

met zijn schuldvordering, maar slechts vanaf de datum van de uitreiking van de factuur en het bij gebreke aan een wettelijk bepaalde voorrangregeling onderworpen is aan de door de rechtspraak ontwikkelde beginselen bij samenloop van bevoorrechte schuldeisers.

De onderaannemer beweerde tevens dat de pandhouder van een handelsfonds slechts een algemeen voorrecht geniet, dat moet wijken voor een bijzonder voorrecht. Op grond van de rechtspraak van het Hof van Cassatie(1276) echter overwoog het Hof van beroep te Brussel dat het voorrecht van de titularis van een pandrecht op een handelszaak een bijzonder voorrecht op bepaalde roerende goederen is en dat de omstandigheid dat het slaat op een universaliteit van goederen dit karakter niet ontnemt. *In casu* was er dus een conflict tussen twee bijzondere voorrechten gerezen. Bij gebrek aan een wettelijke rangregeling moest, zoals hoger reeds aangegeven het conflict worden opgelost overeenkomstig de door rechtspraak ontwikkelde beginselen. Het Hof van beroep richtte zich voor de oplossing bijgevolg naar het beginsel *prior tempore, potior iure* waarbij het oudste voorrecht primeert. *In casu* was het voorrecht van de Kredietbank het oudste, vermits haar voorrecht was ontstaan vanaf het ontstaan van haar schuldvordering en door de inschrijving op het hypotheekkantoor op 11 maart 1993 werd tegenstelbaar gemaakt aan derden, terwijl het voorrecht van de onderaannemer slechts was ontstaan bij de uitschrijving van de facturen, met name in april, juni en augustus 1994(1277).

HOOFDSTUK VI

DE WONINGBOUWWET

789. TOEPASSINGSGEBIED: INTEGRAAL PROJECT. — Indien partijen een overeenkomst sluiten betreffende de uitvoering van een „integraal bouwproject”, maar essentiële elementen zoals sanitair, centrale verwarming en elektriciteitswerken uitsluiten, is de Wet Breyne niet van toepassing. Uit artikel 1 van deze wet blijkt immers dat de overeenkomst betrekking moet hebben op de oprichting van een „bewoonbare” woning. Dit belet evenwel niet dat partijen in hun overeenkomst een aantal bepalingen uit de Wet Breyne kunnen overnemen en op hun overeenkomst van toepassing verklaren. Indien de partijen voor de wijze van oplevering verwijzen naar de Wet Breyne, impliceert dit dat de voorlopige oplevering wordt vastgesteld in een door alle partijen ondertekend proces-verbaal. Kan een dergelijk proces-verbaal

(1276) *Cass.* 19 november 1992, *A.C.* 1991-92, 1330, *Pas.* 1992, I, 1286, *J.L.M.B.* 1993, 689, *R. Cass.* 1993, 21, noot M. STORME, *T. Not.* 1993 (verkort), 443, *R.W.* 1992-93, 1021, noot G. VAN HAEGHENBORGH, *R.C.J.B.* 1994, 27, noot M. VAN QUICKENBORNE, *T.B.B.R.* 1994, 55, noot J. KOKELENBERG en *T.B.H.* 1994, 43.

(1277) Brussel 8 november 1995, *HOR* 1996, afl. 37, 89.



vervolgens niet worden voorgelegd, dan kan er niet worden van uitgegaan dat er een voorlopige oplevering van de werken is gebeurd(1278).

790. TOEPASSINGSGEBIED: BOUW VAN EEN VERANDA. — De Wet Breyne is toepasselijk op overeenkomsten in zoverre die betrekking hebben op 1. de eigendomsoverdracht van een te bouwen of in aanbouw zijnd huis of flatgebouw of 2. het bouwen, doen bouwen of het verschaffen van een nog te bouwen of in aanbouw zijnd huis of flatgebouw. De overeenkomst tot het bouwen van een veranda valt niet onder één van deze categorieën van overeenkomsten(1279).

791. OPDRACHTGEVER-ARCHITECT: BESCHERMING WONINGBOUWWET. — De omstandigheid dat de opdrachtgever een architect is en derhalve voldoende op de hoogte dient te zijn van de bepalingen van de Wet Breyne, doet niet ter zake om hem, bij een inbreuk op de artikelen 7 en 12 Woningbouwwet, de bescherming van deze wet te ontnemen en hem de keuze te geven te opteren voor hetzij de nietigheid van de volledige overeenkomst, hetzij de nietigheid van de bedingen die in strijd zijn met deze wet(1280).

