

weiden, deze heeft afgesloten met betonstaken die onderling verbonden zijn met witte koorden en daar paarden heeft geplaatst. Verweerster heeft de hofstede gekocht en had een optie tot het aankopen van de betwiste weide. De pachter oordeelt dat hij voorheen de ongestoorde gebruiker van deze weide was en vordert hersteld te worden in het bezit, de verwijdering van de betonnen palen en een vergoeding van 50.000 frank ten titel van gebruiksderiving. Hij wint dit geding op alle punten. In november 1996 hadden de ouders van de pachter (eiser) een aangetekend schrijven ontvangen van de verkopers dat als volgt luidde: „Bij deze hebben wij de eer u te laten weten dat wij een einde wensen gesteld te zien aan het gebruik van de weide, etc...”. Daaruit blijkt genoegzaam dat de kwestieuze weide niet vrij van gebruik was. De koper oordeelt dat de ouders van de eiser, die veehandelaars zijn, de weide gebruikten zonder enige betaling van pacht. Dit laatste punt wordt door de Vrederechter niet onderzocht. Hij oordeelt dat er een feitelijk gebruik was dat niet in onderling akkoord beëindigd werd. De vordering van eiser is een bezitsvordering overeenkomstig artikel 1370 Ger. W. en meer bepaald de *reintegranda* die het herstel van het bezit beoogt indien dit door geweld of feitelijkheden wordt gestoord of verloren is gegaan. Dergelijke vordering beschikt niet over de grond van het recht, maar is eerder een politiemaatregel om de openbare rust te bewaren en eigenrichting tegen te gaan. Deze vordering staat volledig los van een eventueel pachtrecht, vermits eiser zijn rechten niet put uit de pachtovereenkomst maar uit de materiële detentie die hij van het onroerend goed heeft. Dat er een voorafgaandelijke verzoeningspoging diende te geschieden, is dan ook niet juist. Alle voorwaarden van de *reintegranda* zijn vervuld(912).

### TITEL III

## AANNEMING

### HOOFDSTUK I

## BEGRIP. TOTSTANDKOMING. BEWIJS

### AFDELING I

## BEGRIP EN KWALIFICATIE

**543.** LEVERING EN PLAATSING VAN EEN KEUKEN OP MAAT. — Een echtpaar had zich bij een firma een volledig ingerichte keuken op maat laten ontwerpen. Diezelfde firma zou ook het materiaal leveren en alle keukenapparaten installeren. In de loop van de uitvoering van de werken werden diverse keukentoestellen die reeds bij het echtpaar waren geleverd, maar nog niet

---

(912) [Vred. leper 28 mei 1998](#), *T. Agr. R.* 1998, 275.



waren geplaatst, gestolen. Toen de firma het echtpaar ook de gestolen toestellen aanrekende, weigerde het echtpaar deze te betalen. Uiteraard wilde geen van de partijen het risico van de diefstal dragen. Bijgevolg kwalificeerde de firma haar overeenkomst als koop vermits het risico dan zou zijn overgegaan op het echtpaar bij de individualisatie van de toestellen, wat al het geval was toen ze werden geleverd. Het echtpaar daarentegen kwalificeerde de overeenkomst als een aanneming. Op die manier zouden zij de bescherming genieten van artikel 1788 B.W., meer bepaald dat het risico slechts overgaat bij de aanvaarding van de werken. Van aanvaarding van de werken kon *in casu* nog geen sprake zijn vermits de keuken en de toestellen nog niet geïnstalleerd waren. Het is deze laatste kwalificatie die de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel aanvaardt. Immers, de kwalificatie als koop houdt geen rekening met de belangrijke inspanning betreffende het ontwerp van de keuken en het handwerk die met de realisatie ervan gepaard gaat(913).

**544.** TERBESCHIKKINGSTELLING VAN EEN KRAAN MET BESTUURDER EN INGENIEUR. — Over de kwalificatie van een overeenkomst waarbij een kraan ter beschikking wordt gesteld voor afbraakwerken en waarbij ook de kraanmachinist evenals de ingenieur die aan deze persoon instructies moet geven, ter beschikking worden gesteld, blijft in de rechtspraak betwisting bestaan(914). In een vonnis van 21 februari 1994 beslist de Rechtbank van koophandel te Luik dat dergelijke overeenkomst een aannemingscontract is en geen huur van goederen. De rechtbank wijst erop dat „het genot van de kraan slechts een *accessorium* uitmaakt van een aannemingscontract waarbij de menselijke arbeid centraal staat”. De rechtbank haalt eveneens aan dat de wijze van betaling geen invloed heeft op de aard van de overeenkomst. Bijgevolg kan degene die de kraan ter beschikking gesteld krijgt, *in casu* de algemene aannemer, niet als de aansteller van de kraanmachinist worden beschouwd en niet op grond van artikel 1384 al. 3 B.W. aansprakelijkheid tegenover derden oplopen. *In casu* had de hijskraan wegens een slechte opstelling weinig stabiliteit en viel ze om. Hierdoor werd schade berokkend, niet alleen aan de werf zelf, maar ook aan derden. De algemene aannemer kon evenmin worden veroordeeld op grond van een gebrekkige coördinatie van de werken en organisatie van het toezicht op de werf. Deze houdt immers niet in dat de algemene aannemer instructies mag geven aan de onderaannemer in de uitvoering van de aan deze toevertrouwde gespecialiseerde taken, die de kennis van de algemene aannemer overtreffen(915).

**545.** KWALIFICATIE ONDERHOUDSCONTRACT GARAGIST. TERUGGAVEVERPLICHTING: INSPANNINGSVERBINTENIS? — Op de garagist aan wie het onderhoud en de herstelling van een wagen worden toevertrouwd, rust de verplichting tot

(913) Rb. Brussel 22 juni 1993, *T.B.B.R.* 1994 (verkort), 422 en *R.R.D.* 1995, 46.

(914) Zie ook reeds: J. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, „Overzicht van rechtspraak — bijzondere overeenkomsten 1988-1994”, *T.P.R.* 1997, p. 985-986, nr. 545.

(915) Kh. Luik 21 februari 1994, *J.L.M.B.* 1995, 622, noot B.L.



teruggave van die wagen aan de opdrachtgever. Over de vraag of de overeenkomst tussen de garagist en zijn cliënt als een loutere aannemingsovereenkomst, dan wel als een aanneming met als *accessorium* een bewaargeving moet worden gekwalificeerd, bestaat onenigheid in de rechtspraak(916). In de onderhavige zaak sloot de Rechtbank van koophandel te Charleroi zich aan bij de visie dat een dergelijk contract louter als aanneming kan worden gekwalificeerd. Volgens de rechtbank is het voorwerp van de overeenkomst immers de onderhoudsbeurt van het voertuig en bestaat in hoofde van de garagist niet de wil om daarenboven de verplichting op zich te nemen om de hem toevertrouwde wagen te bewaren, hetgeen nochtans noodzakelijk is opdat een contract van bewaargeving tot stand zou komen. Hoe dan ook, ook de rechtspraak die de overeenkomst tussen een garagist en zijn cliënt kwalificeert als een zuiver aannemingscontract, legt op de garagist een *resultaatsverbintenis tot teruggave van de wagen*. Kan hij die verplichting niet nakomen dan moet hij, overeenkomstig de regels van het gemene recht, overmacht in zijn hoofde bewijzen. Diefstal van het voertuig is op zich geen bewijs van overmacht. Op dit punt wijkt het besproken vonnis, ten onrechte, af van de geldende meerderheidsstrekking. Blijkbaar rust in de ogen van de Rechtbank van koophandel te Charleroi op de garagehouder, wat betreft de teruggave van het voertuig aan de eigenaar, slechts een inspanningsverbintenis. Immers, niet de garagist moest bewijzen dat de diefstal overmacht uitmaakte, maar wel moest de eigenaar van de gestolen tractor een fout in hoofde van de garagist bewijzen(917).

Evenals de Rechtbank van koophandel te Charleroi kwalificeert het Hof van beroep te Luik in een arrest van 29 oktober 1997(918) de overeenkomst tussen de garagist en de cliënt als een zuivere aannemingsovereenkomst. Dit arrest wordt hierna besproken(919).

De Rechtbank van eerste aanleg te Leuven daarentegen kwalificeert de overeenkomst waarbij iemand zijn wagen toevertrouwt aan een garagist om er herstellingen aan uit te voeren, als een aannemingsovereenkomst met een bijkomende overeenkomst van bewaargeving(920).

**546.** KWALIFICATIE OVEREENKOMST MET VASTGOEDMAKELAAR. — In principe is een vastgoedmakelaar louter een bemiddelaar en heeft hij enkel tot taak de partijen bij elkaar te brengen (bijvoorbeeld het aanbrengen van een kandidaat-koper). Hij is dus in beginsel verbonden door een aannemingsovereenkomst. Indien echter, zoals *in casu*, de opdrachtgever de makelaar niet enkel de opdracht geeft een koper te zoeken, maar tevens de bevoegdheid verleent om rechtshandelingen te stellen, zoals het verlenen van een koopoptie, het

---

(916) Zie J. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, *o.c.*, *T.P.R.* 1997, p. 997-998, nr. 565.

(917) *Kh. Charleroi 21 juni 1995*, *R.R.D.* 1995, 303.

(918) *Luik 29 oktober 1997*, *R.R.D.* 1998, 169.

(919) Zie *infra*, randnr. 613.

(920) *Rb. Leuven 6 juni 1994*, *T.B.B.R.* 1995 (verkort), 413.

ondertekenen van het onderhandse koopcompromis en het innen van voorschotten op de verkoopprijs en het verlenen van kwijting hiervoor, dan is het contract tussen de opdrachtgever en de makelaar een lastgeving(921).

