

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) Uitvoering 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.



743. GEEN TOEPASSING OP PRECONTRACTUELE FASE. — In een vonnis van 22 april 1998 beslist de Rechtbank van eerste aanleg te Gent terecht dat artikel 1794 B.W. niet van toepassing is indien de partijen zich nog in de precontractuele fase bevinden. Dit belet evenwel niet dat de architect, die in deze fase reeds belangrijke prestaties heeft geleverd, bij het afspringen van de contacten op initiatief van de tegenpartij, recht heeft op een vergoeding *ex aequo et bono*(1211).

744. GEEN DWALING IN HOOFDE VAN OPDRACHTGEVER DIE OPDRACHT INTREKT. — Op 23 oktober 1996 sluit de N.V. Small Alligators of Switzerland een contract met de firma Dupont tot informatisering van haar handelszaak in de taksvrije zone van de luchthaven van Zaventem. Dit contract komt tot stand na uitgebreide onderhandelingen en op basis van een gedetailleerde offerte. De totale kostprijs bedraagt 450.000 frank. Op 25 november 1996 deelt Dupont mee aan de N.V. dat er geen verbinding kan worden gemaakt tussen hun informaticaprogramma en de betalingsinstallatie voor bankkaarten. Hierop reageert de N.V. Small Alligators op 27 november 1996 dat er sprake is van een substantiële dwaling in haar hoofde en dat Dupont de voorziene levering van 29 november 1996 niet hoeft uit te voeren. Dupont betwist echter dat er *in casu* sprake is van dwaling en eist van de N.V. een verbrekingsvergoeding van 242.000 frank op grond van artikel 1794 B.W. De verweerster echter blijft bij haar standpunt dat de overeenkomst nietig is wegens een dwaling betreffende de kern van de zaak. De rechtbank is het met de zienswijze van de verweerster niet eens. Noch uit de gedetailleerde offerte, noch uit de bestelbon blijkt dat de aansluiting van het programma op de betalingsinstallatie beschouwd werd als essentieel, bij gebreke waarvan de overeenkomst niet zou zijn gesloten. Bovendien was de concessie-overeenkomst betreffende het betalingssysteem slechts op 3 november 1996, dus na de totstandkoming van het contract tussen eiser en verweerster, gesloten en had de eiser van dit contract geen kennis. De eiser heeft terecht de eenzijdige verbreking of opzegging door de N.V. ingeroepen. Artikel 1794 B.W. is van toepassing op elke overeenkomst betreffende intellectueel werk, als het werk maar voldoende bepaald is door haar voorwerp. De installatie van een informaticasysteem voldoet aan deze voorwaarden(1212).

745. ARTIKEL 1794 B.W. VERLIES VAN EEN KANS. — Op 14 maart 1992 vertrouwen de appellanten de geïntimeerde de opdracht toe een koper te vinden voor hun woning. In hun overeenkomst nemen de opdrachtgevers de verplichting op zich elke kandidaat-koper die zich aanmeldt door te sturen naar de makelaar. Zijn commissieloon wordt begroot op 3% van de verkoopprijs indien de villa wordt verkocht door zijn tussenkomst. De door de opdrachtgevers gewenste verkoopprijs is 5.250.000 frank. Op 25 augustus

(1211) [Rb. Gent 22 april 1998](#), *T.G.R.* 1998, 121. Dit vonnis wordt uitvoerig besproken, *supra*, randnr. 556.

(1212) Kh. Bergen 9 september 1997, *T.B.H.* 1998, 549.



1992 verkopen de appellanten hun woning voor 4.500.000 frank. Nadat ze de makelaar hiervan op de hoogte hebben gebracht, zendt deze hen een factuur van 161.325 frank (zijnde 3% van de gerealiseerde verkoopprijs + B.T.W.). Vermits de opdrachtgevers slechts bereid zijn hem een bedrag van 59.750 frank te betalen, vordert de makelaar het overige gedeelte in rechte. In eerste aanleg wordt zijn vordering ingewilligd, maar in beroep, ingesteld door de opdrachtgevers, wordt dit vonnis hervormd. Het Hof van beroep oordeelt dat de makelaar geen recht heeft op een commissieloon vermits hij niet is tussengekomen bij het vinden van de koper, maar dat hij anderzijds wel recht heeft op een „verbrekingsvergoeding” overeenkomstig artikel 1794 B.W. Het Hof evalueert zijn schade als het verlies van een kans. De makelaar beweert dat hij de oorspronkelijke prijs van 5.250.000 frank had kunnen krijgen, maar het Hof is hiervan niet overtuigd. Het beraamt de schade die de makelaar heeft geleden op 108.000 frank. Dit bedrag bevat geen B.T.W., vermits het Hof oordeelt dat een schadevergoeding die voortvloeit uit de eenzijdige opzegging van de overeenkomst, niet aan B.T.W. onderworpen is(1213).

746. CONTRACTUELE UITSLUITING VAN HONORARIA ARCHITECT IN VOORBEREIDENDE FASE. — Op 21 december 1989 besloot de gemeente Florenne zich in te schrijven als deelnemer aan het project „Art Public — Lieux Publics” dat was uitgeschreven door de Franse Gemeenschap en de Koning Boudewijnstichting. In het kader hiervan vertrouwde ze aan de B.V.B.A. „La Papeterie” de studie van de renovatie en heraanlegging van de „Place des Combattants” toe. Deze laatste schreef hiertoe een wedstrijd uit waarop vier architecten werden uitgenodigd. De eiser in beroep was één van die architecten. Op 23 november 1990 had hij van de burgemeester en de gemeentesecretaris een brief ontvangen waarin hem werd meegedeeld dat zijn project was uitgekozen. In diezelfde brief stond eveneens te lezen dat het nog niet mogelijk was de precieze voorwaarden van de voortzetting van deze studie mee te delen, noch het tijdstip van de uitvoering. Op 23 augustus 1991 ontving de architect een tweede brief van het College van Burgemeester en Schepenen waarin hij te lezen kreeg dat de gemeente de plannen rond het project „Art Public — Lieux Publics” om budgettaire redenen had opgevoerd. De architect werd bedankt voor zijn voortreffelijke werk. Op 20 mei 1992 dagvaardde de architect de gemeente tot betaling van 507.875 frank voor geleverde prestaties, verplaatsings- en administratieve kosten, 300.000 frank voor verlies aan honoraria en 100.000 frank morele schadevergoeding. In eerste aanleg werd hem niets toegekend. De rechtbank oordeelde dat de gemeente noch een contractuele, noch een buitencontractuele fout verweten kon worden. In beroep oordeelde het Hof van beroep te Luik vooreerst dat een architect als beoefenaar van een vrij beroep, in tegenstelling tot de aannemer, recht heeft op een vergoeding voor werk uitgevoerd in de voor-

