

KLUWER DOCUMENTA  
AFGIFTEKANTOOR ANTWERPEN X  
DRIEMAANDELIJKS TIJDSCHRIFT  
OKTOBER-DECEMBER

45° JAARGANG



45° JAARGANG

2008-4

2008-4

# TIJDSCHRIFT VOOR PRIVAATRECHT

TIJDSCHRIFT VOOR PRIVAATRECHT



# TIJDSCHRIFT VOOR PRIVAATRECHT

VIJFENVEERTIGSTE JAARGANG • 2008

NR. 4

## INHOUD

### De Redactie Privaat

WISSINK, M.H., Een Europese verordening over het contractenrecht en de aftocht van het gemeenschapsrecht .. 1277

### Bijdragen

SWENNEN, F., Over alimentatieovereenkomsten en echtscheiding (en ook een beetje over Odysseus) ..... 1287

WEISS, M., The future of European social policy ..... 1349

VAN PETEGHEM, P., De broederschap van de Heilige Ivo en de Gentse advocaten tijdens het ancien régime. Op zoek naar sporen van de cultus van de heilige Ivo in het graafschap Vlaanderen, maar vooral te Gent ..... 1383

### Overzicht van Rechtspraak

STIJS, S., TILLEMAN, B., GOOSSENS, W., KOHL, B., SWAE-NEPOEL, E. en WILLEMS, K., Bijzondere overeenkomsten: Koop en Aanneming (1999-2006) ..... 1411

### Boekbesprekingen

1743

### Aangekondigd

1745

## OVERZICHT VAN RECHTSPRAAK

### BIJZONDERE OVEREENKOMSTEN: KOOP EN AANNEEMING 1999-2006

door

S. STIJNS  
Gewoon hoogleraar  
K.U.Leuven

B. TILLEMANN  
Gewoon hoogleraar  
K.U.Leuven

en

W. GOOSSENS  
Docent EHSAL

E. SWAENPOEL  
Assistente K.U.Leuven

K. WILLEMS  
Assistent K.U.Leuven

## INHOUD

Ter Geleide (1-3)	§ 4. Algemene verkoopvoorwaarden (46-49)
<b>Titel I. Koop (4-279)</b>	Afdeling II. Gebreken in de toestemming (50-73)
<i>Hoofdstuk I. Begrip, kenmerken en modaliteiten (5-30)</i>	§ 1. Dwaling (50-59)
Afdeling I. Begrip (5-7)	§ 2. Bedrog (60-67)
Afdeling II. Eigendomsoverdracht en eigendomsvoorbehoud (8-14)	§ 3. Benadeling en gekwalificeerde benadeling (68-73)
Afdeling III. Prijs en handgeld (15-18)	Afdeling III. Bekwaamheid (74)
Afdeling IV. Modaliteiten van de koop (19-30)	Afdeling IV. Voorwerp (75-77)
<i>Hoofdstuk II. Geldigheidsvereisten (31-82)</i>	§ 1. Geldigheidsvoorwaarden (75)
Afdeling I. Wilsovereenstemming (31-49)	§ 2. Verkoop van anderzake (art. 1599 B.W.) (76-77)
§ 1. Wilsovereenstemming — Aanbod en aanvaarding (31-36)	Afdeling V. Oorzaak (78)
§ 2. Beding van voorkeur en eenzijdige verkoopbepaling (37-42)	Afdeling VI. Precontractuele plichten en aansprakelijkheid (79-82)
§ 3. Koop met commando (43-45)	<i>Hoofdstuk III. Interpretatie en bewijs (83-90)</i>