792. VERTREKPUNT TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID. — In een arrest van 25 april 1997 oordeelde de Rechtbank van eerste aanleg te Luik dat niets de partijen belet om in een overeenkomst die onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne valt, te bepalen dat de voorlopige oplevering door de kopers-bouwheren geldt als aanvaarding van de werken. Op dit ogenblik begint de termijn van de tienjarige aansprakelijkheid voor gebreken die de stabiliteit van het gebouw in gevaar brengen te lopen. De rechtbank verwees hierbij uitdrukkelijk naar het arrest van het Hof van Cassatie van 24 februari 1983(1281). De rechtbank verdedigde in haar vonnis ook de stelling dat de aansprakelijkheid van de aannemer en de architect voor lichte verborgen gebreken enkel in het gedrang kan worden gebracht binnen een termijn van tien jaren vanaf de aanvaarding van de werken. Zoniet komt men volgens de rechtbank tot het absurde gevolg dat de bouwheer bij een licht verborgen gebrek meer kans heeft om vergoed te worden dan bij een gebrek dat de stabiliteit in gevaar brengt(1282).

793. ONAFHANKELIJKHEID ARCHITECT TEGENOVER BOUWPROMOTOR. PRIJSRAMING. — Op 17 oktober 1989 sluiten de eiser als architect en de verweerder als bouwheer een overeenkomst betreffende de oprichting van een woning. De uit te voeren werken worden begroot op ongeveer 6 miljoen frank en het

(1278) [Rb. Brugge 7 maart 1995](#), *T.V.B.R.* 1995, afl. 3, 37.

(1279) [Kh. Hasselt 13 december 1994](#), *Limb. Rechtsl.* 1995, 195 en *R.W.* 1995-96 (verkort), 1242.

(1280) [Gent 8 januari 1997](#), *R.W.* 1996-97 (verkort), 1100.

(1281) [Cass. 24 februari 1983](#), *A.C.* 1982-83, 808, *Pas.* 1983, I, 716 en *R.W.* 1983-84, 1460.

(1282) [Rb. Luik 25 april 1997](#), *J.L.M.B.* 1997, 813.

ereloon wordt bepaald op 300.000 frank. In september 1990 maakt de eiser aan de hand van het lastenboek van de aannemer-bouwpromotor, de N.V. B.I.K., een prijsberekening en hij komt hierbij uit op de som van 9.821.334 frank. De bouwheer vindt dit bedrag echter veel te hoog en maakt op die grond een einde aan de overeenkomst. Daarop stuurt de architect aan de bouwheer een ereloonnota van 161.000 frank (zonder B.T.W.; 211.000 frank voor het opmaken van het dossier tot het verkrijgen van verkavelingsvergunning, het opmaken van een voorontwerp en het opmaken van de plannen noodzakelijk voor de bouwaanvraag, min 50.000 frank korting als voorstel tot minnelijke schikking). De opdrachtgever weigert die som te betalen en wordt uiteindelijk door de architect gedagvaard. Hij stelt op zijn beurt een tegeneis in tot gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst ten laste van de architect. De rechtbank wijst die tegeneis af als ongegrond. De rechtbank oordeelt vooreerst dat de architect geen wanprestatie heeft begaan die de ontbinding rechtvaardigt omdat de prijsverhoging vooral te wijten was aan het feit dat de bouwheer steeds andere en duurdere werken wilde. Ook het argument van de bouwheer dat de architect niet met de bouwpromotor had mogen samenwerken omdat reeds vóór de totstandkoming van de architectenovereenkomst de bouwheer met deze aannemer-promotor een overeenkomst had gesloten wordt van tafel geveegd. De onafhankelijkheid van de architect komt hierdoor niet in het gedrang. De vordering van de architect werd gedeeltelijk ingewilligd. Op grond van een eerdere ereloonnota dan deze die nu ter betwisting lag, bepaalde de rechter het ereloon van de architect *ex aequo et bono* op 110.000 frank + B.T.W.(1283).

