

O.C.M.W., de bouwheer, werd tegenover de eigenaar van de ingestorte woning veroordeeld op grond van artikel 544 B.W.(1191).

732. DE IMMUNITEIT VAN DE AANNEMER INZAKE BURENHINDER OPNIEUW TER DISCUSSIE? — Het is vaststaande cassatie-rechtspraak dat de aannemer niet kan gehouden zijn tot compensatie wegens burenhinder. In de interpretatie van het Hof van Cassatie veronderstelt burenhinder het bestaan van naburige goederen waartussen een evenwicht ontstaat. De aannemer blijft evenwel vreemd aan de rechtsbanden die ontstaan uit dit nabuurschap. Dit heeft tot gevolg dat hij het evenwicht niet kan verbreken.

Ook de Rechtbank van eerste aanleg te Brussel en de Rechtbank van eerste aanleg te Luik sluiten zich in hun vonnissen van 11 februari 1994(1192), respectievelijk 30 januari 1996(1193) zonder meer aan bij deze opvatting.

S. Stijns en H. Vuye bekritisieren deze rechtspraak(1194). Is het zo evident, zo vragen zij zich af, te beweren dat de aannemer gedurende de werken geen attriboot van het eigendomsrecht uitoefent. Immers, de aannemer wordt gedurende de werken wel als bewaarder van de zaak beschouwd, in de zin van artikel 1384 B.W. Bovendien kan de aannemer vaak gedurende een vrij lange periode bepaalde rechten laten gelden op het onroerend goed. Zo heeft hij recht op toegang, het recht om zijn materiaal te stapelen op de werf, het recht om te voorzien in een klein onderkomen voor de werklieden, enz.

De *algemene stelling* dat de aannemer vreemd is aan de banden van nabuurschap lijkt hen niet houdbaar. De vraag of iemand al dan niet een attriboot van het eigendomsrecht uitoefent, is immers eerder een feitenkwestie, dan wel een principiële vraag. De rechter moet *in concreto* nagaan of de aannemer, op het ogenblik dat de hinder werd veroorzaakt, al dan niet beschikte over een attriboot van het eigendomsrecht.

HOOFDSTUK III

VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER

AFDELING 1

MEDEWERKING AAN DE UITVOERING VAN HET WERK

733. ALGEMEEN. — In het kader van de verplichting van de opdrachtgever om mee te werken aan de uitvoering van het werk, worden de rechtbanken en hoven dikwijls geconfronteerd met het argument van de aannemer dat de

(1191) [Brussel 10 april 1997](#), *T. Aann.* 1997, 343.

(1192) [Rb. Brussel 11 februari 1994](#), *Juvis* 1996, 559.

(1193) [Rb. Luik 30 januari 1996](#), *T. Aann.* 1996, 223, noot B. VAN LIERDE.

(1194) Zie uitvoerig, met een zeer grondige analyse van rechtspraak en rechtsleer: S. STIJNS en H. VUYE, *Burenhinder*, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, V, Antwerpen, Story-Scientia, 2000, p. 284-297, nrs. 170-171.



bouwheer zelf ook voor minstens een gedeelte aansprakelijk moet worden gesteld omdat hij, ondanks het delicate karakter van de werkzaamheden of tegen de wettelijke verplichting van artikel 4 Architectenwet in, geen beroep heeft gedaan op de medewerking van een architect voor het ontwerp en voor de controle op de uitvoering van de werkzaamheden. Uit de volgende vonnissen en arresten blijkt dat de rechtbanken en de hoven hierop niet steeds eenduidig reageren. De appreciatie van alle feitelijke omstandigheden primeert immers.