(1213) [Brussel 26 januari 1998](#), *J.L.M.B.* 1998, 1469.



bereidende fase. Vervolgens overwoog het dat een opdrachtgever het recht heeft om op ieder ogenblik de samenwerking stop te zetten zonder hiervoor enige motivering of schadevergoeding verschuldigd te zijn. Evenwel moet de opdrachtgever de architect vergoeden voor de geleverde prestaties. Maar *in casu* bleek dat in het bestek dat aan elk van de deelnemende architecten werd meegedeeld dat „de kosten verbonden aan de voorbereiding en de voorstelling van het dossier niet zouden worden vergoed”. Bovendien bleek volgens het Hof uit de bewoordingen van de brief van 23 november 1990, dat de gemeente niet de bedoeling had reeds een juridische band tot stand te doen komen. Het Hof meende uit deze elementen te kunnen besluiten dat de gemeente geen honoraria verschuldigd was(1214).

747. VERGOEDING BIJ EENZIJDIGE BEËINDIGING ARCHITECTENOVEREENKOMST: RELEVANTE CRITERIA. — Op 3 mei 1990 sluiten de appellant, de bouwheer en de geïntimeerde, de architect een overeenkomst tot oprichting van een villa in Blanden en een handelswoning met appartementen in Heverlee. Op 22 mei 1990 overhandigt de architect de opdrachtgever twee ontwerpen, maar op 10 oktober 1990 laat de raadsman van deze laatste aan de architect weten dat zijn cliënt, ingevolge allerlei moeilijkheden, beslist heeft „momenteel niet te bouwen. Het spreekt vanzelf dat hij akkoord gaat om uw prestaties te vergoeden. Gelieve mij dus uw afrekening te laten kennen, rekening houdende met de reeds betaalde som”. De architect stuurt een honorariumnota op van 358.000 frank, maar de bouwheer wil slechts 60.000 frank betalen. De architect weigert deze som te aanvaarden en dagvaardt zijn vroegere opdrachtgever tot betaling van de volledige som. Hij steunt zich hiervoor op het feit dat hij, overeenkomstig artikel 1794 B.W., recht heeft op „alles wat hij bij die aanneming had kunnen winnen” en dat hij vermoed wordt te zijn belast met een volledige opdracht. De architect leidt daaruit af dat hij recht heeft op hetzelfde honorarium als had hij zijn opdracht kunnen voortzetten. Het Hof van beroep te Brussel aanvaardt evenwel niet dat de architect met een volledige opdracht was belast, maar dat uit de gegevens uit het dossier blijkt dat de opdracht van de architect was beperkt gebleven tot het opstellen van twee voorontwerpen. Hiervoor moest hij een rechtmatige vergoeding krijgen. Om het ereloon van de architect te bepalen, neemt het Hof een drietal criteria in acht: 1. het belang dat de opdrachtgever heeft bij de nakoming door de architect van zijn verplichtingen; 2. de waardigheid van het architectenberoep en 3. de moeilijkheid van de opdracht. *In concreto* achtte het Hof een vergoeding van 179.000 frank billijk(1215).

748. EENZIJDIGE, GEDEELTELIJKE VERBREKING DOOR OPDRACHTGEVER. VERZAKING AAN SCHADEVERGOEDING DOOR DE AANNEMER. — Op 26 september 1990 had de N.V. Fabrique de Fer, verweerder, aan de architect Th. P. een

(1214) [Luik 16 mei 1995](#), *J.T.* 1996, 81.

(1215) [Brussel 21 april 1998](#), *A.J.T.* 1998-99, 238.



volledige architectenopdracht toevertrouwd met het oog op de oprichting van veertien woningen. De realisatie van het project werd op 24 juni 1991 toevertrouwd aan de B.V.B.A. Craeymeersch, eiser. In het lastenboek was bepaald dat de werken vóór 1 augustus 1991 moesten worden aangevat en moesten worden beëindigd tegen 31 augustus 1993. De werken werden op tijd gestart, maar een jaar later beval de politie van Charleroi de stopzetting van de werken omdat er geen bouwvergunning was afgeleverd. Op 31 oktober 1992 factureerde de aannemer drie facturen voor een totaal bedrag van 1.837.815 frank om de lonen van de arbeiders te betalen. Uiteindelijk werd de bouwvergunning toegekend op 31 december 1992; de werken werden hervat op 3 februari 1993. Belangrijk voor de beoordeling van de *casus* is dat de opdrachtgever de opdracht terugbracht op de bouw van twaalf huizen en weigerde de bovenvermelde facturen te betalen. Bij deurwaardersexploot van 25 april 1994 dagvaardde de aannemer de N.V. Fabrique de Fer tot betaling van de bovenvermelde facturen, evenals tot betaling van een bedrag van 6.900.000 frank als schadevergoeding voor de gedeeltelijke opzegging van de opdracht. De opdrachtgever stelde een tegenvordering in wegens gebreken in de bouw en dagvaardde de architect in tussenkomst en vrijwaring.

