect.

De cruciale vraag: vanaf welk moment kan de VME de architect aanspreken onder de Wet Breyne? De leer inzake kwalitatieve verbintenissen vereist een eigendomsoverdracht van het goed waaraan de rechtsvorderingen kleven.

De eerste rechter en rechter in hoger beroep wijzen de vordering van de VME tegen de architect af, nu de grondslag om kwalitatieve rechten uit te oefenen de overdracht/levering van het goed zou zijn, hetgeen zou gebeuren met de voorlopige oplevering.

Het Hof van Cassatie merkt op dat de Wet Breyne, voor woningen op plan, voorziet dat de eigendom van de grond, de bestaande opstallen en de te bouwen opstallen zo snel mogelijk overgaat op de koper, zodat deze optimaal beschermd is voor het geval zijn verkoper, aannemer of bouwpromotor failliet zou gaan in de loop van de uitvoering van de overeenkomst.^[1]

De eigendom van de grond en de bestaande opstallen gaan door het louter ondertekenen van de woningbouwovereenkomst (artikel 4 van de Woningbouwwet). De eigendomsoverdracht van de opstallen die nog moeten worden gebouwd op het ogenblik van de contractsluiting, geschiedt naarmate de bouwstoffen in de grond of het gebouw worden verwerkt (art. 5 Woningbouwwet). De eigendomsoverdracht gebeurt gradueel, bouwsteen per bouwsteen, naarmate de incorporatie ervan.

Het Hof besluit op basis van artikelen 4 en 5 van de Woningbouwwet dat de eigendom van de grond en de opstallen reeds is overgegaan op de koper ongeacht de voorlopige oplevering, met inbegrip van de rechtsvordering van de promotor tegen de architect die ertoe strekt deze laatste aansprakelijk te stellen voor gebreken in het gebouw.

De VME kan aldus, zonder enige contractuele band, nog vóór de voorlopige oplevering de aannemer of architect aanspreken onder de Wet Breyne.

Voorgaande is niet enkel relevant in de situatie dat de VME de aannemer of architect wil dagvaarden. Het is ook aangeraden om extra aandachtig te zijn bij het dagvaarden als verkoper-bouwheer van de aannemer dan wel architect. Er moet goed worden nagegaan of de verkoper-bouwheer nog vorderingsrechten heeft dan wel of deze ondertussen al zijn overgegaan op de kopers.

^[1] A.L. Verbeke en P. Brulez, “Bijzonder regime van koop en aanneming” in N. Carette (ed.), Handboek Wet Breyne, Antwerpen, Intersentia, 2015, 167-168.