**547. KOOP OF AANNEMING?** — In het kader van een betwisting tussen de eiser, onderaannemer, en de verweerders, curatoren van een gefailleerde firma, over de kwalificatie van de overeenkomst tussen de eiser en de gefailleerde, verduidelijkte de Rechtbank van koophandel te Verviers de criteria die koop van aanneming onderscheiden. *In casu* had de opdrachtgever de gefailleerde belast met de fabricatie van twee textielmachines, één ter verwerking van wol, de andere ter verwerking van synthetische stoffen. Op zijn beurt had de gefailleerde bij de eiser een opdracht geplaatst voor bepaalde onderdelen ervan, met name een schrobbelmachine en een spinmachine. Nog niet betaald op het ogenblik dat de aannemer failliet gaat, wenst de eiser een beroep te doen op het voorrecht van artikel 20, 12<sup>o</sup> Hyp.W. en een rechtstreekse vordering in te stellen tegen de hoofdopdrachtgever op grond van artikel 1798 B.W. De curatoren van de gefailleerde echter beweren dat de overeenkomst tussen de gefailleerde en de eiser een koopovereenkomst en geen onderaanneming uitmaakt. Ze steunen zich hiervoor op de kwalificatie die de partijen zelf hebben gegeven aan hun overeenkomst. De Rechtbank van koophandel te Verviers sluit zich evenwel aan bij het standpunt van de eiser. Hij steunt zich hiervoor op twee criteria die vandaag de dag worden gehanteerd om koop van aanneming te onderscheiden. Het eerste criterium is dat van „de specificiteit” of „het ontwerp”. Als degene die het goed bestelt geen richtlijnen geeft omtrent de realisatie van het goed én het goed specifiek ontworpen wordt om te voldoen aan een bepaald gebruik en het dus niet gaat om standaardartikelen die uit de voorraad in het magazijn kunnen worden gehaald, moet de contractuele relatie als een overeenkomst van aanneming en niet als een koopovereenkomst worden gekwalificeerd. Het tweede criterium betreft de vraag of de partijen een bepaald resultaat voor ogen hadden, zonder zich in de eerste plaats te bekommeren over de manier waarop dit resultaat moet worden bereikt, dan wel of hun aandacht bij de sluiting van het contract op de eerste plaats gericht was op de techniek, de werkwijze om het beoogde resultaat te bereiken. In het eerste geval is er sprake van koop, in het tweede van aanneming(922).

**548. ONLOSMAKELIJKE BAND TUSSEN DE VERKOOPOVEREENKOMST VAN EEN PERCEEL GROND EN DE OVEREENKOMST AANGAANDE EEN AANKOOPOPTIE OP DE GROND EN EEN VOORONTWERP VAN EEN VILLA.** — Op 24 april 1993 sluiten de eisers met de verweerder, een promotor, een overeenkomst waarbij de eisers aan de promotor de opdracht geven om een ontwerp van villa op te maken en de verweerder aan de eisers een aankoopoptie op de bouwgrond

---

(921) [Gent 19 april 1994](#), *T.B.B.R.* 1995, 289, noot Y. MERCHERS en *R.W.* 1996-97, 39, noot.

(922) [Kh. Verviers 10 november 1997](#), *T.B.H.* 1998, 462.



verleent. De eisers betalen de promotor hierbij een bedrag van 30.000 frank. Op 12 mei 1993 sluiten de eisers met de promotor een tweede overeenkomst tot oprichting van een villa tegen de prijs van 4.848.800 frank. Op diezelfde dag sluiten ze met de N.V. V., de eigenaar van de grond waarop hen een aankoopoptie is verleend, een verkoopovereenkomst betreffende de bouwgrond waarop de villa zal worden opgericht. Op een bepaald ogenblik vorderen de eisers de nietigverklaring van de overeenkomst van 24 april 1993 (voorontwerp villa en aankoopoptie bouwgrond) en van de overeenkomst met de promotor van 12 mei 1993 (oprichting villa) en eisen zij eveneens de terugbetaling van de voorschotten (in het vonnis wordt de reden voor deze vordering niet verduidelijkt). De rechter weigert evenwel de nietigverklaring uit te spreken. Hij oordeelt dat er een onlosmakelijke band bestaat tussen de eigendomsoverdracht van het perceel, enerzijds, en de twee overeenkomsten met de promotor, anderzijds. De eisers kunnen er zich bijgevolg niet toe beperken de nietigverklaring van de twee overeenkomsten met de promotor te vorderen, zonder eveneens de nietigverklaring van de verkoopovereenkomst van het perceel grond te eisen(923).

**549.** KOOP MET COMMANDVERKLARING EN ARCHITECTENOVEREENKOMST ONVERBREEKBAAR MET ELKAAR VERBONDEN. — Op 9 april 1989 sluit de eerste verweerder, M.S., met de verkoper, de N.V. E.A. een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed dat in Brussel gelegen is. In deze overeenkomst komt de clause voor dat de uiteindelijke aankoper M.S. zal zijn of „elke andere fysieke of morele persoon waarvan men zich het recht voorbehoudt om deze nadien aan te wijzen in de hoedanigheid van aankoper”. Nog diezelfde dag sluit M.S. met het architectenbureau R.K. een overeenkomst tot verbouwing en renovatie van het goed. De uiteindelijke contractant van het bureau zal ofwel M.S. zijn, ofwel „de definitieve aankoper”. Met het oog op de verbouwingswerken aan het onroerend goed had het architectenbureau reeds op 22 maart 1989 een aanvraag tot bouwvergunning ingediend. Op 12 augustus 1989 wordt de authentieke verkoopakte met betrekking tot het onroerend goed verleden en hierbij treedt de vennootschap I.E., tweede verweerder, op als uiteindelijke verwerver. Hiervan werd het architectenbureau reeds op de hoogte gebracht op 7 augustus 1989 door M.S. en de vennootschap I.E. bevestigde dit aan het architectenbureau in een brief van 11 augustus 1989.

Op 22 augustus 1989 antwoordt het architectenbureau echter aan M.S. dat zij hem nog steeds als haar contractant en dus schuldenaar van haar honoraria beschouwt en dat hij nog steeds 100.000 frank honoraria moet betalen die ze reeds op 9 april 1989 aan hem had gefactureerd. M.S. weigert hierop in te gaan en verbreekt, in zoverre ze nog zou bestaan in zijn hoofde, de architectenovereenkomst. Op grond van die verbreking dagvaardt het architectenbureau zowel M.S. als de vennootschap I.E. tot betaling van 3.500.000 frank erelonen en schadevergoeding.

---

(923) [Rb. Brussel 17 oktober 1996](#), *Res Jur. Imm.* 1996, 247.



De eerste vraag die de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel dient te beantwoorden, is de vraag wie de contractant van het architectenbureau is. Hierbij oordeelt de rechtbank dat dit de vennootschap I.E. is. *In casu* kan de architectenovereenkomst niet gescheiden worden van de verkoopovereenkomst. Bijgevolg is de vennootschap I.E. die schriftelijk heeft bevestigd aan de verkoper en aan het architectenbureau dat hij de werkelijke bouwheer was, de contractant van het architectenbureau geworden en werd M.S. ontlast van alle verplichtingen die voortvloeien uit de architectenovereenkomst. Wat betreft de aanspraken door het architectenbureau op haar ereloon, oordeelt de rechtbank dat de architect slechts recht heeft op een vergoeding in de mate zij voor de bouwheer nuttige stappen heeft ondernomen. Hiervan was echter geen sprake, vermits het architectenbureau, hoewel de bouwvergunning werd geweigerd, noch de stedenbouwkundige dienst, noch de bouwheer heeft gecontacteerd om de toestand te deblokken(924).

**550.** ONDERSCHIED TUSSEN AANNEMING EN BOUWPROMOTIE: CRITERIA. — In een vonnis van 17 september 1996 herhaalt de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel de diverse criteria waaraan moet zijn voldaan om een overeenkomst te kwalificeren als een bouwpromotie-overeenkomst. Vooreerst moet de door de promotor gevoerde publiciteit kandidaat-cliënten laten geloven dat hij zelf het bouwwerk opricht of laat oprichten onder zijn controle en met garantie van zijn professionele bekwaamheid. Vervolgens legt de promotor zelf een plan en een bestek, al kunnen deze summier zijn, voor. Een derde kenmerk is dat de promotor voor zijn cliënt de nodige juridische, administratieve of zelfs financiële beslommingen behartigt. Een vierde criterium is dat hij zelf architect en aannemer(s) kiest of hen minstens voorstelt aan zijn cliënt. Ten vijfde woont de promotor de werfvergaderingen bij en volgt hij het verloop van de werken. Vervolgens heeft hij de controle over de betalingen aan de aannemer. Hij zorgt tevens voor de administratie tijdens de uitvoering van de werken en tenslotte komt een substantieel bedrag dat zijn cliënt neertelt bij hem terecht. Toch moeten niet alle genoemde voorwaarden vervuld zijn om een contract als een promotie-overeenkomst te kwalificeren. Essentieel moet aan drie voorwaarden voldaan zijn. Vooreerst is vereist dat de promotor het initiatief neemt en hij zijn cliënt een project aanbiedt; vervolgens dat hij het bouwproces coördineert en tenslotte dat hij een dominante positie heeft zowel ten opzichte van zijn cliënt als ten opzichte van de andere bouwparticipanten (aannemers, architect, ...)(925).

In een arrest van 26 maart 1997 belicht ook het Hof van beroep te Luik het onderscheid tussen een aannemingsovereenkomst en een bouwpromotie-overeenkomst. De aannemingsovereenkomst is een overeenkomst waarbij een persoon een aannemer ermee belast een werk in alle onafhankelijkheid uit te voeren, door het stellen van materiële handelingen, zonder vertegen-

---

(924) [Rb. Brussel 24 september 1996](#), *Res Jur. Imm.* 1996, 227.

(925) [Rb. Brussel 17 september 1996](#), *J.L.M.B.* 1998, 186.

woordigingsbevoegdheid(926). De promotie-overeenkomst daarentegen heeft de levering van een volledige bouwdienst als voorwerp, hierin begrepen de verlening van de wettelijk verplichte medewerking van de architect, en brengt in hoofde van de promotor een resultaatsverbintenis mee die niet gelijkgesteld kan worden met de verbintenissen die voortvloeien uit de tienjarige aansprakelijkheid die verband houdt met de aannemingsovereenkomst. Het onderscheid met de gewone aannemer is aldus dat de bouwpromotor, niet alleen volgens de bewoordingen van het contract, maar ook daadwerkelijk de functie van bouwheer uitoefent.