Wat betreft de aanvang van de werken vooraleer de bouwvergunning werd toegekend, oordeelde de rechtbank dat het de bouwheer is die de nodige administratieve vergunningen moet bekomen en dat de architect, hoewel op hem een raadgevingsverplichting rust, niet zijn loopjongen is die alle formaliteiten moet vervullen om de bouwvergunning te bekomen. Van zijn kant had ook de aannemer foutief gehandeld door de werken aan te vatten vooraleer de bouwvergunning werd toegekend. Bijgevolg oordeelde de rechter dat bouwheer en aannemer elk voor de helft aansprakelijk waren voor het stilleggen van de werken.

Wat betreft de vordering tot een schadevergoeding van 6.900.000 frank op grond van een gedeeltelijke opzegging van de overeenkomst (herleiden opdracht tot twaalf huizen), oordeelde de rechtbank dat de aannemer aan zijn recht op een schadevergoeding verzaakt had. Hij had immers een jaar gewacht om te reageren op de beslissing van de bouwheer om een gedeelte van het project af te blazen, terwijl de rechtszekerheid in handelszaken vereist dat men zijn contractant niet in de onzekerheid laat betreffende zijn plannen(1216).

749. CONTRACTUELE VASTSTELLING VERSCHULDIGDE VERGOEDING: GELDIG. — De verweerder in beroep had voor de appellante een offerte opgemaakt met betrekking tot het leggen van een nieuwe dakbedekking. Die offerte was door de zaakvoerder van de appellante ondertekend en terug verzonden naar de verweerder in beroep. Achteraf bleek de appellante af te zien van haar plannen want ze reageerde niet op een brief van de geïntimeerde, waarin

(1216) [Kh. Charleroi 29 oktober 1996](#), *J.L.M.B.* 1997, 1289, noot B.L.

deze uitdrukkelijk vroeg om een aanvangsdatum voor de uitvoering van de werken mee te delen. In diezelfde brief deelde de geïntimeerde ook mee dat indien de opdrachtgever geen datum zou opgeven, hij dit als een eenzijdige verbreking van de aannemingsovereenkomst door de opdrachtgever zou beschouwen. De opdrachtgever reageerde niet en werd gedagvaard door de aannemer tot betaling van een verbrekingsvergoeding die, volgens de algemene voorwaarden, vermeld op de offerte, 30% bedroeg van de aannemingsprijs, zonder dat de aannemer het bewijs diende te leveren van de omvang of het bestaan van schade. In eerste aanleg werd de vordering gegrond verklaard, maar de opdrachtgeefster tekende hoger beroep aan tegen het vonnis. Vooreerst betwistte ze dat er een aannemingsovereenkomst zou zijn totstandgekomen: de handtekening van de zaakvoerder op de offerte maakte in haar ogen slechts een inontvangstmelding uit. Het Hof van beroep te Antwerpen oordeelde hier echter anders over. Terecht had de eerste rechter opgemerkt dat wanneer de bestemming van een offerte deze ondertekend terugstuurt aan de uitschrijver van de offerte, dit betekent dat er een aannemingsovereenkomst is totstandgekomen. Vervolgens beweerde de appellante dat het voorstel in de offerte niet uitvoerbaar zou zijn omdat de voorgestelde werkwijze gebaseerd zou zijn op mechanische bevestiging van dakbedekking op cellenbeton, terwijl het te behandelen dak bestond uit grindbetonplaten. Ook dit argument aanvaardde het Hof niet: de appellante had de geïntimeerde nooit in gebreke gesteld voor het eventueel verkeerde concept of hem nooit verzocht een nieuwe offerte op te stellen. Ten derde eiste de appellante zelfs de ontbinding van de overeenkomst ten laste van de aannemer omdat deze de werken niet tijdig zou hebben aangevat, zodat ze „verplicht was geweest zich te wenden tot een andere aannemer omdat een snelle oplossing zich opdrong”. Het Hof oordeelde dat de appellante in deze blijk gaf van kwade trouw, vermits uit het dossier bleek dat geïntimeerde er herhaaldelijk had op aangedrongen een aanvangsdatum mee te delen. Uiteindelijk oordeelde het Hof dat de appellante de overeenkomst eenzijdig had verbroken op grond van artikel 1794 B.W., door niet te reageren op de bovenvermelde brief van de geïntimeerde. Ze was dus een verbrekingsvergoeding verschuldigd aan de aannemer. In tegenstelling tot de eerste rechter oordeelde het Hof dat een vooraf vastgestelde vergoeding geen ongeldig strafbeding is vermits de opdrachtgever die de overeenkomst in toepassing van artikel 1794 B.W. verbreekt, geen fout begaat. Uiteraard mag de vergoeding niet strijdig zijn met de artikelen 1131 en 1133 B.W. *In casu* leek er geen aanzienlijke wanverhouding te bestaan tussen de wederzijdse bedongen verplichtingen. De opdrachtgever was dus een verbrekingsvergoeding van 30% van de aannemingsprijs verschuldigd(1217).

(1217) [Antwerpen 2 september 1997](#), *Limb. Rechtsl.* 1997, 226, noot A. VAN DER GRAESEN.



750. CONTRACTUEEL BEDING DAT DE FINANCIËLE GEVOLGEN VAN DE OPZEGGING REGELT: GELDIG. — Bij overeenkomst van 19 november 1990 vertrouwt de N.V. naar Frans recht Adia France aan de B.V.B.A. Zest het ontwerp en de realisatie toe van de interieurinrichting van de kantoren van haar dochtervennootschap I.P.B. De termijn van de werken wordt vastgelegd op drie jaren. Bij aangetekende brief van 31 december 1991 zegt N.V. Adia France de overeenkomst op. Ze steunt haar beslissing op het feit dat alle ondernemingen van de Adiagroep een eenvormig imago krijgen. Hierop dagvaardt de B.V.B.A. Zest haar opdrachtgever tot schadevergoeding op grond van artikel 13 van hun overeenkomst. Dit artikel bepaalt namelijk dat „indien de overeenkomst wordt verbroken om eender welke reden, behalve zware professionele fouten of in geval van overmacht, heeft I.P.B. de verplichting een financiële schadevergoeding te storten die gelijk is aan het totaalbedrag van de bedragen voor elke gerealiseerde fase plus 50% van de geschatte waarde van de herinrichtingen die nog moeten worden gerealiseerd op het ogenblik van de verbreking van de overeenkomst, verminderd met de reeds betaalde bedragen”.