794. ONGELDIGHEID STILZWIJGENDE DEFINITIEVE OPLEVERING. — Een aannemer, eerste geïntimeerde, had voor de appellanten een woning sleutel-op-de-deur gebouwd. In het proces-verbaal van voorlopige oplevering stond volgende vermelding te lezen: „Pas na verloop van een jaar na deze voorlopige aanvaarding is de woning definitief aanvaard geworden. Deze definitieve aanvaarding is steeds stilzwijgend”. De oorspronkelijke vordering van de bouwheren strekte ertoe de aannemer en de architect *in solidum* te veroordelen tot betaling van de som van 350.000 frank voor gebreken die ze na de voorlopige oplevering nog niet hadden hersteld en hen te horen zeggen voor recht dat ze gehouden waren tot de definitieve oplevering. In eerste aanleg werd hun vordering als laattijdig afgewezen. In beroep oordeelde het Hof van beroep te Gent dat overeenkomstig artikel 2 § 1 al. 2 van het K.B. 21 oktober 1971 de definitieve oplevering dient te gebeuren bij middel van een schriftelijke en tegensprekelijk tussen partijen opgemaakte akte. *In casu* was dit niet gebeurd, zodat het Hof oordeelde dat de opdrachtgevers de werken niet hadden aanvaard. Hun vordering werd bijgevolg ontvankelijk verklaard, maar vooraleer zich ten gronde over de zaak uit te spreken, stelde het Hof

(1283) [Rb. Brussel 14 november 1996](#), *Res Jur. Imm.* 1996, 145.



een deskundige aan die verslag moest uitbrengen over de oorzaken en de omvang van de gebreken(1284).

TITEL IV

LENING

795. INLEIDING. — De bijzondere overeenkomst 'lening' komt in het Burgerlijk Wetboek aan bod in de artikelen 1874 e.v. De structuur die het Burgerlijk Wetboek hanteert, vertrekt van de drie soorten lening: bruiklening, verbruiklening en lening op interest. Aangezien de meeste rechterlijke uitspraken rond leningen echter algemene problemen aankaarten die niet eigen zijn aan één van de drie soorten leningen, geven wij in dit overzicht voorkeur aan een andere structuur die vertrekt van overkoepelende onderwerpen. Enkel in het vijfde hoofdstuk komen de drie soorten leningen wél individueel aan bod. Daar worden slechts die uitspraken vermeld die aansluiten bij de artikelen in het Burgerlijk Wetboek die specifiek gelden voor bruiklening, verbruiklening, dan wel lening op interest of enkel voor één van hen relevantie hebben. Voorts is het belangrijk de grenzen van deze titel af te bakenen. Het is enkel de bedoeling het *gemene recht inzake leningen* te bespreken. De rechtspraak die de wetten op het consumenten- en hypothecair krediet aangaat, hoort in deze opzet niet thuis en komt inderdaad uitvoerig aan bod in het „Overzicht van rechtspraak: privaot bankrecht (1992-1998)” van de hand van Wymeersch, Dambre en Troch, verschenen in dit tijdschrift in 1999. In dit overzicht wordt trouwens ook de aansprakelijkheid van de bankier-uitlener voor onrechtmatige kredietverlening uitvoerig besproken(1285). Ook dit item zal hier dan ook geen tweede maal aandacht krijgen.

HOOFDSTUK I

BEGRIP

796. TEST MET WAGEN DOOR KANDIDAAT-KOPER. GEEN BEWAARGEVING MAAR LENING WANNEER HET GEBRUIK DE ESSENTIE VAN DE OVEREENKOMST IS. — De mogelijkheid voor de ontlener om de zaak te gebruiken behoort tot de essentie van een lening en onderscheidt haar van een bewaargeving, waar de bewaarnemer zich in beginsel niet mag bedienen van de in bewaring

(1284) [Gent 6 november 1996](#), *A.J.T.* 1997-98, 230, noot J. VANBELLE.

(1285) E. WYMEERSCH, M. DAMBRE en K. TROCH, „Overzicht van rechtspraak. Privaot bankrecht (1992-1998)”, *T.P.R.* 1999, 1779-2034, meer in het bijzonder nrs. 12-28 voor aansprakelijkheid van de bank voor onrechtmatige kredietverlening, nrs. 61-146 voor consumentenkrediet en nrs. 147-166 voor hypothecair krediet.