Op grond van dit onderscheid oordeelt het Hof van beroep te Luik dat de overeenkomst die *in casu* aan haar oordeel onderworpen was, een gewone aannemingsovereenkomst uitmaakte en niet een promotie-overeenkomst, zoals de aannemer nochtans beweerde. De overeenkomst die op 21 februari 1989 tussen de gedingvoerende partijen werd gesloten, bepaalde dat de overeenkomst betrekking had op de oprichting van een woning van zo'n 90 à 100 vierkante meter voor de prijs van 2,5 miljoen frank, exclusief B.T.W. en notariskosten. Er was uitdrukkelijk bepaald dat de bouwplannen en het honorarium van de architect in de prijs begrepen waren. Wanneer er tussen de partijen onenigheid ontstaat over de prijs van de werken, verkiest de bouwheer zijn woning door een andere onderneming te laten oprichten. Hierop vordert de oorspronkelijke aannemer de ontbinding van de overeenkomst ten laste van zijn cliënt, evenals een schadevergoeding. In eerste aanleg wordt zijn vordering gegrond verklaard. De opdrachtgever tekent evenwel beroep aan tegen dit vonnis op grond van de bewering dat de overeenkomst met de aannemer van meet af aan was aangetast door absolute nietigheid door schending van artikel 6 Architectenwet die een absolute onverenigbaarheid bevat tussen de beroepen van aannemer en architect, met als onderliggende idee dat de architect onafhankelijk van de aannemer moet optreden. *In casu* zou hieraan niet voldaan zijn, aangezien de aannemer de architect had gekozen en hem, zoals uit de overeenkomst van 21 februari 1989 bleek, ook zou vergoeden voor zijn prestaties. Daarop verweerde de geïntimeerde zich met het argument dat hij niet louter als aannemer was opgetreden, maar als bouwpromotor. In die hoedanigheid is hij als eigenlijke bouwheer op grond van artikel 4 Architectenwet verplicht een beroep te doen op de medewerking van een architect. Het Hof van beroep te Luik was het met de kwalificatie door de geïntimeerde niet eens. Vermits een bouwpromotor de functie van eigenlijke bouwheer waarneemt en zijn cliënt een afgewerkt bouwwerk belooft, zonder dat deze zich nog van de administratieve en juridische rompslomp hoeft aan te trekken, voldoet hij hier niet aan indien hij zijn cliënt slechts een document bezorgt dat uiterst summier de uit te voeren werken beschrijft, terwijl een promotor zijn cliënten een omstandig bestek en lastenboek moet aanbieden.

Het Hof van beroep te Luik oordeelt bijgevolg dat de overeenkomst van 21 februari 1989 als een loutere aannemingsovereenkomst moest worden

---

(926) Zie Cass. Fr. 19 februari 1968, *D. Jurisprudence* 1968, 393 en *RTD Civ.* 1968, 558.



gekwalificeerd en indruiste tegen de Architectenwet die van openbare orde is. Bijgevolg kan de aannemer geen schadevergoeding vragen aan zijn opdrachtgever voor het opzeggen van een overeenkomst die strijdig is met een wet van openbare orde en derhalve is aangetast door een absolute nietigheid(927).

**551.** KWALIFICATIE AANNEMER OF BOUWPROMOTOR: BELANG ONDERSCHIED. ONAFHANKELIJKHEID ARCHITECT. — In de onderhavige zaak rees opnieuw de vraag naar het onderscheid tussen de aannemingsovereenkomst en de bouwpromotie-overeenkomst wanneer de uitvoerder van de werkzaamheden en de zogenaamde promotor dezelfde persoon zijn. Dit kan — zoals ook *in casu* blijkt — van belang zijn voor de kwalificatie van de verbintenissen: rechtspraak en rechtsleer oordelen dat een bouwpromotor in principe gehouden is tot een *resultaatsverbintenis*, terwijl op een aannemer in principe slechts een *inspanningsverbintenis* rust.

In de *casus* die ter beoordeling lag bij de Rechtbank van eerste aanleg te Nijvel hadden de eisers een stuk grond gekocht waarop reeds de fundamente van een woning waren opgericht. Van de verkoper ontvingen ze de ontwerpen van de plannen. Vervolgens sloten ze op 10 mei 1990 met de architect een overeenkomst, waarbij het budget werd vastgesteld op 3.000.000 frank zonder B.T.W. Op 16 mei 1990 sloten ze met de „aannemer” B.V.B.A. Bura Aannemingen een overeenkomst „woning sleutel op de deur” tegen de vaste prijs van 3.100.000 frank zonder B.T.W. Toen de eisers in hun nieuwe woning hun intrek namen, bleek al snel dat deze allerminst „woonwaardig” was. Hierdoor zagen ze zich genoodzaakt om opnieuw een appartement te huren en daar te wonen zolang aan de woning niet de nodige aanpassings- en herstellingswerken werden uitgevoerd. Ze ondernamen ook gerechtelijke stappen.

Bij de beoordeling van de zaak onderzocht de rechter, enerzijds, de aard van de overeenkomst met de B.V.B.A. Bura Aannemingen en, anderzijds, of de architect wel degelijk als raadsman van de eisers was opgetreden, in een onafhankelijke positie van de B.V.B.A.

Wat betreft het eerste punt kwalificeerde de rechter de overeenkomst tussen de eisers en de B.V.B.A. Bura Aannemingen als een bouwpromotie-overeenkomst waarbij hij zich steunde op de definitie van P. Rigaux die dergelijke overeenkomst omschrijft als een overeenkomst waarbij een bouwer er zich toe verbindt aan zijn cliënteel de eigendom of het genot van een te bouwen of in aanbouw zijnd onroerend goed te verschaffen, en hierbij het geheel van de hiervoor noodzakelijke handelingen op zich neemt(928). Uit de gegevens van de zaak bleek dat de B.V.B.A. Bura Aannemingen zonder meer door

---

(927) Luik 26 maart 1997, *T. Aann.* 1998, 263.

(928) P. RIGAUX, „Considérations concernant le contrat de promotion”, in J. GILLARDIN (ed.), *Statuts et responsabilités des édificateurs. L’architecte, l’entrepreneur et le promoteur*, Brussel, Publications des Facultés universitaires Saint-Louis, 1989, (101) 101.





deze definitie werd gevat. Bura had namelijk het lastenboek opgemaakt; het geschatte bouwbudget in de architectenovereenkomst bleek het resultaat van een voorafgaande afspraak tussen de eisers en de promotor en tenslotte was het Bura die de datum van de oplevering bepaalde. Daaruit bleek dat deze laatste een belangrijk initiatiefrecht had in het bouwproces dat hij coördineerde. Zijn overeenkomst met de eisers kon als dusdanig niet als een gewone aannemingsovereenkomst worden gekwalificeerd. Als bouwpromotor was hij gehouden tot een resultaatverbintenis, met andere woorden was hij ertoe verplicht zijn cliënten een woning te bezorgen in een perfecte staat. Bovendien viel de bouwpromotie-overeenkomst onder het toepassingsgebied van de wet Breyne. Deze wet bleek op tal van punten overtreden. Zo was de overeenkomst tussen de promotor en de eisers ondertekend vooraleer de bouwvergunning werd verleend (strijdig met artikel 7b), waren er geen door de architect ondertekende plannen en lastenboek in bijlage gevoegd (strijdig met artikel 7d) en had de promotor-aannemer de door de wet opgelegde waarborgen niet gegeven (strijdig met artikel 12). Vermits er nooit een voorlopige oplevering was gebeurd in de zin van de wet, vorderden de eisers terecht de nietigheid van de „aannemings-promotie-overeenkomst”.

Ook voor de architect was de rechter niet mals. Het bleek namelijk dat hij zich volledig afhankelijk van de bouwpromotor had opgesteld, hoewel hij de schijn had gecreëerd louter met de eisers contact te hebben en dit had „bekrachtigd” door met hen een overeenkomst te sluiten op 10 mei 1990, terwijl de zogenaamde aannemingsovereenkomst slechts op 16 mei 1990 was totstandgekomen. In werkelijkheid had hij zich bij het opstellen van de plannen gericht naar de door de promotor voorgestelde prijs van 3.000.000 frank en bleek uit geen enkel verslag of geschrift dat hij controle had uitgevoerd op het verloop van de werkzaamheden, zoals nochtans vereist door artikel 4 Architectenwet. De architect had zich dus beperkt tot een gedeeltelijke opdracht, hoewel die beperking niet bleek uit zijn overeenkomst met de eisers.

De promotor en de architect werden *in solidum* veroordeeld tot betaling van de nodige herstellings- en verbeteringswerken, die een door de opdrachtgevers te kiezen aannemer zou uitvoeren, en tot betaling van de huurgelden waartoe de opdrachtgevers genoodzaakt waren voor het appartement en voor de box waarin hun meubels voorlopig waren gestockeerd, tot ze hun intrek konden nemen in hun nieuwe woning(929).

**552.** BEPERKING CONTRACTSVRIJHEID OPDRACHTGEVER DIE DE AANBESTEDING UITSCHRIJFT? — De verweerster in het geding, een handelsvennootschap, schrijft in 1990 een „openbare” aanbesteding uit voor de bouw van een dolfinarium en bepaalt in haar lastenboek dat „de wet van 14 juli 1976 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, gewijzigd

---

(929) Rb. Nijvel 27 juni 1994, *J.L.M.B.* 1995, 313. Over de onafhankelijkheid van de architect: zie vooral, *infra*, Hoofdstuk III, Afdeling 1, (d), 1).



bij artikel 72 van de wet van 4 augustus 1978 tot economische heroriëntering op de opdracht van toepassing is”. De eiseres, die de laagste offerte had aangeboden, maar de opdracht niet krijgt toegewezen, dagvaardt de opdrachtgever tot betaling van een schadevergoeding van 10% van het bedrag van haar inschrijving, zijnde 896.523 frank. Ze steunt zich hiervoor op artikel 12 § 1 al. 1 van de bovenvermelde wet van 14 juli 1976. *In casu* rijst dus de vraag of de bepalingen van deze wet niet alleen de aannemer binden met het oog op zijn inschrijving, maar ook de privaatrechtelijke opdrachtgever met het oog op de gunning van de opdracht. Zowel de Rechtbank van koophandel te Brugge als het Hof van beroep te Gent menen van niet. De *ratio legis* van de wetgeving op de publiekrechtelijke aanbesteding is immers het respecteren van het gelijkheidsbeginsel tussen de burgers. Dit kan niet vertaald worden naar de privaatrechtelijke bouwheer toe. Volgens de rechters in eerste aanleg en de raadsheren in beroep streefde de verweerder er niet naar zijn contractsvrijheid te beperken, maar wilde hij enkel de aannemers voorwaarden opleggen die ze bij een openbare aanbesteding in acht moeten nemen (de voorwaarden van waarborgverstrekking, erkenning, enz...). Het bestek is dan ook geen ontwerpcontract, of een bindend contractaanbod, maar een vrijblijvend voorstel. De overeenkomst komt pas tot stand door de daaropvolgende wilsovereenstemmende gunning: de private aanbesteder kan ook na kennisname van de inschrijvingen in vrijheid beslissen de opdracht niet te gunnen(930).