In eerste instantie betwist N.V. Adia France de geldigheid van de overeenkomst wegens het ontbreken van een bepaalde prijs. Zowel in eerste aanleg als in beroep wordt echter terecht geoordeeld dat het vastleggen van een bepaalde prijs geen wezenlijk bestanddeel van een aannemingsovereenkomst vormt. De opgave, zoals in artikel 5 van de betwiste overeenkomst, van een benaderend bedrag is gebruikelijk bij aannemingsovereenkomsten, vermits de precieze kostprijs niet vast te stellen is zonder uitvoeringsplannen en opmetingen. Als de opdrachtgever aan de hand van de gemiddelde begroting een raming kan maken van de algemene kostprijs van de werken, kan hij bovendien niet meer beweren dat de prijs niet kon worden bepaald. Vervolgens betwist N.V. Adia France de geldigheid van artikel 13 van de overeenkomst, dat een strafbeding zou zijn in de zin van de artikelen 1226 en 1229 B.W. Artikel 13 van de overeenkomst beoogt immers niet de uitvoering van de overeenkomst, noch sanctioneert het een fout. Het beding streeft er niet naar de schade die de schuldeiser ten gevolge van de niet-uitvoering van de hoofdverbintenis lijdt, te vergoeden. Op grond van artikel 1794 B.W. moet de opdrachtgever die eenzijdig de overeenkomst verbreekt, de aannemer vergoeden voor de door hem gemaakte uitgaven, voor zijn uitgevoerde werken en voor al hetgeen hij bij de aanneming had kunnen verdienen. Artikel 13 van de overeenkomst regelt de gevolgen van de eenzijdige verbreking namelijk, het recht op een *damnum emergens* en een forfaitair bedrag voor de *lucrum cessans*. Het beding is bijgevolg geldig(1218).

751. CONTRACTUELE VASTSTELLING VAN VERSCHULDIGDE VERGOEDING: KAN DIT EEN VERNIETIGBAAR STRAFBEDING ZIJN? — Op 20 juni 1985 sloten de eisers in hoger beroep, de oorspronkelijke verweerders, en de B.V.B.A. S.I.T.C. een overeenkomst tot het ontwerpen en het plaatsen van een veranda voor de prijs

(1218) [Brussel 13 november 1997](#), *J.L.M.B.* 1998, 1823.



van 308.237 frank. Reeds op 24 juni 1985 zegden de eisers in beroep de overeenkomst op, omdat hun financiële middelen de realisatie van het project niet toelieten. Hierop eiste de aannemer een schadevergoeding van 33% van de prijs. Hij steunde hiervoor op artikel 1 van de algemene voorwaarden van het contract waarin was bepaald dat dergelijke vergoeding verschuldigd was bij opzegging van de overeenkomst binnen de acht dagen na de sluiting ervan. In eerste aanleg werd de vordering van de aannemer gegrond verklaard, maar in hoger beroep werd artikel 1 van de algemene voorwaarden nietig verklaard wegens strijdigheid met de openbare orde. Het Hof van beroep te Bergen oordeelde vooreerst dat de betwiste clause niet als een strafbeding kon worden gekwalificeerd. Dergelijk beding beoogt immers de forfaitaire vergoeding van de schade die de schuldeiser kan lijden uit de foutieve niet-uitvoering van de overeenkomst. Een beding dat de opdrachtgever, schuldenaar van de prijs, de mogelijkheid geeft om tegen betaling van een bepaalde geldsom de overeenkomst eenzijdig op te zeggen (dus los van enige schuldvraag) beantwoordt niet aan deze kwalificatie(1219).

Het Hof vervolgde evenwel met de overweging dat dit niet belet dat de rechtmatigheid van een dergelijk beding kan worden betwist(1220). Zo oordeelde het Hof dat niet kan worden aanvaard dat de schuldeiser van de prijs, *in casu* de constructeur van de veranda, een schadebeding opstelt dat niet evenredig is met de schade die het geacht wordt te vergoeden. Indien de bouwheer-opdrachtgever het recht heeft om de overeenkomst binnen de acht dagen op te zeggen, maar hij hiervoor een vergoeding van 33% van de prijs verschuldigd is zonder dat de aannemer reeds iets van zijn prestaties heeft uitgevoerd, hebben we te maken met een vermomd strafbeding dat strijdig is met de openbare orde en bijgevolg van rechtswege nietig is. De aannemer had van meet af aan voordeel bij de niet-nakoming van de overeenkomst door de opdrachtgever(1221).

AFDELING 2

ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE VAN AANNEMER OF ARCHITECT (ARTIKEL 1184 B.W.)

752. ONVERENIGBAARHEID VAN TOEPASSING ARTIKEL 1794 B.W. MET TOEPASSING ARTIKEL 1184 B.W. — De Stad Doornik had plannen om een nieuw gemeentelijk sportcentrum te bouwen. Hiervoor schakelde de stad onder

(1219) Zie de cassatierechtspraak die dit onderscheid terecht maakt: [Cass. 8 december 1988](#), *A.C.* 1988-89, 427 en *Pas.* 1989, I, 389, noot; [Cass. 6 december 1996](#), *A.C.* 1996, 1169 en *Pas.* 1996, I, 1241 en [Cass. 22 oktober 1999](#), *A.C.* 1999, 1318 en *R.C.J.B.* 2001, 103, noot I. MOREAU-MARGRÈVE.

(1220) Over de actuele discussie, na de Wet van 23 november 1998 op de strafbedingen, rond de vraag betreffende een beding met een schadevergoeding die de partij toelaat zich uit het contract terug te trekken (zogenaamde *faculté de dédit*), zie: I. MOREAU-MARGRÈVE, „Quel sort réserver aux clauses reconnaissant à une partie une faculté de ne pas exécuter le contrat moyennant le paiement d’une somme d’argent?“, *R.C.J.B.* 2001, 103.