*Hoofdstuk IV. Tegenwerpelijkheid aan derden (91-94)*

*Hoofdstuk V. Gevolgen van de koop (95-222)*

*Afdeling I. Plichten van de verkoper (95-188)*

*§ 1. Levering (95-123)*

*A. Leveringsplicht en aanvaarding (95-116)*

*1. Leveringsplicht (95-99)*

*2. Termijn levering (100-102)*

*a. Leveringstermijn bij gebreke van conventionele bepaling (100-101)*

*b. Conventionele leveringstermijn (102)*

*3. Conformiteit (103-112)*

*a. Onderscheid niet-conforme levering en afwezigheid van voorwerp*

*b. Onderscheid met verborgen gebreken (104)*

*c. Verborgen non-conformiteit (105)*

*d. Bewijs niet-conformiteit: algemeen en verkoop op staal (106-112)*

*4. Aanvaarding (113-116)*

*a. Principe (113)*

*b. Termijn en aanvaarding (114)*

*c. Gevolgen aanvaarding (115-116)*

*B. Omvang van de leveringsplicht (117-119)*

*C. Rechtsmiddelen voor de koper (120-123)*

*§ 2. Vrijwaring voor uitwinning (124-134)*

*A. Vrijwaring voor eigen daad (124-127)*

*B. Vrijwaring voor daad van derden (128-131)*

*C. Rechtsmiddelen voor de koper (132-133)*

*D. Beding omtrent de vrijwaring (134)*

*§ 3. Vrijwaring voor verborgen gebreken (135-188)*

*A. Voorwaarden voor vrijwaring (135-152)*

*1. Een intrinsiek of een functioneel gebrek (138-145)*

*a. Conceptuele opvatting (138-141)*

*b. Functionele opvatting (142-144)*

*c. Gebrek van de verkochte zaak (145)*

*2. Verborgen karakter van het gebrek (146-149)*

*3. Ernst van het gebrek (150)*

*4. Bewijs van anterioriteit van het gebrek (151-152)*

*B. Acties van de koper (153-179)*

*1. Keuzerecht van de koper tusschen ontbinding en prijsvermindering (153-158)*

*2. Omvang van de schadevergoeding en vermoeden van kwade trouw van de beroepsverkoper (159-166)*

*3. Korte termijn (167-176)*

*4. Tegen wie vorderen? (177-179)*

*C. Bedingen omtrent de vrijwaring: algemeen en verborgen gebreken (180-188)*

*1. Principiële geldigheid van exoneratiebedingen voor niet-gekende gebreken (in koop naar gemeen recht (180-181)*

*2. Vermoeden van kennis van gebrek in hoofde van de beroepsverkoper (182-183)*

*3. De verwittigde koper (184)*

*4. Interpretatiekwesties (185-188)*

*a. Formulering niet-vrijwaring (185)*

*b. Definitie (korte) vrijwaringstermijn (186)*

*c. Conventionele waarborgtermijn en verhouding wettelijke termijn (187)*

*d. Verkoop zaak in de staat waarin ze zich bevindt (188)*

*Afdeling II. Plichten van de koper (189-214)*

*§ 1. Betaling van de prijs (189-214)*

*A. Juridische kwalificatie en bewijs van betaling (189-194)*

*B. Partijen bij de betalingsverplichting (195-197)*

*C. Gevolgen van betaling: Probleem van de toerekening (198)*

*D. Voorwerp van de betaling (199-204)*

*E. Betalingsmodaliteiten (205-210)*

*1. Termijnen voor betaling (205-206)*

*2. Opschortende voorwaarde voor betaling (207-208)*

*3. Verschil tussen betaling onder opschortende voorwaarde of op termijn en voorwaardelijke koop (209-210)*

*F. Rechtsmiddelen waarover de onbetaalde verkoper beschikt (211-214)*

*Afdeling III. Plicht van koper en verkoper (215-222)*

*§ 1. Verplichting tot medewerking verlijden van de authentieke verkoopakte van een onroerend goed (215-222)*