734. AFWEZIGHEID TOEZICHTHOUDENDE ARCHITECT IN STRIJD MET ARTIKEL 4 ARCHITECTENWET. — Een bouwheer beslist een volledig nieuw dak te laten plaatsen en vertrouwt de werken toe aan een aannemer. Waar deze aannemer zelf voor een nieuwe dakconstructie zorgt, vertrouwt hij het leggen van de dakbedekking toe aan een onderaannemer. Reeds na enkele maanden sijpelt er water binnen en de opdrachtgever lijdt hierdoor ernstige schade. Hierop daagt hij de aannemer op grond van artikel 1792 B.W. voor de rechtbank. In eerste instantie verweert de aannemer zich met de stelling dat het ingeroepen gebrek de stevigheid van het gebouw niet aantast. Het Hof van beroep te Brussel verwerpt die stelling. Het lijdt volgens het Hof geen twijfel dat een ontoereikende waterdichtheid van het dak op termijn de deugdelijkheid en functionele aanwending van het hele gebouw in gevaar brengt. Vervolgens probeert de aannemer op een andere manier aan zijn aansprakelijkheid te ontsnappen. Vooreerst voert hij aan dat de bouwheer zelf een deel van de schade moet dragen omdat hij in strijd met de wettelijke bepalingen terzake geen architect met het toezicht op het werk heeft belast. Vervolgens meent de aannemer dat de onderaannemer volledig aansprakelijk is voor de slechte uitvoering van het werk. In eerste aanleg werd inderdaad beslist dat de opdrachtgever zelf de helft van de schade moest dragen omdat hij geen beroep had gedaan op een architect.

In hoger beroep luidt de beslissing anders. Het Hof oordeelt dat op de aannemer in zijn hoedanigheid van vakman tegenover een bouwheer-leek een algemene raadgevingsplicht rust. Hoewel het Hof ook bijtreedt dat de bouwheer, die in strijd met de wettelijke bepalingen geen toezichthoudende architect inschakelt, mee instaat voor de verkeerde uitvoering voor zover dit de aansprakelijkheid van de architect in het gedrang zou hebben gebracht als die wel met een volledige opdracht was belast, overweegt het Hof dat de aannemer die werken op zich neemt zonder dat een architect erop toeziet, een verhoogde aansprakelijkheid op zich neemt en een resultaatsverbintenis aangaat. *In casu* had de bouwheer de plannen niet laten opmaken door een architect, maar door een studie bureau. Zowel het concept voor de constructie als voor de dakbedekking waren foutloos. Bijgevolg was de waterinsijpeling enkel te wijten aan uitvoeringsfouten. Het Hof oordeelt dat voor geen van deze tekortkomingen vaststond dat ze de aansprakelijkheid van een architect in het gedrang zouden hebben gebracht, als deze daadwerkelijk met het toezicht was belast. Bijgevolg moet de bouwheer niet zelf instaan voor een

deel van de schade. Verder wordt de aansprakelijkheid voor de slechte uitvoering van de werken in de relatie tussen de aannemer en de onderaannemer verdeeld. De aannemer had een fout gemaakt door voor de dakconstructie vochtige in plaats van droge dhenatermplaten te gebruiken, evenals door er geen kleefvernis op aan te brengen. De onderaannemer werd verweten bij het leggen van de dakbedekking niet voldoende wachttijd te hebben gelaten tussen de diverse lagen(1195).

Ook de Rechtbank van koophandel te Hasselt oordeelde dat er niet noodzakelijk een oorzakelijk verband bestaat tussen een inbreuk door de bouwheer op artikel 4 Architectenwet en de schade die te wijten is aan een uitvoeringsfout door de aannemer(1196).

Anderzijds oordeelde het Hof van beroep te Antwerpen in een arrest van 1 december 1997 dat de bouwheer bij een inbreuk op artikel 4 Architectenwet wel degelijk mede-aansprakelijk moet worden gesteld met de aannemer. Door zijn foutieve gedraging wordt de bouwheer geacht mee aan de oorzaak te liggen van de schade die zijn woning ondergaat(1197).

735. DELICATE WERKEN ZONDER BIJSTAND ARCHITECT. — In de loop van 1990 had de verweerder voor de eisers bevloeringswerken uitgevoerd. Korte tijd nadien beginnen de vloertegels te barsten en los te komen. Na enkele mislukte pogingen om tot een minnelijke schikking te komen, dagvaardt de opdrachtgever de aannemer tot een schadevergoeding. Bij tussenvonnis wordt een deskundige aangesteld. In zijn verslag besluit hij tot een aantal technische mankementen zoals het ontbreken van een wapeningsnet in de dekvloer, een onoordeelkundige wijze van indeling van de voegen, een gebrekkige kwaliteit van de thermische isolatielaag en een tekort aan randvoegen en elastische voegplinten. De rechter oordeelt dat de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer in het gedrang komt. Hij komt tot dit besluit op grond van de ons inziens nogal vreemde redenering dat het euvel niet door een eenvoudig herstel is op te lossen en aldus een essentieel onderdeel van de constructie in het gedrang brengt. Niettemin gaan ook de opdrachtgevers zelf niet vrijuit. De rechter is van mening dat, hoewel het beroep op een architect *in casu* niet verplicht is, de keuze van vloerverwarming in het kader van een nieuwbouw een delicate risicovolle opdracht is waarvoor de bijstand van een architect aangewezen is. De afwezigheid van een professioneel toezicht heeft mee de schade veroorzaakt. Bijgevolg moet de opdrachtgever het deel van de schade dragen dat overeenstemt met het deel dat ten laste zou zijn geweest van de architect die toezicht zou hebben uitgeoefend(1198).