(1221) [Bergen 2 december 1996](#), *J.T.* 1997, 341.



meer twee studiebureaus in die zouden instaan voor de stabiliteitsberekeningen en voor de technische uitrusting die de bouw van dergelijk complex vereist. De contracten werden gesloten op 24 maart 1981. De studiebureaus maakten, zoals afgesproken, de stabiliteitsberekeningen. Op 6 januari 1982 besloot het College van Burgemeester en Schepenen haar plannen te wijzigen. Ze bracht de studiebureaus hiervan op de hoogte. Verder liet ze niets meer van zich horen. Ze antwoordde evenmin op brieven van de studiebureaus waarin ze informeerden naar de stand van zaken. Uiteindelijk dienden deze laatsten op 27 december 1983 een vordering in tot ontbinding van hun overeenkomst lastens de Stad Doornik en tot een schadevergoeding ten belope van het bedrag dat ze zouden bekomen hebben indien de Stad Doornik haar verbintenissen was nagekomen. In eerste aanleg werd hun vordering toegewezen. De Stad Doornik ging evenwel in beroep. Ze betwistte dat ze op een foutieve manier was tekortgekomen aan de uitvoering van haar verbintenissen en dat ze door de ontbinding op grond van artikel 1184 B.W. van haar mogelijkheid beroofd was om overeenkomstig artikel 1794 B.W. de overeenkomst eenzijdig te verbreken. Het Hof van beroep te Bergen bevestigde evenwel het vonnis van eerste aanleg. Het Hof overwoog dat de Stad Doornik haar verbintenissen om de plannen te laten uitvoeren niet was nagekomen en dat ze daarenboven een passieve houding had aangenomen door de brieven van de studiebureaus onbeantwoord te laten. Het kan deze laatsten dan ook niet ten kwade worden geduid dat ze uiteindelijk de gerechtelijke ontbinding van hun overeenkomst op grond van artikel 1184 B.W. hadden gevorderd. Ook van het argument van de Stad Doornik dat ze in feite gebruik gemaakt had van artikel 1794 B.W. en door het vonnis in eerste aanleg beroofd werd van de mogelijkheid om de overeenkomst eenzijdig te beëindigen, werd terecht brandhout gemaakt. Het aanvaarden van deze stelling, zo oordeelde het Hof, zou immers inhouden dat een nalatige opdrachtgever door zijn passieve houding de normale uitvoering van de overeenkomst tot in het oneindige zou kunnen rekken om zich daarna te beroepen op artikel 1794 B.W., en aldus zijn mede-contractant de mogelijkheden die artikel 1184 B.W. biedt, te ontnemen(1222).

753. ARTIKEL 1794 B.W. KAN NIET INGEROEPEN ALS VERWEER TEGEN ARTIKEL 1184 B.W. — In een brief van 2 november 1990 had de opdrachtgever, verweerder in het geding, een einde gemaakt aan zijn overeenkomst met zijn architect, eiser in het geding. Hierbij werd de architect niets ten laste gelegd. Toen deze laatste echter aanspraak maakte op de vergoeding voorzien in artikel 1794 B.W., probeerde de opdrachtgever zijn beslissing te motiveren op grond van vroegere verwijten die het verlies van vertrouwen in de architect zouden rechtvaardigen en die zijn advocaat reeds aan de architect had meegedeeld bij brief van 24 september 1990. De rechtbank aanvaardde die argumentatie niet. Vooreerst had de architect de verwijten die hem

(1222) [Bergen 23 oktober 1995](#), *R.R.D.* 1996, 53.



werden gemaakt op een voldoende wijze weerlegd en werd zijn antwoord door de opdrachtgever niet betwist. Vervolgens had de opdrachtgever, zonder zijn verwijten te herhalen, zich ertoe beperkt de overeenkomst op te zeggen. Indien de opdrachtgever gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te verbreken op grond van artikel 1794 B.W., sluit dit voor hem de mogelijkheid uit daarop nog eventuele fouten in te roepen om zo de eenzijdige opzegging „om te vormen” tot een ontbinding ten laste van zijn contractant(1223).

754. ONGEGRONDE ONTBINDING (ARTIKEL 1184 B.W.): TOEPASSING VAN ARTIKEL 1794 B.W. VERGOEDING *EX AEQUO ET BONO*. — Op 8 juli 1990 hadden de eisers aan de architect-verweerder een volledige opdracht toevertrouwd betreffende de „renovatie van hun woning, met praktijkuitbreiding tot een acupunctuurruimte, 2 slaapkamers, een terras, en een ontbijthoek”. De werken werden begroot op 3 miljoen frank en het ereloon van de architect zou worden bepaald overeenkomstig de deontologische norm nummer 2, berekeningsvoet categorie 3. Nadat de architect het voorontwerp had opgemaakt en de bouwvergunning had bekomen, vorderden de opdrachtgevers voor de rechter de ontbinding van de overeenkomst lastens de architect overeenkomstig artikel 1184 B.W. Ze voerden hiervoor twee gronden aan. Vooreerst beweerden ze dat de architect in strijd met zijn deontologische plichten en louter met het oogmerk zijn ereloon op te drijven, de aannemer er op een vergadering had op gewezen dat diens prijs veel te laag was. Vervolgens legden ze hem ten laste dat hij, eveneens louter om zijn ereloon op te drijven, ten onrechte categorie 3 van werken als berekeningsbasis had genomen.

Wat het eerste punt betrof, oordeelde de rechtbank dat de architect geen enkele contractuele fout had begaan. Integendeel, het behoort tot de opdracht van de architect te waken over de kwaliteit van de werken, zeker wanneer de aannemer argwanend lage prijzen opmaakt. Ook de tweede tenlastelegging werd door de rechtbank als ongegrond afgewezen. Renovatiewerken kunnen immers worden geklasseerd onder categorie 3 zoals bedoeld in de deontologische norm nummer 2. *Er was dus geen reden om de overeenkomst te ontbinden lastens de architect.* Meer zelfs, de rechtbank oordeelde dat de eisers de architect zelf schadeloosstelling verschuldigd waren, vermits zij bij een aangetekende brief van 9 augustus 1990 de overeenkomst uitdrukkelijk hadden opgezegd.