## AFDELING 2

### TOTSTANDKOMING. VASTSTELLING VAN DE AANNEMINGSPRIJS

#### (a) Totstandkoming van de overeenkomst

**553.** WEDERKERIGE OVEREENKOMST. — In een arrest van 27 februari 1995 heeft het Hof van beroep te Antwerpen nog eens duidelijk gemaakt dat een aannemingsovereenkomst een wederkerige overeenkomst is. Opdat een aannemingsovereenkomst tot stand zou komen, volstaat het dus niet dat de aannemer zich ertoe verbindt om een werk te maken tegen een prijs, maar is tevens vereist dat de opdrachtgever hem hiermee belast. *In casu* had de opdrachtgever een geschrift ondertekend dat uitdrukkelijk werd gekwalificeerd als een prijsovereenkomst, maar waarin geen gewag gemaakt werd van enige verbintenis inzake het omschreven werk. De meningen over de draagwijdte van dit geschrift liepen nogal uiteen. Volgens de aannemer was door de ondertekening ervan een aannemingsovereenkomst totstandgekomen omdat de ondertekening slechts zin zou hebben indien hierdoor een overeenkomst tot stand kwam. De opdrachtgever daarentegen meende dat de ondertekening van dit geschrift wel zin had, meer bepaald om de prijs te kunnen bepalen voor het geval er later een overeenkomst betreffende het uitvoeren

---

(930) Kh. Brugge 24 oktober 1991 en Gent 21 december 1995, *T. Aann.* 1998, noot Ph. FLAMME.



van het werk zou worden afgesloten. Het Hof volgde de redenering van de opdrachtgever. De beroepsrechter overwoog dat een aannemingsovereenkomst wel bewezen kan worden door een geschrift waaruit blijkt dat de prijsaanbieding voor het maken van een werk aanvaard wordt door de opdrachtgever. Dit was *in casu* niet het geval. Het ondertekende geschrift bevatte immers geen enkele aanduiding betreffende het maken van het werk(931).

**554.** STILZWIJGENDE TOTSTANDKOMING AANNEMINGSOVEREENKOMST. — De eiser, hoofdaannemer, had in 1981 in het kader van een aannemingsopdracht aan de verweerder bepaalde werken in onderaanneming toevertrouwd. Deze opdracht werd beschreven in een tekst die op 2 december 1981 naar de onderaannemer werd verstuurd. Tijdens de uitvoering van de werken worden kabels beschadigd. De opdrachtgever, de N.M.B.S., stelt hiervan op 25 november 1983 eenzijdig een proces-verbaal van vaststelling op en rekent de aannemer een onkostennota van 334.000 frank aan door een gelijk bedrag aan facturen niet te betalen. De aannemer verwijt op zijn beurt de onderaannemer dat deze laatste de schade heeft veroorzaakt door met vrachtwagens en aannemersmateriaal over het perron van het station te rijden en dagvaardt de onderaannemer tot schadevergoeding.

De onderaannemer betwist de ontvankelijkheid van de vordering. Hij beweert dat er tussen hem en de hoofdaannemer nooit een overeenkomst tot stand is gekomen vermits hij de brief van 2 december 1981 nooit heeft ondertekend en teruggestuurd. De rechtbank aanvaardt dit argument niet. De onderaannemer heeft de werken, zoals die in de overeenkomst werden omschreven, uitgevoerd en bovendien heeft hij bij de facturatie naar de diverse posten in de tekst verwezen. De onderaannemer had aldus de overeenkomst stilzwijgend aanvaard. De vordering werd evenwel ongegrond verklaard. De hoofdaannemer had de onderaannemer slechts per brief van 8 december 1983 een kopie van het proces-verbaal doorgestuurd, terwijl de termijn om hierop te reageren eindigde op 12 december 1983, zodat het voor de onderaannemer onmogelijk was nog tijdig te reageren. Hierdoor en door het feit dat het proces-verbaal eenzijdig werd opgesteld, werd niet afdoende bewezen dat de onderaannemer de schade zou hebben veroorzaakt(932).

**555.** GEEN MOGELIJKHEID TOT BEPALING VAN DE PRIJS: GEEN GELDIGE OVEREENKOMST. — In een arrest van 5 februari 1996 oordeelt het Hof van beroep te Brussel dat indien noch uit de intrinsieke noch uit de extrinsieke elementen van de overeenkomst kan worden afgeleid op welke manier de prijs van de geleverde diensten moet worden berekend, er geen aannemingsovereenkomst tot stand kan komen. Bijgevolg moeten de partijen in de toestand worden teruggeplaatst als was er geen overeenkomst gesloten. *In casu* had de

---

(931) [Antwerpen 27 februari 1995](#), *A.J.T.* 1994-95, 503, noot J. VANBELLE.

(932) [Kh. Brussel 29 oktober 1991](#), *T. Aann.* 1997, 376.



verweerder in beroep in zijn nieuwe woning een eiken trap laten plaatsen door de eiser in beroep. Toen deze hiervoor de rekening presenteerde, ontstond er tussen beide partijen een ernstig meningsverschil. De aannemer had zijn prijs „in regie” berekend tegen 1000 frank per uur, zodat de factuur uiteindelijk 113.949 frank bedroeg. De opdrachtgever beweerde evenwel dat er een absoluut forfait van 80.000 frank was overeengekomen. Geen van de partijen kon hiervan een schriftelijk bewijs voorleggen. Uiteraard vormde de afwezigheid van een geschrift voor het Hof geen bezwaar voor de geldigheid van de overeenkomst: de aannemingsovereenkomst is immers een consensueel contract dat tot stand komt door de loutere wilsovereenstemming. Maar vanzelfsprekend is er wel wilsovereenstemming vereist over de substantiële elementen van de overeenkomst. Hiertoe behoort ook de prijs. Indien deze niet uitdrukkelijk wordt bepaald door de partijen zelf, maar wel kan worden bepaald hetzij op grond van de wet, hetzij op grond van de gebruiken, hetzij op grond van de overeenkomst zelf, kan de overeenkomst toch totstandkomen. *In casu* oordeelde het Hof dat hiervan geen sprake was en dat er nooit een geldige overeenkomst was gesloten tussen de partijen in het geding(933).

**556.** TOTSTANDKOMING ARCHITECTENOVEREENKOMST: GERUISLOOS. — Op 7 november 1992 nemen de verweerders contact op met de eiseres, architecte, om een woning te ontwerpen die tevens dienstig moet zijn als praktijkruimte voor hun beroepen van arts respectievelijk tandarts. Het bouwbudget wordt vooropgesteld op 5 miljoen frank exclusief B.T.W. In december 1992 maakt de architecte een eerste voorontwerp over aan de opdrachtgevers en deze laten betalen hiervoor op 1 februari 1993 een ereloon van 17.925 frank. Na een onderhoud met hun bank zien de verweerders de mogelijkheid hun bouwbudget op te trekken tot 7 miljoen frank en het voorontwerp wordt aangepast. Op 26 april 1993 deelt de architecte hen mee dat zij het administratieve dossier zal opmaken met het oog op de indiening van de bouwvraag en deelt zij hen een raming mee van haar ereloon, rekening gehouden met een totale kostprijs van 7 miljoen frank. Op 7 mei 1993 zetten de verweerders de samenwerking met de eiseres stop en nemen ze contact op met een andere architect met wie zij hun bouwwerk realiseren. Uiteindelijk stuurt de architecte nog een staat van ereloon voor een bedrag van 71.700 frank op, dat de verweerders evenwel weigeren te betalen. De architecte eist de betaling dan maar in rechte op. Zij meent namelijk recht te hebben op een ereloon voor de door haar gemaakte voorontwerpen overeenkomstig het barema van de deontologische norm nr. 2, goedgekeurd door de Nationale Raad van de Orde van Architecten, aangezien er volgens haar een mondelinge architectenovereenkomst was totstandgekomen. De verweerders van hun kant betogen dat er nooit een architectenovereenkomst tot stand is gekomen. In haar beoordeling overweegt de Rechtbank van eerste aanleg dat de deontologische verplichting om overeenkomstig artikel 20 van het

---

(933) [Brussel 5 februari 1996](#), *J.L.M.B.* 1996, 1316.



K.B. van 18 april 1985 tot goedkeuring van het door de Nationale Raad van de Orde der Architecten vastgestelde Reglement van beroepsplichten(934) (hierna: K.B. Reglement van Beroepsplichten) een schriftelijke overeenkomst op te stellen, de architecte niet de mogelijkheid ontnemt om door andere bewijsmiddelen het bestaan van een architectenovereenkomst te bewijzen. Zij kan het bewijs dus leveren door middel van een begin van bewijs door geschrift aangevuld met vermoedens, maar *in casu* wordt dergelijk geschrift niet overgelegd. Hoewel de verweerders niet betwisten dat de architecte de prestaties heeft geleverd, nemen zij, en met hen de rechtbank, niet aan dat dit zou zijn gebeurd in het kader van een volledige architectenopdracht. De rechtbank verwoordt haar stellingname als volgt: „Het is immers een onbetwistbaar gegeven dat het totstandkomen van een bouwplan in het algemeen in hoofde van de bouwheer een lange evolutie kent en een gewichtige beslissing uitmaakt zodat de uiterst belangrijke keuze van de architect als ontwerper en raads- en vertrouwensman in het bouwproces zelden bij het eerste contact gebeurt doch pas nadat deze blijk heeft gegeven van o.m. creativiteit en de mogelijkheid om de ideeën van de bouwheer te realiseren. Eén van de doelstellingen van de aan de architectenopdracht voorafgaande fase is inderdaad dat er eenheid zou bestaan tussen de bedoelingen van de aspirant-bouwheer en de perceptie van de architect. Zolang er geen elementen zijn die aantonen dat er een overeenstemming op dat punt werd bereikt moeten de partijen geacht worden zich nog in de precontractuele fase te bevinden. De prestaties die de eiseres heeft geleverd, zoals het voeren van besprekingen en het maken van een aantal voorontwerpen (...) zijn volkomen te situeren in een aan de architectenovereenkomst voorafgaande voorbereidende fase”. De architecte heeft dan ook geen recht op een vergoeding op grond van artikel 1794 B.W., maar wel op een vergoeding *ex aequo et bono* op grond van het feit dat het werk van de architect van dergelijk belangrijke betekenis is dat het er zich niet toe leent om kosteloos te worden gepresteerd(935).