(1195) [Brussel 22 september 1994](#), *A.J.T.* 1994-95, 189, noot J. VANBELLE.

(1196) [Kh. Hasselt 23 januari 1996](#), *R.W.* 1996-97, 1342. Uitvoerige bespreking, *supra*, randnr. 592.

(1197) [Antwerpen 1 december 1997](#), *T.B.B.R.* 1998 (verkort), 360. Uitvoerige bespreking, *supra*, randnr. 624.

(1198) [Kh. Leuven 24 juni 1997](#), *T. Aann.* 1998, 379.

Het Hof van beroep te Brussel oordeelde hierover in andere zin. Indien de bouwheer niet verplicht is een beroep te doen op de medewerking van een architect, kan men hem ook niet belasten met het toezicht op de werken en op die grond zijn aansprakelijkheid in het gedrang brengen(1199).

Ook het Hof van beroep te Antwerpen oordeelde in een arrest van 5 september 1995 impliciet dat de opdrachtgever niet aansprakelijk kan worden gesteld indien hij voor gespecialiseerde en moeilijke werken geen beroep doet op een architect indien hij dit niet verplicht is op grond van artikel 4 Architectenwet. De medewerking van een architect is immers slechts verplicht indien de bouwheer een aanvraag voor een bouwvergunning moet indienen en spruit niet voort uit de moeilijkheidsgraad van de werken of uit de slechte toestand van het gebouw(1200). Het Hof van beroep te Luik was in een arrest van 25 juni 1996 dezelfde mening toegedaan(1201).

736. WEIGERENDE HOUDING VAN BOUWHEER WETTIGT ONTBINDING. — In de onderhavige zaak eiste de opdrachtgever de ontbinding van de aannemingsovereenkomst ten laste van de aannemer. In een brief van 2 juli 1990 maakte deze laatste immers de uitvoering van de in de voorlopige oplevering overeengekomen werkzaamheden afhankelijk van de voorafbetaling van de som van 84.000 frank. Deze houding druiste evenwel in tegen de afspraak gemaakt in het proces-verbaal van voorlopige oplevering. In de ogen van de opdrachtgever had de aannemer de uitvoering van de overeenkomst bijgevolg verhinderd. Het Hof aanvaardde wel dat de aannemer op dit punt een ongerechtvaardigde houding had aangenomen, maar dat het niettemin aan de rechter toebehoort om te beoordelen of die houding werkelijk een zo zware en onherstelbare fout inhoudt dat ze een zo radicale sanctie als de ontbinding rechtvaardigt. Het Hof stelde namelijk vast dat de aannemer zijn houding snel gewijzigd had. Uit zijn aangetekend schrijven van 10 juli 1990 bleek hij toch bereid de werken uit te voeren, op 11 juli 1990 had hij zich op de werf aangeboden om de werken uit te voeren, maar werd hem *de toegang door de opdrachtgever zelf geweigerd* en diezelfde dag had hij tenslotte nog een fax gestuurd dat hij de werken op 13 juli 1990 wou uitvoeren overeenkomstig de afspraken gemaakt bij de voorlopige oplevering. Het Hof van beroep te Bergen oordeelde op grond van die gegevens dat de fout van de aannemer niet de ontbinding van de overeenkomst te zijnen laste rechtvaardigde. Integendeel, het Hof willigde de tegenvordering van de aannemer tot ontbinding van de overeenkomst ten laste van de opdrachtgever in: de blijvende weigerende houding die de opdrachtgever had aangenomen, had de nog tijdige uitvoering van de aannemingsovereenkomst verhinderd. Op die ma-

(1199) [Brussel 27 april 1989](#), *T. Aann.* 1998, 383. Uitvoerige bespreking, *supra*, randnr. 585.

(1200) [Antwerpen 5 september 1995](#), *A.J.T.* 1995-96, 404. Uitvoerige bespreking, *supra*, randnr. 621.