Voor het berekenen van de door hen verschuldigde vergoeding, achtte de rechter het wel aannemelijk dat de architect op dat ogenblik reeds een voorontwerp had opgemaakt, maar niet dat hij reeds het volledige dossier voor de bouwvergunning had opgemaakt, vermits hij dit pas in december 1990 aan de opdrachtgevers had overgemaakt(1224).

(1223) [Rb. Brussel 16 september 1996](#), *T.B.B.R.* 1997 (verkort), 216. Zie in deze zin ook: S. STIJNS, *o.c.*, 1994, nr. 489.

(1224) [Rb. Gent 25 mei 1997](#), *T.G.R.* 1997, 219.

755. TOEPASSING VAN ARTIKEL 1184 B.W. OF VAN ARTIKEL 1794 B.W.? — Eind augustus 1988 had de opdrachtgever, eiser in het geding, met de aannemer, *in casu* verweerder, een aannemingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de oprichting van een winkelpand met garages en appartementen „volgens prijsofferte van 30 juli aan de hand van vaste eenheidsprijzen te verrekenen met de uitgevoerde hoeveelheden. Huidige raming: 4.450.000 frank B.T.W. exclusief. Geen rekening werd gehouden met funderingsstelsels nog te bepalen door de architect en de heer C., leidend ingenieur”. In afwachting van de resultaten van de stabiliteitsstudies door de heer C. begint de aannemer met de afbraakwerken en maakt hij het terrein bouwklaar. Nadat de ingenieur aan de partijen de resultaten van zijn studie heeft overgemaakt, stuurt de aannemer zijn opdrachtgever een nieuwe prijsofferte. De opdrachtgever verwerpt ze evenwel als te duur. De aannemer stelt voor dat een andere aannemer de funderingswerken zou uitvoeren en hijzelf de werken zoals bepaald in de overeenkomst van augustus 1988. De opdrachtgever weigert dit. Uiteindelijk dagvaardt de aannemer de opdrachtgever begin februari 1989 voor de rechtbank en vordert hierbij een schadevergoeding van 1.200.000 frank evenals de waarde van de gepresteerde voorbereidingswerken. Op zijn beurt betwist de opdrachtgever de geldigheid van de aannemingsovereenkomst op grond van dwaling en dagvaardt hij de architect tot tussenkomst en vrijwaring.

In eerste aanleg wordt de opdrachtgever veroordeeld tot de betaling van een schadevergoeding van 825.000 frank aan de aannemer. Hij heeft, volgens de eerste rechter, de overeenkomst immers op een *onrechtmatige wijze* beëindigd. Het argument van de bouwheer dat er in zijn hoofde dwaling zou hebben bestaan, wordt verworpen. Hij is te voortvarend opgetreden door, zonder daarbij een beroep te doen op zijn architect, aan de hand van een onvolledig bouwdoos een aannemingsovereenkomst te sluiten op een ogenblik dat hij niet eens wist op welk funderingsstelsel het gebouw zou steunen. Anderzijds heeft de aannemer geen misbruik gemaakt van zijn positie, vermits hij er de opdrachtgever expliciet op heeft gewezen dat de prijs geen rekening hield met de uiteindelijke kostprijs van de funderingswerken. Ook de vordering tot vrijwaring jegens de architect wordt afgewezen. Hoewel het onaanvaardbaar is dat de architect, die onder meer als wezenlijke taak heeft erop toe te zien dat het door hem ontworpen bouwwerk op een aan de ondergrond aangepaste wijze wordt gefundeerd, een bouwdoos ter hand stelt waarin hij louter voorbehoud formuleert voor de funderingswijze en de stabiliteitsstudie overlaat aan een ingenieur, die hij bovendien laat aanstellen door de aannemer, bestaat er *in casu* geen oorzakelijk verband tussen de fout van de architect en het springen van de contractuele relatie tussen de aannemer en de opdrachtgever. De bouwheer had immers, toen hij eenmaal in het bezit was van het bouwdoos, de architect links laten liggen bij de totstandkoming en de sluiting van de aannemingsovereenkomst, evenals bij het zoeken naar oplossingen toen er tussen hem en de aannemer moeilijkheden waren ontstaan.



Het Hof van beroep te Gent verwerpt eveneens het argument dat er in hoofde van de opdrachtgever dwaling zou bestaan, en wijst de vordering tot vrijwaring van de opdrachtgever tegen de architect eveneens als ongegrond af. Het Hof van beroep benadert de beëindiging van de aannemingsovereenkomst door de opdrachtgever echter vanuit *een andere invalshoek* dan de eerste rechter, met name vanuit artikel 1794 B.W. Vermits de partijen tot dan steeds hebben geconcludeerd alsof de andere partij een contractuele fout had begaan, biedt het Hof de partijen, met het oog op de respectieve rechten van verdediging, de gelegenheid nader te concluderen omtrent de mogelijke toepasselijkheid van artikel 1794 B.W.(1225).