## (b) Bepaling van de prijs

**557. PRIJSBEPALING: HOUDING VAN DE AANNEMER EN VAN DE BOUWHEER. ARTIKEL 1793 B.W.: STRIKTE INTERPRETATIE.** — Bij een overeenkomst van 2 juni 1989 verbond de aannemer zich ertoe verbouwwerken aan 20 flats uit te voeren in het gebouw van de opdrachtgever, volgens de plannen die hem ter beschikking werden gesteld. Met betrekking tot de prijs voor de werken werd in het contract volgende clause opgenomen: „Het voorziene budget is 5.000.000 frank. Dit budget is voorlopig en niet-bindend voor de aannemer. Deze laatste verbindt er zich echter toe het budget naar best vermogen na te streven”. Uiteindelijk kreeg de opdrachtgever een factuur van 13.819.804 frank voorgeschoteld. Hij protesteerde deze dadelijk, waarop

(934) *B.S.* 8 mei 1985.

(935) *Rb. Gent* 22 april 1998, *T.G.R.* 1998, 121.



de aannemer de aanstelling van een deskundige vorderde. Deze laatste schatte de waarde van de uitgevoerde werken op 11.623.853 frank. Een eerste vraag die de rechter in het onderhavige geval diende te beoordelen, was de vraag of de aannemingsovereenkomst een aanneming tegen vaste prijs dan wel een aanneming in regie was. Op grond van de bovenvermelde clausele opteerde de rechter voor de kwalificatie van een aanneming in regie. Daarenboven wees hij erop dat volgens de meerderheid van de rechtsleer en de gevestigde rechtspraak van het Hof van Cassatie, artikel 1793 B.W. betreffende de aanneming tegen vaste prijs niet van toepassing is op overeenkomsten tot veranderingen of verbeteringen aan een bestaand gebouw, vermits het een bepaling is die van het gemene recht afwijkt en bijgevolg strikt moet worden geïnterpreteerd. Artikel 1793 B.W. heeft het enkel over het „oprichten van een gebouw”.

Nadat de rechter de overeenkomst *in casu* als een aanneming in regie had gekwalificeerd, moest hij oordelen over de vraag of de aannemer, gelet op de richtprijs van 5.000.000 frank, geen misbruik had gemaakt van het in hem gestelde vertrouwen. Hij bepaalde hierbij uitdrukkelijk dat ter beoordeling hiervan de houding van zowel de aannemer als die van de opdrachtgever determinerend is, omdat ze beiden van nabij het werk hebben gevolgd. De rechter merkte hierbij op dat het voor de opdrachtgever duidelijk moest zijn dat vanaf midden augustus 1989 het voorziene budget zou worden overschreden en dat hij zonder enig protest op 4 oktober 1989 een factuur van 7.605.000 frank had betaald. Maar ook de houding van de aannemer keurde de rechter niet goed. Gelet op het feit dat het budget reeds in geruime mate was overschreden, achtte de rechter het geenszins normaal dat de aannemer nog voor ruim 4 miljoen frank werken had uitgevoerd. Uiteindelijk besloot de rechter dat de aannemer 10% van de totale aannemingsom van 13.819.804 frank moest aftrekken en dat de schade van de opdrachtgever 483.282 frank bedroeg. Dit is 10% van het bedrag boven hetgeen door hem als aanvaard is te beschouwen, zijnde het bedrag van het werk (13.819.804 frank) verminderd met de toegestane prijsvermindering (1.381.980 frank) en verminderd met het onbetwiste bedrag van 7.605.000 frank(936).

**558.** ARTIKEL 1793 B.W.: NIET VAN TOEPASSING OP VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN. OMVANG OPDRACHT. — Artikel 1793 B.W. voorziet bij aanneming van bouwwerken tegen vaste prijs in een bijzondere bescherming van de bouwheer tegen latere prijsverhogingen. Onder geen voorwendsel kan de prijs verhoogd worden, tenzij bij veranderingen aan de plannen indien hiervoor schriftelijke toestemming door de bouwheer werd verleend én een prijs daarvoor werd overeengekomen. Dit artikel wijkt af van het gemene recht en moet strikt worden geïnterpreteerd. Vermits artikel 1793 B.W. het enkel heeft over „het oprichten van een bouwwerk”, oordeelt de Rechtbank van eerste aanleg te Kortrijk terecht dat het niet van toepassing is op

---

(936) [Kh. Gent 9 april 1991](#), *R.W.* 1994-95, 1232, noot.



overeenkomsten omtrent veranderingen en verbeteringen aan een bestaand gebouw.

*In casu* had de eiser, leverancier en plaatsers van parketvloeren, bij de verweerder een parketvloer geleverd en geplaatst. Na een eerste betaling van 106.000 frank, krijgt de verweerder nog een bijkomende factuur van 156.986 frank. Hij protesteert deze factuur echter en betaalt het saldo dat hij naar eigen mening nog verschuldigd is, namelijk 39.591 frank. Hij steunt zich hiervoor op het argument dat de overeenkomst werd gesloten tegen vaste prijs. De aannemer is het hier echter niet mee eens. Naast de levering en plaatsing van de parketvloer heeft hij immers nog de volgende werken, die niet in de overeenkomst waren begrepen, uitgevoerd: opbreken van de bestaande toestand, plaatsen van een nieuwe chape, afdekken van de vloer in de gang en plaatsen van plasticzeilen, openbreken van sleuven voor leidingen en toeleggen met nieuwe betontegels. Bovendien staat in de algemene werkvoorwaarden uitdrukkelijk: „Schouwen en alle bijhorigheden dienen geplaatst te zijn vóór het leggen van de parketvloeren. Elke mogelijke verandering wordt aangerekend. De parketten worden gelegd op plankenvloer of chape”. De verweerder-opdrachtgever daarentegen beweert dat alle werkzaamheden begrepen waren in de overeenkomst: „leveren en plaatsen” omvat immers alles. Hij steunt zich hiervoor op het feit dat een offerte voor het laten leveren en plaatsen van nieuwe ramen in een oude woning ook het uitbreken van de bestaande ramen inhoudt. De rechter is het met die visie van de verweerder niet eens. Geen enkel weldenkend mens zal onder levering en plaatsing van parket tevens al de bijkomende opdrachten begrijpen. De verwijzing naar artikel 1793 B.W. is bovendien niet dienstig. Dit artikel wijkt af van het gemene recht en moet strikt worden geïnterpreteerd, wat inhoudt dat het niet van toepassing is op overeenkomsten omtrent veranderingen en verbeteringen aan een bestaand gebouw(937).

**559.** ABSOLUUT FORFAIT *VERSUS* RELATIEF FORFAIT. — De aannemer-verweerder had zich tegenover de opdrachtgever verbonden een commerciële hall te bouwen voor de prijs van 5.190.000 frank. In de aannemingsovereenkomst was de volgende clausule opgenomen: „*La présente entreprise constitue un marché à forfait relatif: marché à forfait dans lequel le maître de l’ouvrage, d’accord avec l’architecte, se réserve le droit d’apporter des modifications à l’entreprise initiale, celles-ci sont réglées par voie de décompte sur la base des prix unitaires que le soumissionnaire doit joindre à sa soumission*”. Uiteindelijk factureerde de aannemer aan de bouwheer een bedrag van 6.100.000 frank. De bouwheer weigerde echter meer te betalen dan 5.190.000 frank. Volgens hem had hij met de aannemer een aanneming tegen vaste prijs (absoluut forfait) gesloten. Bovendien betwistte hij de bestelling van meerwerken op grond van het argument dat de aannemer

---

(937) [Rb. Kortrijk 27 januari 1998](#), *T.W.V.R.* 1998, 69. Zie ook [Kh. Gent 9 april 1991](#), *R.W.* 1994-95, 1232, noot.



hiervan geen schriftelijk bewijs kon voorleggen. In rechte werden zijn standpunten niet aanvaard. De clause in het lastenboek liet er namelijk geen twijfel over bestaan dat de aanneming was gesloten tegen prijslijst of relatief forfait. Dit houdt in dat voor elke post een onveranderlijke eenheidsprijs wordt vastgelegd. Bij de afrekening van het werk wordt dan duidelijk of de hoeveelheden die werden voorzien in het bestek werden overschreden. Dit zal bijna zeker het geval zijn indien de bouwheer meerwerken bestelt. Maar zelfs indien het lastenboek een geschrift vereist voor elke bijkomende bestelling, doet de afwezigheid hiervan geen afbreuk aan de dwingende kracht van de overeenkomst indien wordt aangetoond dat er een vaststaand akkoord bestond tussen de aannemer en de bouwheer betreffende de bestelling van meerwerken. *In casu* leidde het Hof een dergelijk akkoord af uit het feit dat de bouwheer zich niet had verzet tegen de uitvoering van een werk in duurder materiaal dan voorzien in het lastenboek en dat hij de factuur hiervoor zonder voorbehoud had betaald(938).