(1201) [Luik 25 juni 1996](#), *T. Aann.* 1997 (verkort), 222. Uitvoerige bespreking, *supra*, randnr. 686.

nier had hij een zware, onomkeerbare fout gemaakt die de ontbinding van het contract in zijn hoofde rechtvaardigde(1202).

AFDELING 2

BETALING VAN DE AANNEMINGSPRIJS

737. TEGENSTELBAARHEID FACTUURVOORWAARDEN. — Een aannemer kan zich niet op zijn factuurvoorwaarden beroepen om conventionele intresten en een schadevergoeding van zijn opdrachtgever te bekomen indien deze voorwaarden niet werden opgenomen in het algemene lastenboek en aldus geen deel uitmaken van de geschreven aannemingsovereenkomst. Het feit dat de facturen niet werden geprotesteerd door de opdrachtgever verandert hieraan niets, vermits, naar het oordeel van de Rechtbank van koophandel te Dendermonde, een factuur „geen verbintenis-scheppende, maar slechts een verbintenisbevestigende functie heeft”. Aldus kan slechts toepassing worden gemaakt van het „algemene rechtsbeginsel” dat geen van de partijen de overeenkomst eenzijdig kan wijzigen(1203).

738. VORDERING TOT BETALING DOOR DE ONDERAANNEMER TEGEN DE OVERBLIJVENDE VENNOOT VAN EEN TIJDELIJKE VENNOOTSCHAP. — De gemeente Sprimont had aan een tijdelijke vennootschap van twee aannemers-vennoten een opdracht (het vonnis specificceert niet welke) toegewezen. Deze tijdelijke vennootschap had op haar beurt voor de uitvoering van een specifiek gedeelte van die opdracht een onderaannemer onder de arm genomen. Nadat deze laatste het werk had uitgevoerd, werd hij niet betaald. Toen één van de vennoten van de tijdelijke vennootschap failliet werd verklaard, stelde de onbetaalde onderaannemer tegen de opdrachtgever — de gemeente Sprimont — een vordering op grond van artikel 1798 B.W. in evenals tegen de overblijvende vennoot. De overblijvende vennoot trachtte uiteraard aan de aanspraken van de onderaannemer te ontsnappen. Hierbij steunde hij zich op het argument dat de onderaannemer enkel met de gefailleerde had gecontracteerd en dat de gefailleerde eigenlijk zelf een onderaannemer was. Vermits hij op het ogenblik dat de onderaannemer zijn vordering instelde niets meer verschuldigd was tegenover de gefailleerde, was hij de onderaannemer niets verschuldigd. De rechtbank weigerde evenwel die stelling te aanvaarden, vermits de gemeente de opdracht had toevertrouwd aan de beide aannemers, die elk afzonderlijk de opdracht niet konden binnenrijven en hiertoe dan een tijdelijke vennootschap hadden opgericht. Als overblijvende vennoot moest hij dan ook de vordering van de onderaannemer voldoen, wat overeenstemt met de regels van persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid van de deelgenoten aan een tijdelijke vennootschap. In de mate de gemeente Sprimont op haar beurt nog betalingen moest verrichten aan haar

(1202) [Bergen 20 oktober 1997](#), *R.R.D.* 1998, 59.

(1203) [Kh. Dendermonde 27 december 1994](#), *HOR* 1995, afl. 34, 95.



aannemer, werd ze op grond van artikel 1798, alinea 1 B.W. verplicht deze te voldoen aan de onderaannemer (1204).