756. **OVERSCHRIJDING BUDGET: TOEPASSING ARTIKEL 1184 B.W. EN NIET ARTIKEL 1794 B.W.** — Op 30 juni 1987 hadden de bouwheren verweerders in het geding, met de eiser, de architect, een overeenkomst ondertekend met betrekking tot de bouw van een villa voor de totale prijs van 4.650.000 frank, B.T.W. niet inbegrepen. Het lastenboek en de opmetingsstaat werden aan diverse aannemers overgemaakt om op die basis een prijsofferte te doen. De diverse voorstellen van de aannemers gaven prijzen voor de ruwbouw die schommelden tussen 3.800.000 frank en 4.300.000 frank exclusief B.T.W. Uiteindelijk kwam de architect voor de ruwbouw tot een prijs van 2.700.000 frank zonder B.T.W., nadat hij aan de plannen enkele wijzigingen had aangebracht. Onder meer had hij de garage vervangen door een carport. Op 18 september 1987 lieten de bouwheren aan de architect weten dat ze een einde maakten aan de samenwerking, gelet op het feit dat de prijs voor de oorspronkelijke ruwbouw, ongeveer 4 miljoen frank, in ruime mate het nieuw vooropgestelde bedrag van 2.700.000 frank overschreed. De architect haastte zich te antwoorden dat hij tot een ruwbouwprijs van 2.700.000 frank was gekomen, mits aanpassing van een aantal posten, maar de bouwheren bleven bij hun standpunt de samenwerking te beëindigen. De door de architect voorgestelde wijzigingen hadden immers betrekking op de structuur en de bouwmaterialen en waren bijgevolg fundamenteel van aard.

De architect legde zich hierbij niet neer en eiste op grond van artikel 1794 B.W. de betaling van zijn ereloon. Vooraleer hierover een uitspraak te doen, weidde de Rechtbank van eerste aanleg te Nijvel uit over de verplichtingen van de architect in verband met het budget van de bouwheren. De architect moet reeds tijdens de precontractuele fase informeren naar de financiële middelen waarover de kandidaat-bouwers beschikken, voorstellen doen en controleren of de wensen van de bouwheren te rijmen vallen met hun budget. De vaststelling van het budget behoort tot het voorwerp zelf van de overeenkomst. Wordt er geen overeenstemming bereikt over dit punt, dan heeft de overeenkomst geen voorwerp en is ze bijgevolg nietig. *In casu* was de architect aan zijn verplichtingen als raadsman van de bouwheren tekortgekomen, door hen te laten geloven dat ze voor de prijs van 4.650.000 frank

(1225) [Gent 3 december 1993](#), *R.W.* 1994-95, 644.



(zonder B.T.W.) een villa met luxe-afwerking konden laten bouwen. Nochtans is de afwerkingsgraad een belangrijk element voor een bouwheer om zich een idee te kunnen vormen over de waarde van het onroerend goed. Het argument van de architect dat de bouwheren over belangrijke financiële middelen beschikten, en wel tegen een hogere prijs zouden gebouwd hebben, werd door de rechtbank verworpen. De voortzetting van de samenwerking had de bouwheren verplicht hetzij een nieuwe overeenkomst te ondertekenen tegen een veel hoger bedrag, hetzij een gewone afwerking in plaats van een luxueuze afwerking te aanvaarden. De rechtbank oordeelde dat, hoewel artikel 1794 B.W. van toepassing kan zijn op een architectenovereenkomst, hiervan *in casu* geen sprake kon zijn; *in casu* moest de overeenkomst worden beschouwd als ontbonden ten laste van de architect op grond van artikel 1184 B.W. Bijgevolg kon hij geen aanspraak maken op de betaling van zijn honoraria(1226). Het valt wel te betreuren dat het vonnis niet de nodige vaststellingen bevat waaruit kan blijken dat de bouwheren de beslissing om eenzijdig te ontbinden, namen in overeenstemming met de door de rechtpraak en rechtsleer uitgewerkte voorwaarden(1227).

757. VERBREKING ONDERAANNEMINGSOVEREENKOMST DOOR DE AANNEMER: ONTBINDING TE ZIJNEN LASTE. — Op 27 augustus 1987 was er tussen de B.V.B.A. M., hoofdaannemer, en de C.V. T., onderaannemer een overeenkomst gesloten betreffende twee opdrachten. De eerste betrof het plaatsen van twaalf radiatoren met warmwaterketel, de tweede betrof het installeren van nog eens acht radiatoren. De werken moesten worden aangevat ten laatste op 14 september 1987, tenminste indien de onderaannemer op dat ogenblik al het benodigde materiaal had ter beschikking gekregen en dat hij de installatieplannen zo snel mogelijk in handen zou krijgen. De werken werden zoals gepland aangevat op 14 september 1987, hoewel de onderaannemer de installatieplannen betreffende de tweede opdracht nog niet had ontvangen en nog niet over al het nodige materiaal beschikte, dat slechts in schijven werd bezorgd. Op 27 september 1987 brengt de onderaannemer de opdrachtgever op de hoogte dat hij de werken stillegt tot 20 oktober 1987 en hij brengt de hoofdaannemer hiervan zowel telefonisch als schriftelijk op de hoogte. Op 29 september 1987 stelt de advocaat van de aannemer de onderaannemer in gebreke en beveelt hem de werken onmiddellijk te hervatten en ze te beëindigen tegen 2 oktober daaropvolgend. Vervolgens „verbreekt” de aannemer op 1 oktober 1987 de overeenkomst en laat op 20 oktober 1987 een gerechtsdeurwaarder op niet-contradictoire wijze vaststellingen doen op de werf. Hierop stapt de onderaannemer naar de rechtbank om de door hem uitgevoerde werken te laten vergoeden. De rechter oordeelt dat indien de aannemer, zoals hij in zijn verweer aanvoert, te klagen had over de uitvoering van de werken, hij onverwijld de nodige maatregelen had

(1226) Rb. Nijvel 13 februari 1995, *J.L.M.B.* 1996, 425.

(1227) Zie: S. STIJNS, *o.c.*, 1994, nrs. 459 e.v.



moeten treffen, met name op een contradictoire wijze vaststellingen laten doen en de rechtbank verzoeken tot aanstelling van een deskundige. Door niet met dergelijke voorzichtigheid te handelen heeft hij zich de mogelijkheid ontnomen de gegrondheid van zijn klachten te laten beoordelen. Tevens oordeelt de rechtbank dat de aannemer door de overeenkomst eenzijdig te „verbreken”, geen toepassing heeft gemaakt van artikel 1794 B.W., maar *duidelijk de bedoeling heeft gehad een tekortkoming van de onderaannemer te sanctioneren*. Zoals hoger reeds aangehaald, had de aannemer evenwel nagelaten de nodige maatregelen te treffen om een *a posteriori* rechterlijke controle mogelijk te maken. Bij gebrek aan bewijs van tekortkomingen in hoofde van de onderaannemer, oordeelt de rechtbank terecht dat de hoofdaannemer de onderaannemingsovereenkomst foutief heeft verbroken en moet hij de onderaannemer niet enkel de reeds uitgevoerde werken vergoeden, maar tevens een verbrekingsvergoeding ter waarde van 20% van de nog uit te voeren werken(1228).