*A. Algemeen (215)*

*B. Rechtsmiddelen bij weigering verlijden (216-222)*

*Hoofdstuk VI. Gevolgen voor het voorkooprecht (223-232)*

*Afdeling I. Conventioneel voorkooprecht (223-227)*

*Afdeling II. Wettelijke voorkooprechten (228-232)*

*§ 1. Recht van voorkoop, Vlaamse Wooncode (228-231)*

*§ 2. Recht van voorkoop, Pachtwet (232)*

*Hoofdstuk VIII. Beëindiging van de koop (233-254)*

*Afdeling I. Recht van wederinkoop (233-236)*

*Afdeling II. Ontbinding (gemeen recht) (237-251)*

*§ 1. Keuzerecht tussen ontbinding en uitvoering in natura (237-242)*

*§ 2. Voorwaarden voor de gerechtelijke ontbinding (243)*

*§ 3. Terugwerkende kracht van de ontbinding (244-248)*

*A. Verkoop op afbetaling (244)*

*B. Verkoop op lijfrente (245-246)*

*C. Gevolgen ontbinding bij faillissement (247)*

*D. Gevolgen ontbinding op registratierechten (248)*

*§ 4. Restitutieplichten na ontbinding (249-251)*

*Afdeling III. Nietigheid (252-254)*

*Hoofdstuk VIII. Aan bijzondere regels omdervorpen koopovereenkomsten (255-262)*

*Afdeling I. Openbare verkoop (255-256)*

*Afdeling II. Wet op de Productaan-sprakelijkheid (257-262)*

*Hoofdstuk IX. Notariële aansprakelijkheid (263-271)*

*Hoofdstuk X. Internationale koop (272-277)*

*Hoofdstuk XI. Consumentenkoop (278-279)*

**Titel II. Aanneming (280-399)**

*Hoofdstuk I. Begrip. Toestandkoming — Bewijs (280-306)*

*Afdeling I. Begrip en kwalificatie (280-293)*

*Afdeling II. Toestandkoming (294-303)*

*Afdeling III. Bewijs (304-306)*

*Hoofdstuk II. Vergoeding van de aan-nemer (307-315)*

## TER INLEIDING

<i>Hoofdstuk III. Verplichtingen in hoofde van de opdrachgever</i> — aanvaarding en oplevering (316-323)	Afdeling V. Remedies (365-367)
Afdeling I. Mogelijk maken van het werk (316-319)	<i>Hoofdstuk V. Beëindiging van de aan-nemingsovereenkomst</i> — opzegging (art. 1794 B.W.) (368-373)
Afdeling II. Aanvaarding en oplevering (320-323)	<i>Hoofdstuk VI. Onderaanneming</i> (374-382)
<i>Hoofdstuk IV. Verplichtingen in hoofde van de aannemer</i> (324-367)	Afdeling I. Verhouding tussen de hoofdopdrachgever en de hoofdaannemer (374)
Afdeling I. Uitvoering van het werk — informatieplicht — bewarings- en restitutieplicht (324-343)	Afdeling II. Verhouding tussen de hoofdaannemer en de onderaannemer (375)
§ 1. Uitvoering van het werk (324-328)	Afdeling III. Verhouding tussen de hoofdopdrachgever en de onderaannemer (376-381)
§ 2. Informatieplicht (329-337)	§ 1. Aansprakelijkheid van de onderaannemer ten opzichte van de hoofdopdrachgever (376)
§ 3. Bewarings- en restitutieplichten (338-343)	§ 2. Rechtstreekse vordering (art. 1798 B.W.) (377-381)
Afdeling II. Aansprakelijkheid vóór aanvaarding — aansprakelijkheid voor verborgen gebreken na aanvaarding (344-352)	Afdeling IV. Voorrecht van de onderaannemer (art. 20, 12° Hyp.W.) (382)
§ 1. Algemeen (344-346)	<i>Hoofdstuk VII. De Woningbouwwet</i> (383-399)
§ 2. Aansprakelijkheid voor verborgen gebreken (347-352)	
Afdeling III. Tienjarige aansprakelijkheid (353-357)	
Afdeling IV. Aansprakelijkheid van de architect (358-364)	

1. Het opzet van het zeer omvangrijke overzicht gewijd aan de Bijzondere Overeenkomsten, werd grondig en kritisch herbekeken. Voortaan valt het overzicht uiteen in drie afzonderlijke overzichten die geschreven worden door en/of onder de wetenschappelijke begeleiding van Sophie Stijns, Bernard Tilleman en Alain Verbeke. Voorliggend eerste overzicht behandelt de koop- en de aannemingscontracten. In een tweede deel — dat als een zelfstandig overzicht zal verschijnen — buigen de auteurs zich over de contracten met tussenpersonen (zoals lastgeving) en over al de zogenaamde “kleine” contracten, zoals dading, inpandgeving, bewaargeving en kanscontracten. Ook enkele onbenoemde contracten, zoals sponsoring, zullen worden besproken. Het laatste overzicht zal handelen over alle huurcontracten, de leasing en de bruiklening.