739. TOEPASSINGSVOORWAARDE SCHADEBEDING — De aannemer, verweerder in beroep, had begin 1990 dakwerken uitgevoerd aan de woning van de eisers in beroep. Vermits de architect van de opdrachtgevers diverse opmerkingen had betreffende de uitgevoerde werken, werd de voorlopige oplevering geweigerd. Toen de opdrachtgevers weigerden een deel van de factuur te betalen (330.477 frank op een totaal van 1.048.000 frank), daagde de aannemer hen voor de rechtbank. Hierbij vorderde hij niet enkel het resterende bedrag, maar maakte hij ook aanspraak op de toepassing van het „verhogingsbeding” uit de overeenkomst. Dit voorzag een schadevergoeding van 10% op de nog openstaande schuld bij laattijdige betaling. In eerste aanleg werd hem het volledig gevorderde bedrag toegekend. De opdrachtgevers gingen echter in beroep. Vooreerst reduceerde het Hof van beroep te Gent het bedrag van de factuur aanzienlijk tot iets meer dan 77.000 frank. Het bevolen deskundigenonderzoek wees immers op tal van tekortkomingen in de uitvoering van de werkzaamheden (onder meer niet-plaatsing van aluminiumprofielen, onzorgvuldige afwerking zijgevel). Vervolgens werd het schadebeding niet toepasselijk verklaard. Het Hof oordeelde dat de toepasselijkheid van een strafbeding (wij gebruiken hier liever de term schadebeding, gelet op de terminologie die in de rechtsleer en de rechtspraak wordt gehanteerd sinds het arrest van het Hof van Cassatie van 17 april 1970(1205) en vóór de Wet van 23 november 1998) een foutieve tekortkoming in hoofde van de debiteur, *in casu* de opdrachtgevers, veronderstelt. *In casu* was hieraan niet voldaan. De bouwheren hadden immers geweigerd de factuur te betalen omdat zij terecht tal van opmerkingen hadden geformuleerd ten aanzien van de uitvoering van de dakwerken(1206).

740. RECHTSMISBRUIK AANNEMER EN VERZAKING AAN SALDO FACTUUR. — In de loop van 1976 had de aannemer, appellant, verbouwwerken uitgevoerd aan de woning van de geïntimeerden. Deze laatsten weigerden evenwel de afrekening van 437.059 frank te betalen daar de werken volgens hen behept waren met meerdere gebreken. Hiertoe dagvaardden ze trouwens de aannemer in kort geding en op 16 mei 1977 werd een architect-deskundige aangesteld. Deze deskundige legde zijn verslag neer op 11 februari 1982. De aannemer van zijn kant liet niets meer van zich horen tot hij op 29 maart 1994 de opdrachtgevers dagvaardde tot betaling van de aan hem nog verschuldigde som. Zowel in eerste aanleg als in beroep werd zijn vordering ongegrond verklaard. In eerste aanleg oordeelde de rechter dat de aannemer zijn recht uitoefende op een manifest onredelijke wijze. Door het niet opvorderen van de nog verschuldigde som gedurende een periode van zeventien jaren en het

(1204) [Rb. Luik 21 december 1994](#), *T. Aann.* 1995, 29.

(1205) [Cass. 17 april 1970](#), *A.C.* 1970, 754 en *Pas.* 1970, I, 711.

(1206) [Gent 27 september 1996](#), *A.J.T.* 1996-97, 392.



niets van zich laten horen gedurende twaalf jaren na de neerlegging van het deskundigenverslag, oordeelde de rechter in eerste aanleg, hierin gevolgd door het Hof van beroep te Antwerpen, dat de opdrachtgevers niet alleen uit zijn houding konden afleiden dat hij aan zijn eis op betaling van het saldo verzaakte, maar dat de aannemer tevens aan zijn loyaliteitsplicht was tekortgekomen. De geïntimeerden waren immers na zoveel jaren de mogelijkheid ontnomen om nog op een gefundeerde wijze de vaststellingen van de gerechtsdeskundige te bekritisieren of te weerleggen(1207).