758. NIET-RESPECTEREN EXCLUSIVITEITSBEDING: BETALING COMMISSIELOON. — Een vastgoedmakelaar kreeg op 27 april 1992 van de eisers in het geding de opdracht om een koper te zoeken voor het onroerend goed van de eisers. Hun vraagprijs bedroeg 14.500.000 frank. De overeenkomst had een looptijd van zes maanden, die bij gebreke aan een tijdige opzegging met zes maanden zou worden verlengd. De overeenkomst stipuleerde een exclusiviteit ten voordele van de verweerder-vastgoedmakelaar en een vergoeding indien de opdrachtgevers deze exclusiviteit niet zouden respecteren. Deze kwam neer op de vergoeding die de makelaar zou ontvangen bij de uitvoering van zijn opdracht. Daarentegen was in de overeenkomst eveneens gestipuleerd dat de makelaar geen recht had op een commissieloon indien de verkoop niet binnen de vooropgestelde termijn zou plaatsvinden. Op 8 februari 1993 verkochten de opdrachtgevers, buiten het weten van de makelaar om, hun onroerend goed en zegden zij de overeenkomst met de vastgoedmakelaar op. Deze laatste eiste hierop de betaling van zijn commissieloon voor een bedrag van 427.350 frank. De opdrachtgevers werden hiertoe bij verstek veroordeeld. Zij tekenden evenwel verzet aan tegen het verstekvonnis. Ze argumenteerden dat de clause waarbij zij aan de makelaar een vergoeding zouden verschuldigd zijn bij miskenning van zijn exclusiviteit, strijdig was met artikel 32.15° Handelspraktijkenwet en dus nietig(1229). Hun vordering werd evenwel ongegrond verklaard. De overeenkomst voorzag immers eveneens een gelijkwaardige sanctie in hoofde van de vastgoedmakelaar, namelijk de afwezigheid van het recht op een commissieloon indien de verkoop

(1228) Kh. Brussel 16 oktober 1990, *T. Aann.* 1998, 51.

(1229) Artikel 32.15° WHPC bepaalt: „[In de overeenkomsten gesloten] tussen een verkoper en een consument, zijn onrechtmatig de bedingen en voorwaarden of de combinaties van bedingen en voorwaarden die ertoe strekken: het bedrag vast te leggen van de vergoeding verschuldigd door de consument die zijn verplichtingen niet nakomt, zonder in een gelijkwaardige vergoeding te voorzien ten laste van de verkoper die in gebreke blijft”.



niet zou plaatsvinden binnen de overeengekomen termijn. De Rechtbank van eerste aanleg te Brugge handhaafde de veroordeling van de opdrachtgevers tot betaling van het commissieloon aan de vastgoedmakelaar(1230). Deze uitspraak is een illustratie van de toepassing van artikel 1184 B.W. Immers, het is op grond van hun wanprestatie (het niet respecteren van het exclusiviteitsbeding) dat de opdrachtgevers worden veroordeeld tot het betalen van de contractueel overeengekomen schadevergoeding.

759. STRAFBEDING BIJ MISKENNING EXCLUSIVITEIT: MATIGING DOOR DE RECHTER. — Aan de basis van het geschil tussen de partijen in het geding ligt een overeenkomst die tussen hen op 1 mei 1990 werd gesloten, waarbij de geïntimeerden de appellant de opdracht toevertrouwden gedurende de periode 1 mei 1990-14 juni 1990 een koper te zoeken voor hun onroerend goed. De gevraagde verkoopprijs bedraagt 10 miljoen frank. In de overeenkomst wordt een exclusiviteit in het voordeel van de appellant bedongen en tevens verbinden de opdrachtgevers er zich toe het goed noch rechtstreeks, noch bij tussenkomst van derden te verkopen zonder de makelaar te verwittigen, die zijn recht behoudt op de gehele commissie. Die commissie bedraagt 3,5% van de verkoopprijs. Tenslotte bevat de overeenkomst nog een clause dat indien de eigenaar de overeenkomst verbreekt vóór het einde van de overeengekomen termijn, hij aan de makelaar een schadevergoeding uitkeert ten bedrage van het commissieloon. In strijd met hun contractuele verplichting verkopen de opdrachtgevers het goed toch en brengen ze de makelaar hiervan op 18 mei 1990 op de hoogte. Hierop eist de makelaar de som van 350.000 frank, zijnde 3,5% van de gevraagde verkoopprijs. In eerste aanleg krijgt hij slechts 20.000 frank. In beroep oordeelt het Hof van beroep te Brussel dat de contractuele vergoedingsbasis geen billijke schadevergoeding vertegenwoordigt omdat er een wanverhouding zou ontstaan tussen het bedongen loon en de geleverde prestaties. Wat betreft zijn geleverde prestaties kan de makelaar enkel een aan een zekere K.P. gerichte brief voorleggen, zonder dat hieruit zou blijken dat er ook onderhandelingen hebben plaatsgevonden. De toepassing van de contractueel bedongen schadevergoeding (350.000 frank) zou aan de aannemer een veel grotere winst bezorgen dan de normale uitvoering van de overeenkomst. Het Hof mildert dan ook de gevorderde vergoeding. Het houdt rekening met de geleverde prestaties en met de schade voor gederfde winst en willigt de oorspronkelijke vordering van de makelaar in voor een bedrag van 100.000 frank(1231).

(1230) [Rb. Brugge 10 januari 1997](#), *T. App.* 1997, 35.

(1231) [Brussel 26 september 1996](#), *A.J.T.* 1997-98, 569, noot B. WEYTS.