**560.** ARCHITECTUURWEDSTRIJD. GEEN OVEREENKOMST: DEELNEMENDE ARCHITECTEN GEEN RECHT OP HONORARIUM. — Met het oog op de bouw van een testcentrum in Drogenbos had de N.V. Renault België-Luxembourg een architectuurwedstrijd uitgeschreven en hierbij een aantal architecten gecontacteerd. Haar voorstel aan de architecten had ze als volgt geformuleerd: „Ideeënwedstrijd: De bedoeling van deze ideeënwedstrijd is een voorstel voor het bouwen van het centrum te bepalen. De deelnemers hebben de vrije keuze met betrekking tot de voordracht van het voorstel en van het voorontwerp: — inplantingsplan; — plan van het hoofdniveau op ½ centimeter/m; — een doorsnedenkopie; — een schets van de hoofdgevel; — een perspectief of elk ander voorstel, dat het mogelijk zal maken het project te visualiseren”. Eén van de architecten wiens ontwerp niet wordt gekozen, stuurt op 6 november 1989 aan de N.V. Renault België-Luxembourg een honorariumnota van 200.674 frank toe tot vergoeding voor zijn werkuren en de kosten die hij voor het „voorontwerp” heeft gemaakt. Renault weigert dit te betalen. Hierop dagvaardt de teleurgestelde architect Renault en in eerste aanleg wordt zijn vordering ingewilligd. Tegen dit vonnis tekent Renault echter beroep aan. Voor het Hof van beroep te Brussel verweert de architect zich vooreerst met het argument dat hij wel wist dat het een wedstrijd betrof, maar dat hem nooit werd meegedeeld dat hij het ontwerp gratis diende op te maken. Bovendien voert hij aan dat het wedstrijdreglement van de appellante niet beantwoordt aan de Algemene Richtlijnen voor de Organisatie van een Architectenwedstrijd van de Orde van Architecten. Het Hof van beroep veegt in eerste instantie dit laatste argument van tafel. De Algemene Richtlijnen werden niet bij Koninklijk Besluit bekrachtigd en hebben dus geen bindende kracht ten aanzien van derden. Bijgevolg heeft het feit dat de N.V. Renault België-Luxembourg die Algemene Richtlijnen niet heeft nageleefd niet *ipso*

---

(938) [Luik 21 februari 1995](#), *J.L.M.B.* 1995, 1328.





*facto* voor gevolg dat zij met elk van de deelnemers aan de wedstrijd een overeenkomst heeft gesloten. De architect-geïntimeerde moest er volgens het Hof ook op de hoogte van zijn dat hij niet werkte in het kader van een huur van diensten, vermits er uitdrukkelijk was bepaald dat slechts één van de voorstellen zou worden gekozen. Hij wist dus heel goed dat zijn prestaties slechts voorbereidende werkzaamheden uitmaakten, waarvoor hij volgens de impliciete bedoeling van de partijen geen recht had op een honorarium. Het eerste vonnis werd dus hervormd(939).

**561.** FUNDAMENTELE WIJZIGING OPTIE BOUWHEER. AANPASSING HONORARIUM ARCHITECT. — De verweerders in beroep, twee architecten, hadden van de A.S.L.K. de opdracht gekregen nieuwe gebouwen te ontwerpen. Uit de verslagen van vergaderingen tussen de architecten en afgevaardigden van de opdrachtgever bleek dat de partijen uitdrukkelijk waren overeengekomen dat een bestaand pneumatisch systeem voor het interne transport van documenten in het architecturale geheel zou worden opgenomen. De architecten werkten hun voorontwerpen uit op basis van de gemaakte afspraken en ze maakten deze op 11 juli 1980 over aan de raadgevende ingenieur, aangesteld door de opdrachtgever. Op 29 augustus 1980, op amper drie dagen van een geplande vergadering tussen de diverse bij het project betrokken partijen, liet de A.S.L.K. per fax weten dat ze het pneumatische systeem toch niet in de nieuwe gebouwen wou integreren.

Nadat deze keuze op de vergadering werd bevestigd, werkten de architecten nieuwe ontwerpen uit. Wel eisten ze na de beëindiging van hun opdracht bijkomende honoraria. Ze steunden zich hiervoor op het feit dat de opdrachtgever in de eindfase van het voorontwerp een fundamentele wijziging in zijn oorspronkelijke bouwkeuze had gemaakt, op grond waarvan de architecten zich genoodzaakt zagen een belangrijk deel van hun voorontwerpen te herwerken. Bovendien bepaalde hun overeenkomst met de opdrachtgever uitdrukkelijk dat ze voor niet-voorzien prestaties of wijzigingen gewent door de opdrachtgever recht hadden op bijkomende honoraria. Toen de A.S.L.K. deze bijkomende honoraria weigerde te betalen, vorderden de architecten deze in rechte. In eerste aanleg werd hun vordering gegrond verklaard. Ook het Hof van beroep te Brussel meende dat de architecten recht hadden op een bijkomend ereloon. De architecten hadden immers bijna een jaar gewerkt aan schetsen en voorontwerpen, volledig overeenkomstig de door hun opdrachtgever gemaakte optie. De eenzijdige en laattijdige wijziging door de bouwheer had een belangrijke wijziging in de ontwerpen genoodzaakt en rechtvaardigde in hoofde van de architecten een supplementair honorarium.

In zijn noot bij dit arrest wijst B. Louveaux er op dat het Hof geen enkele verwijzing maakt naar de verplichting van de architect om de bouwheer te wijzen op de financiële gevolgen van de wijzigingen in het concept. Hij

---

(939) [Brussel 4 juni 1996](#), *T. Aann.* 1997, 255, noot.



meent evenwel dat, gelet op de hoedanigheid van de opdrachtgever, deze zelf over voldoende kennis hieromtrent moest beschikken(940).

**562.** HERZIENING VAN DE PRIJS WEGENS ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN. — In de loop van 1989 voert de N.V. Dredging International baggerwerken uit in de Maas in opdracht van het Waalse Gewest. Op een bepaald ogenblik ontdekken werknemers in de bedding van de rivier bommen uit de Tweede Wereldoorlog. De werf wordt bijgevolg een aantal keren stilgelegd voor ontmijnings- en evacuatie-operaties. Op 2 maart 1990 eist de baggermaatschappij een vergoeding voor de kosten die voorvloeien uit het stilleggen van de werf. Uiteindelijk bekomt ze van het Ministerie van Openbare Werken de belofte dat ze een vergoeding van 36.887 frank per uur dat de werf moest worden stilgelegd, betaald zal krijgen. Op 9 juli 1990 worden de baggerwerken opgeleverd en de daaropvolgende dag stuurt Dredging International naar het Ministerie van Openbare Werken een factuur van 998.353 frank + BTW voor de uren dat de werf heeft stilgelegd. Maar op haar beurt laat het Ministerie van Openbare Werken weten dat Dredging International geen recht heeft op een schadevergoeding voor het stilleggen van de werf wegens ontmijning van de bommen, omdat op grond van artikel 16, § 2 van het M.B. van 10 augustus 1977 houdende vaststelling van de algemene aannemingsvoorwaarden van de overheidsopdrachten van werken, leveringen en diensten (hierna: Algemene Aannemingsvoorwaarden) een franchise geldt van 2,5% van het bedrag van de werken indien de opdracht wordt herzien. Uiteindelijk dagvaardt Dredging International het Waalse Gewest. In eerste aanleg krijgt het baggerbedrijf de gevraagde schadevergoeding toegewezen. Het Waalse Gewest eist in hoger beroep de hervorming van het vonnis en de ongegrondverklaring van de oorspronkelijke eis van Dredging International. Het Hof van beroep te Luik overweegt vooreerst dat het nadeel dat Dredging International lijdt zijn oorzaak vindt in het feit dat noch uit de contractuele documenten, noch uit andere omstandigheden kon worden afgeleid dat ze bommen zou ontdekken, en dus allerminst hoeveel ze er zou ontdekken en wat de weerslag hiervan zou zijn op de werken. Het Hof onderzoekt of deze omstandigheden kunnen worden gekwalificeerd als „uitzonderlijk en onvoorzienbaar”. De oorspronkelijke vordering van Dredging International is immers gebaseerd op artikel 16, § 2 Algemene Aannemingsvoorwaarden dat bepaalt dat de aanbesteder de herziening van de prijs kan vragen indien hij ten gevolge van omstandigheden die redelijkerwijze niet te voorzien waren bij de sluiting van de opdracht een belangrijk nadeel heeft geleden. Het Hof interpreteert het begrip „uitzonderlijke en onvoorziene omstandigheden” ruim. Het omvat zowel overmacht als omstandigheden die voortvloeien uit een natuurlijke of door de mens veroorzaakte situatie die weliswaar vóór de sluiting van de overeenkomst bestond maar die niet bekend was en waarvan de gevolgen onvoorzienbaar waren. Bovendien omsluit het begrip eveneens

---

(940) [Brussel 13 maart 1995](#), *J.L.M.B.* 1995, 1333, noot B. LOUVEAUX.



uitvoeringsmoeilijkheden veroorzaakt door een gebeurtenis die zich na het afsluiten van de overeenkomst heeft voorgedaan. Deze onvoorzienbaarheid is relatief wat inhoudt dat ze moet worden beoordeeld met verwijzing naar de belangrijkheid van de moeilijkheid. Het begrip moet beoordeeld worden in functie van de aan de aannemer verstrekte inlichtingen en in functie van de informatie die hij zelf moest opzoeken. *In casu* had de administratie enkel meegedeeld dat het risico bestond van ontdekking van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Maar hieruit volgt niet dat het tot de normale verplichting van de aannemer gerekend kan worden hun ligging op te sporen vermits hun lokalisatie na ruim veertig jaren in de bedding van de rivier heel moeilijk te bepalen is. Indien de informatie die de administratie aan Dredging International heeft meegedeeld zou volstaan, zou het voldoende zijn voor elke opdrachtgever in het kader van een overheidsopdracht een bepaald risico te vermelden om aan artikel 16 § 2 Algemene Aannemingsvoorwaarden te ontsnappen. Dergelijke mededeling van een risico zonder vermelding van bijkomende gegevens die toelaten de werkelijkheid en de gevolgen ervan te achterhalen, ontnemen aan het zich werkelijk voordoen van dit risico niet haar onvoorzienbaar karakter. Het bedrag van 998.353 frank vertegenwoordigt 2,4% van het initiële bedrag van de opdracht. Vermits de winstmarges in de bouwsector gemiddeld minder dan 2% van de omzet bedragen en gelet op het feit dat *in casu* de winstmarge nog lager lag omdat de opdracht was gegund via een aanbestedingsprocedure, mag de winstderving die het baggerbedrijf heeft geleden als gevolg van het stilleggen van de werf als een „belangrijk nadeel” worden gekwalificeerd. Dit nadeel had ze geleden als gevolg van de ontdekking van bommen, wat een onvoorzienbare omstandigheid uitmaakte. De herziening van de prijs die werd gevorderd door de geïntimeerde was enkel gebaseerd op het nadeel dat ze hierdoor had geleden en bijgevolg bevestigde het Hof het vonnis van de eerste rechter(941).