741. WEIGERING BETALING FACTUUR. GEEN *EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS* WANT GEEN GELIJKTIJDIGE PRESTATIES. — Op 11 juli 1996 had de eiser, de B.V.B.A. Forier Daniël, bij de verweerster, de N.V. Résidence Durbuy, een air-conditioning geïnstalleerd. Op 5 augustus 1996 schreef hij voor de levering van de air-conditioning en de uitgevoerde werken een factuur van één miljoen frank uit. De vervaldag werd, zoals hij was overeengekomen met de opdrachtgever, vastgelegd op 31 augustus 1996. Deze laatste betaalde evenwel niet en toen ze op 2 oktober 1996 in gebreke werd gesteld door de raadsman van de aannemer, antwoordde ze op 4 oktober 1996 per brief dat er een akkoord was gesloten dat ze 15.000 frank per week zou betalen vanaf de week die daarop volgde. De aannemer ging akkoord met dit afbetalingsplan op voorwaarde dat de N.V. Résidence Durbuy per maand een schadevergoeding van 10% en intresten van 1% zou betalen. De opdrachtgeefster betaalde evenwel niets. Integendeel, zij stuurde de aannemer een brief waarin ze klaagde over tal van gebreken (onder meer condensvorming en hoge vochtigheid waardoor de computers stilvielen en het personeel ziek werd). Uiteindelijk dagvaardde de aannemer zijn klant tot betaling van de openstaande factuur. De verweerster beriep zich voor de rechtbank op de *exceptio non adimpleti contractus* en vorderde de aanstelling van een deskundige tot vaststelling van de gebreken. Bij de beoordeling van de zaak stelde de rechter vooreerst vast dat de factuur niet geprotesteerd was, wat concreet inhield dat het voorwerp van de aanname was aanvaard en de zichtbare gebreken waren gedekt. De rechter sprak zich evenwel niet uit over de aard (zichtbaar dan wel verborgen) van de vastgestelde gebreken, maar beval hiertoe een deskundigenonderzoek. Hij aanvaardde niet het verweer van de *exceptio non adimpleti contractus*. De verplichting tot betaling ontstaat op het ogenblik van de aanvaarding van de werken, *in casu* werd die datum vastgelegd op 31 augustus 1996. De verplichting van de aannemer om te vrijwaren voor verborgen gebreken ontstaat volgens de rechtbank op een later ogenblik. De *exceptio non adimpleti contractus* kan evenwel slechts worden ingeroepen indien de partijen terzeldertijd hun prestaties verschuldigd zijn. De vorderingen van de aannemer tot betaling van de factuur werd gegrond verklaard(1208).

(1207) Antwerpen 11 februari 1998, *A.J.T.* 1998-99, 132.

(1208) Kh. Hasselt 4 december 1996, *T.B.H.* 1998, 451.



Het standpunt van de rechter dat de verplichting voor de aannemer om vrijwaring te verlenen voor verborgen gebreken ontstaat op „een later ogenblik dan de aanvaarding van de werken” lijkt ons niet correct. Zelf spreekt de rechter zich niet nader uit over dit tijdstip. Bedoelt hij hiermee dat deze verplichting slechts ontstaat op het ogenblik dat de aannemer werd veroordeeld?

Hoewel er in de rechtspraak en in de rechtsleer gedurende lange tijd betwisting heeft bestaan over de duur van de garantietermijn (tien jaar naar analogie van de aansprakelijkheid op grond van de artikelen 1792 en 2270 B.W. of dertig jaar overeenkomstig de -oude- gemeenrechtelijke termijn van dertig jaar op grond van (oud) artikel 2262 B.W.), blijkt er toch eensgezindheid te zijn dat de verplichting tot vrijwaring voor verborgen gebreken ontstaat op het ogenblik dat de opdrachtgever de werken heeft aanvaard en dat zolang dat niet is gebeurd, noch de proceduretermijn, noch de waarborgtermijn begint te lopen(1209).

HOOFDSTUK IV

EENZIJDIGE BEËINDIGING

AFDELING 1

OPZEGGING DOOR DE OPDRACHTGEVER (ARTIKEL 1794 B.W.)

742. ARTIKEL 1794 B.W.: ALGEMEEN. — Krachtens artikel 1794 B.W. kan de opdrachtgever de aannemingsovereenkomst op elk ogenblik opzeggen, zonder dat hij deze opzegging moet motiveren. De opdrachtgever heeft dus het recht om de opdracht in te trekken en zo de overeenkomst op te zeggen. Het gaat geenszins om een toepassing van de gerechtelijke of de buitengerechtelijke ontbinding bij wanprestatie van de aannemer (artikel 1184 B.W.)(1210).Hierna blijkt dat de rechters en partijen vaak moeite hebben met dit onderscheid.

Maakt de opdrachtgever van de mogelijkheid van artikel 1794 B.W. gebruik, dan moet hij de aannemer vergoeden voor het reeds uitgevoerde werk en voor alles wat de aannemer bij deze overeenkomst had kunnen winnen (gederfde winst).

Ondanks de in artikel 1794 B.W. gehanteerde woorden „tegen vaste prijs”, wordt artikel 1794 B.W. toepasselijk geacht op alle aannemingsovereenkomsten, ongeacht de wijze van vaststelling van de prijs.

(1209) Uitvoerige bespreking van dit punt, *supra*, randnr. 717.

(1210) Over dit fundamentele onderscheid, zie: S. STIJNS, *De gerechtelijke en buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten: onderzoek van het Belgische recht getoetst aan het Franse en het Nederlandse recht*, Antwerpen, Maklu, 1994, p. 628-631, nr. 489.