Een clause in het algemene lastenboek die aan de aannemer het recht verleent de prijs van de werken aan te passen indien er zich onvoorzienbare én onvermijdbare gebeurtenissen voordoen die hem een ernstig nadeel berokkenen, is niet strijdig met het feit dat het contract werd gesloten tegen een vaste prijs. Het is daarentegen een handige wijze om het contract opnieuw in evenwicht te brengen. *In casu* had het Waalse Gewest aan de verweerder de opdracht toevertrouwd om in Namen in de Maas een stuwdam en een sluis aan te leggen met daarover een autobrug. Zeer hevige stormregens hadden aan de werf erg grote schade toegebracht. Op grond van een clause in het algemene lastenboek maakte de aannemer tegenover het Waalse Gewest aanspraak op een franchise van 2,5% op de totale aannemingsprijs, in cijfers uitgedrukt een bedrag van 27 miljoen frank. Het Waalse Gewest meende dat die aanspraak ongegrond was en in strijd met de overeengekomen forfaitaire prijs. Zowel in eerste aanleg als in hoger beroep werd dit verweer verworpen(942).

---

(941) [Luik 28 juni 1995](#), *T. Aann.* 1995, 381.

(942) [Brussel 28 maart 1994](#), *J.L.M.B.* 1995, 1312.



**563. PRIJSBEPALING DOOR DE ARCHITECT. MATIGING VAN EEN PARTIJBESLISSING DOOR DE RECHTER.** — Een architect, eiser in het geding, had de plannen opgesteld voor aanvragen voor twee bouwvergunningen: de ene aanvraag had betrekking op de regularisatie en de uitbreiding van een bestaande loods, de andere op de oprichting voor twee nieuwe loodsen. Hij stuurde de opdrachtgever een ereloonnota van iets meer dan 250.000 frank. Dit ereloon was door de architect berekend als een percentage van de geraamde prijs voor de uitvoering van de werken. De verweerder betwistte niet de berekeningswijze op zich, maar wel de wijze waarop de prijsraming werd bekomen, namelijk tegen een prijs van 7.000 frank per vierkante meter. Dergelijke prijs was in de ogen van de verweerder overdreven. Op grond van de gegevens van de zaak kwam de rechter vooreerst tot de conclusie dat de partijen de overeenkomst hadden gesloten zonder vaste afspraak over de prijs en dat de opdrachtgever het bijgevolg aan de architect had overgelaten de prijs te bepalen in functie van de geleverde prestaties. Als gevolg hiervan diende de door de architect vooropgestelde prijs van 7.000 frank per vierkante meter als uitgangspunt en was het aan de opdrachtgever-verweerder hiertegen kritiek in te brengen. Deze laatste legde een drietal prijsoffertes van aannemers voor, waarbij de prijzen schommelden tussen 2451 frank per vierkante meter en 3949 frank per vierkante meter. De architect wierp op zijn beurt op dat deze prijzen geen betrekking konden hebben op een loods, maar slechts op een hangar, zonder funderingen, zonder sanitair en met slechts metalen plaatwanden in plaats van een stenen structuur. Ter staving hiervan legde de architect een procesverbaal van 1 december 1992 voor waarbij een bouwovertreiding werd vastgesteld wegens het gebruik van andere materialen dan aangegeven op de plannen. Niettegenstaande deze opmerkingen, oordeelde de rechter dat de prijs van 7.000 frank per vierkante meter kennelijk overdreven was in vergelijking met de offertes, al was de kritiek van de architect op deze offertes gedeeltelijk gegrond. Rekening houdend met alle gegevens van de zaak verminderde hij de prijs tot 5.000 frank per vierkante meter(943).

Twee architecten, eisers in het geding, hadden in opdracht van de minister van onderwijs een raming opgemaakt van de kostprijs van de „vermoedelijke renovatiewerken” voor een gebouw in de Naamsestraat te Leuven. Hiertoe hadden ze de toestand ter plaatse moeten opnemen en opmeten, aan de hand van de vereiste hoeveelheden prijzen moeten berekenen om uiteindelijk een gedetailleerde raming op papier te kunnen zetten. Als vergoeding voor de geleverde prestaties vroegen ze een ereloon van 130.000 frank, berekend overeenkomstig artikel 6 van hun overeenkomst. Op grond van die contractbepaling hadden ze recht op een ereloon voor een „goedgekeurd schetsontwerp”. De rechtbank van eerste aanleg aanvaardt evenwel niet dat ze een schetsontwerp zouden hebben ingediend. Op grond van artikel 4 van hun overeenkomst blijkt dat onder „schetsontwerp” een geheel van voorbereidende werkzaamheden moest worden begrepen bestaande uit een voorstudie, tekeningen voor elk voorstel en een

---

(943) [Rb. Brussel 9 februari 1996](#), *Res Jur. Imm.* 1995, 235.



begeleidende nota met toelichting en kostenraming voor elk voorstel. *In casu* waren de voorstellen echter niet met tekeningen geïllustreerd, noch toegelicht in een nota. Bijgevolg was het door de architecten ingediende schetsontwerp onvolledig en kon het onmogelijk worden goedgekeurd door de opdrachtgevers. Die situatie was aan de architecten zelf te wijten. Ze konden bijgevolg geen aanspraak maken op het ereloon voor een goedgekeurd schetsontwerp. De rechter oordeelde dat er *in casu* wel een toestand was ontstaan die grote gelijkennis vertoonde met de toestand waarbij het schetsontwerp door het bestuur zou zijn afgekeurd. Het paste dan ook volgens de rechter hen voor de geleverde prestaties een ereloon toe te kennen in overeenstemming met het bepaalde in de overeenkomst dat de architect recht heeft op de helft van het ereloon indien het bestuur het schetsontwerp niet kan goedkeuren en de overeenkomst van ambtswege beëindigt.

De vordering van de architecten op een schadevergoeding van bijna twee miljoen frank wegens eenzijdige beëindiging van de overeenkomst door het bestuur wordt als ongegrond afgewezen. Vooreerst waren de eisers gedurende verschillende jaren in gebreke om een volledig schetsontwerp in te dienen, zodat ze door hun stilzitten geacht moesten worden zelf van de verdere uitvoering van de overeenkomst te hebben afgezien. Bovendien beschikten ze niet over een contractueel recht op de uitvoering van de overeenkomst, voorbij de fase van het schetsontwerp. Artikel 1 van de overeenkomst bepaalde namelijk: „de ondertekening van dit contract (...) geeft alleen aanleiding tot de bestelling van het schetsontwerp” en bepaalde tevens dat de architect voor de fasen volgend op het schetsontwerp „slechts zal optreden nadat hij hiertoe de geschreven opdracht (vanwege het bestuur) ontvangen heeft”(944).

**564.** FASE VOORAFGAAND AAN DE SLUITING VAN DE ARCHITECTENOVEREENKOMST: BEPALING ERELOON *EX AEQUO ET BONO*. — In een arrest van 25 juni 1996 oordeelde het Hof van beroep te Luik dat de voorbereidende fase (beraadslaging en onderhandelingen) die voorafgaat aan de sluiting van een overeenkomst waarbij aan een architect een volledige opdracht wordt toevertrouwd, geacht wordt onder bezwarende titel te zijn gesloten. De morele onmogelijkheid die tijdens die voorbereidende fase in hoofde van de architect bestaat om een geschreven bewijs op te maken, rechtvaardigt dat er tussen de architect en zijn cliënt geen geschrift wordt opgesteld. Wel kan een schrijven van de bouwheer waarin hij het bestaan van deze voorovereenkomst erkent als een begin van geschreven bewijs worden gekwalificeerd. Een brief waarin de bouwheer, een jurist, te kennen geeft dat hij op voorhand wil worden gewaarschuwd indien het werk van de architect hem financieel bindt, volstaat niet om de precontractuele fase op risico van de architect (dus „om niet”) te bewijzen, vermits de architect hierbij noch op voorhand werd gewaarschuwd, noch zijn akkoord heeft gegeven. Het is de

---

(944) [Rb. Brussel 9 februari 1996](#), *Res Jur. Imm.* 1995, 239.



rechter die het ereloon van de architect in overeenstemming met de door hem geleverde prestaties *ex aequo et bono* vaststelt(945).

### AFDELING 3

#### BEWIJS

**565.** VEREISTE GESCHREVEN BEWIJS. GEEN MORELE ONMOGELIJKHEID VOOR EEN BEGRAFENISONDERNEMER OM EEN GESCHRIFT OP TE STELLEN. — Opdat iemand zou kunnen worden veroordeeld tot het betalen van de prijs van een aannemingscontract, is uiteraard vereist dat wordt bewezen dat hij de opdrachtgever is. *In casu* richtte de begrafenisondernemer zich tot de kinderen van de overledene om de begrafenis-kosten te betalen. Deze weigerden dit evenwel. Ze beweerden immers dat niet zij, maar wel de „concupine van hun vader” — die niet in het geding voor de rechter betrokken was — de begrafenis had geregeld en de begrafenisondernemer had ingeschakeld. Het Hof van beroep te Luik bevestigde het vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg te Hoei. Deze rechtbank had geoordeeld dat *in casu* inderdaad niet bewezen was dat de kinderen van de *decujus* als contractpartij van de begrafenisondernemer waren opgetreden. De begrafenisondernemer steunde zich bij gebrek aan een schriftelijk bewijs op de morele onmogelijkheid om een *instrumentum* op te stellen. Dit werd noch door de Rechtbank van eerste aanleg, noch door het Hof van beroep te Luik aanvaard. Bijgevolg konden de zoon en de dochter van de overledene niet als opdrachtgevers tot de betaling van de begrafenis-kosten worden veroordeeld(946).

**566.** BEWIJS ARCHITECTENOVEREENKOMST. GEEN VERMOEDEN VOLLEDIGE OPDRACHT: INVLOED OP DE VERGOEDING. — Artikel 20 K.B. Reglement van Beroepslichten dat bepaalt dat voor iedere opdracht die de architect aanvaardt, de overeenkomst schriftelijk moet worden opgesteld, wijzigt het consensuele karakter van het architectencontract niet. Evenmin kan het de architect de mogelijkheid ontnemen om in rechte het bewijs van zijn overeenkomst met de opdrachtgever te bewijzen met alle middelen die het gemene recht hem ter beschikking stelt (*in casu* was de opdrachtgever een handelaar zodat de architect zijn opdracht mocht bewijzen volgens de bewijsregels van het handelsrecht). Er bestaat evenwel geen vermoeden dat een overeenkomst tussen de architect en de opdrachtgever een zogenaamde volledige opdracht inhoudt, wat impliceert dat de architect zowel met het opstellen van de plannen als met het toezicht op de uitvoering van de werken zou zijn belast. Nadat het Hof van beroep te Gent deze principes in herinnering heeft gebracht, oordeelt het dat er in *casu* geen sprake kon zijn, noch van een volledige noch van een gedeeltelijke architectenovereenkomst, aangezien de opdrachtgever zich volgens het Hof „op 30 juni 1989 tot de appellant

(945) [Luik 25 juni 1996](#), *J.L.M.B.* 1996, 1508, noot M.V.-A.

(946) [Luik 11 december 1995](#), *J.L.M.B.* 1996, 507.



heeft gewend om aan zijn ideeën dusdanige vorm te geven dat er een voldoende basis zou zijn voor het sluiten van een architectencontract”. Daarop deed het aangezochte architectenbureau de nodige opmetingen en stelde het plannen en een voorontwerp op. Bovendien legde het bureau contacten met aannemers en kon ze reeds op 17 juli 1989 een beschrijving en een kostprijsraming opmaken.

De opdrachtgever antwoordde evenwel op de vraag van het bureau tot bevestiging van de toewijzing van de opdracht: „(...) Tot onze spijt moeten we U meedelen dat de opdracht niet aan U wordt toegekend.” Het Hof oordeelde dat de geleverde prestaties van de architect slechts een voorbereiding waren, zodat het architectenbureau voor zijn eis tot schadevergoeding geen beroep kon doen op artikel 1794 B.W. Het bureau kon slechts een vergoeding bekomen ter waarde van de door hem geleverde prestaties, vermits de voorbereidende diensten van een architect, in tegenstelling tot die van een aannemer, niet kosteloos zijn(947).

Ook de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel vonniste in een beslissing van 16 december 1994 dat artikel 20 K.B. Reglement van Beroepslichten aan de architect niet de mogelijkheid ontnemt om zijn overeenkomst met alle middelen rechtens te bewijzen(948).

**567.** BEWIJS OMVANG ARCHITECTENOPDRACHT: INVLOED OP DE VERGOEDING. — In 1986 wordt de appellant, de architect T., gecontacteerd door de V.Z.W. „Institut Marie-José” om een eerste schatting te maken van de werken die noodzakelijk zijn om een door haar gekocht onroerend goed te transformeren tot een schoolgebouw. Het dossier dat de architect hiertoe opmaakt, wordt door de raad van bestuur van de school goedgekeurd en doorgestuurd naar het „Nationaal Waarborgfonds voor Schoolgebouwen”. Op haar beurt verleent die haar principeakkoord voor de toekenning van een subsidie en haar borgstelling voor de werken. Op grond van die beslissing van 16 december 1986 begint de architect met de voorbereiding van het dossier voor de aanbesteding, maar in april 1987 laat de V.Z.W. „Institut Marie-José” weten dat ze afziet van de oorspronkelijke investeringen. De architect laat het hier niet bij en eist op basis van de eenzijdige en foutieve verbreking van de overeenkomst door zijn opdrachtgever zijn honorarium voor de volledige architectenopdracht, verhoogd met een verbrekingsvergoeding. De V.Z.W. „Institut Marie-José” verweert zich met het argument dat ze steeds heeft geweigerd het model van architectenovereenkomst te ondertekenen en beweert dat ze de architect nog niet gevraagd had het aanbestedingsdossier voor te bereiden. In elk geval meent de V.Z.W. dat het enige document dat van de architect was gevraagd de kostenraming was die was opgemaakt louter ter

---

(947) [Gent \(eerste kamer\) 23 juni 1994](#), *T.G.R.* 1995, 9, noot G. BAERT.

(948) [Rb. Brussel 16 december 1994](#), *J.L.M.B.* 1996, 419. Uitvoerige bespreking, *infra*, randnr. 649.

schatting, zonder uitgebreide studie. De partijen discussiëren met andere woorden over de draagwijdte van de toevertrouwde opdracht.

Het Hof van beroep te Luik oordeelt, zoals de eerste rechter, vooreerst dat er in hoofde van de architect een opdracht bestaat „betreffende de definitieve herinrichting van het gebouw”. In eerste aanleg verwees de rechter hiervoor naar de brief van 2 november 1986 van de V.Z.W. gericht aan de architect waarin ze de betaling van een bedrag van 35.000 frank voorstelt. De Rechtbank van eerste aanleg deed echter geen uitspraak over de draagwijdte van dit geschrift en sprak zich niet uit over het feit of ze die brief beschouwde als een eenvoudige erkenning of als een begin van een geschreven bewijs. Uiteraard pleit de architect voor de kwalificatie van het dossier, dat de raad van bestuur van de V.Z.W. aan het Nationaal Waarborgfonds voor schoolgebouwen heeft doorgestuurd, als een begin van geschreven bewijs dat hem een volledige architectenopdracht was toevertrouwd. De brief van 2 november 1986 zou hiervan nog eens een expliciete bevestiging zijn. De V.Z.W. neemt op geen enkel ogenblik een standpunt in betreffende de juridische draagwijdte van haar brief van 2 november 1986. Het Hof van beroep te Luik oordeelt uiteindelijk op grond van de diverse elementen die in de brief staan dat de V.Z.W. op geen enkel ogenblik de bedoeling heeft gehad aan de architect een volledige opdracht toe te vertrouwen betreffende het ontwerpen van de plannen en de controle op de uitvoering van de werken, maar dat ze er enkel in erkent dat de architect diverse, nog niet gehonoreerde prestaties heeft uitgevoerd, zoals het opstellen van schetsen en eerste voorontwerpen met het oog op het op punt stellen van de schatting van de kosten van de werken. Bovendien, zo betoogt het Hof, kon de V.Z.W. gelet op de omstandigheden op dat ogenblik nog geen volledige opdracht toekennen, vermits ze op dat ogenblik nog niet wist of het Nationaal Waarborgfonds voor Schoolgebouwen een subsidie en een waarborg zou verlenen. Bijgevolg heeft de architect geen recht op een vergoeding overeenkomstig artikel 1794 B.W., maar op een vergoeding *ex aequo et bono* overeenkomstig de door hem geleverde prestaties(949).

**568.** BEWIJS ARCHITECTENOVEREENKOMST. — De eisers in beroep, twee architecten, hadden in de loop van de maanden juli tot oktober 1989 een voorontwerp opgemaakt voor de binnenhuisinrichting van een restaurant in Sint-Genesius-Rode. Een jaar later, in oktober 1990, stuurden ze de uitbater van het restaurant een architectenovereenkomst op, met het verzoek deze te ondertekenen en terug te sturen. Ondanks herhaalde verzoeken hiertoe weigerde de restauranthouder hierop in te gaan. Begin 1991 drongen de architecten aan op de betaling van de door hen verrichte prestaties. De uitbater van het restaurant betwistte evenwel het bestaan van een contract tussen hem en de architecten. Hij ontkende niet dat hij de architecten in de loop van juli 1989 had gecontacteerd, maar dit was een pure vraag om

---

(949) [Luik 18 december 1996](#), *J.L.M.B.* 1997, 394.





informatie geweest voorafgaand aan de sluiting van een overeenkomst. De architecten bleven bij hun standpunt dat hen was gevraagd een voorontwerp op te maken. Ze dagvaardden de uitbater van het restaurant bijgevolg tot betaling van hun honoraria voor een bedrag van 60.000 frank. Zowel in eerste aanleg als in hoger beroep werd hun vordering afgewezen. Ze konden immers geen enkel element aanbrengen dat zou wijzen op het bestaan van een overeenkomst. Vooreerst konden ze geen enkel document van welke aard ook (briefwisseling, faxen, ...) voorleggen waaruit de contractuele relatie zou kunnen worden afgeleid. Ook het feit dat de uitbater van het restaurant hun diverse documenten had bezorgd, namelijk de plannen van de ruwbouw, volstond volgens het Hof van beroep te Brussel niet om het bestaan van een overeenkomst en het recht op een honorarium aan te tonen(950).

**569.** BEWIJS OMVANG UITGEVOERDE WERKEN BIJ EEN MONDELINGE OVEREENKOMST. — In een arrest van 11 december 1995 beslist het Hof van beroep te Antwerpen dat in geval van een betwisting tussen de bouwheer en de aannemer over de omvang van de uitgevoerde werken bij een mondelinge overeenkomst tot het verbouwen van een woning, de aannemer de omvang van de door hem uitgevoerde werken mag bewijzen aan de hand van gedetailleerde facturen die door de opdrachtgever werden ondertekend en voldaan. Aan de betaling van de facturen mag evenwel geen ruimere draagwijdte worden toegekend. De betaling impliceert in hoofde van een bouwheer, die geen handelaar is, geen aanvaarding van de uitgevoerde werken. In hetzelfde arrest herhaalt het Hof dat de afwezigheid van een toezichthoudende architect de aannemer er niet van ontslaat de hem toevertrouwde werken uit te voeren volgens de regels van de kunst en het goede vakmanschap. De aansprakelijkheid van de bouwheer komt niet in het gedrang indien er enkel uitvoeringsfouten en geen ontwerp- of controlefouten worden vastgesteld. Hoewel dit aspect in het arrest niet aan de orde komt, herinnert Vanbelle er in de bibliografische noot aan dat een bouwovereenkomst waarin de wettelijke verplichting een architect in te schakelen voor het opstellen van de plannen en het toezicht op de werf niet wordt nageleefd, volstrekt nietig is(951).

---

(950) [Brussel 26 juni 1996](#), *Res Jur. Imm.* 1996, 153.

(951) [Antwerpen 11 december 1995](#), *A.J.T.* 1997-98, 185, noot J. VANBELLE.