2. De methode van redactie was eveneens aan hernieuwing toe om de groeiende omvang te beheersen en om een snelle consultatie mogelijk te maken. Dit overzicht sluit natuurlijk aan bij het voorgaande en behandelt de rechterlijke uitspraken gepubliceerd tussen 1 januari 1999 en 31 december 2006. De hoofdaandacht gaat naar de beslissingen zelf: de feiten en de toegepaste rechtsregels worden in detail weergegeven. Waar nuttig of noodzakelijk wordt de beslissing geduid. Ook de onderliggende regels die de beslissingen schragen of verdeken worden regelmatig heromnomen voor het gemak en het inzicht van de lezer. Het overzicht bespreekt hoofdzakelijk en soms zelfs uitsluitend rechtspraak. De doctrine komt enkel ter sprake op netelige punten of ter verduidelijking of duiding van een rechterlijke beslissing. Maar de onder de rechtspraak gepubliceerde commentaren, worden steeds aangehaald en de handboeken die in de besproken periode of zelfs later verschenen en die een handig instrument bieden, krijgen hun plaats. Tenslotte wordt de aandacht getrokken op nieuwe wetgeving, zelfs op wetswijzigingen die dateren van na de besproken periode.

3. Voor dit overzicht was volgend team aan zet(1). Sophie Stijns en Bernard Tilleman schreven het deel over de koop (de eerste nam de hoofdstukken I tot en met IV, en VIII tot en met XI voor haar rekening, de tweede schreef de hoofdstukken V, VI en VII) in samenwerking met hun assistenten, resp. Elke Swaenepoel en Kurt Willems. Het deel over aanneming werd in duo geschreven door Wim Goossens en Benoît Kohl.

(1) Onze dank gaat ook uit naar Mevrouw Els Berckmans, onmisbare medewerkster zowel op het Instituut Contractenrecht als op het Instituut voor Verbintissenrecht, voor haar deskundige hulp bij de opmaak van de teksten.

**384. TOEPASSINGSGBIED: STUDIEOVEREENKOMSTEN.** Sedert de wetswijziging van 3 mei 1993 vallen studieovereenkomsten niet onder de toepassing van de wet mits voldaan is aan vier cumulatieve inhoudelijke voorwaarden vermeld in artikel 2 § 2 Woningbouwwet. De verbintenis aangegaan door een aannemingsbedrijf om een volledig bouwdoossier samen te stellen maakt geen studieovereenkomst in de zin van artikel 2 § 2 van de wet uit wanneer deze initiële studieopdracht in feite ook een bouwovereenkomst inhoudt, minstens er een onlosmakelijke band mee vertoont: dit is zeker het geval als een ereloon van meer dan 2 % van de voorziene bouwkosten moet betaald worden en als de vergoeding voor de studieovereenkomst aftrekbaar is van de eigenlijke bouwprijs(1289).

De studieovereenkomst die werd voorgelegd aan de Rechtbank van Eerste Aanleg te Neufchâteau, beantwoordde aan de strikte voorwaarden van artikel 2 § 2 Woningbouwwet, behalve wat de prijs betrof(1290). Deze prijs lag immers hoger dan de 2 % van de bouwkost berekend op de samenvattende meetstaat en de bijaktes m.b.t. de keuze van de materialen. Deze vergoeding voor studiekosten was niet aftrekbaar van de eigenlijke bouwprijs. De koper weigerde, na uitvoering door de promotor van deze studieovereenkomst (samenvattende meetstaat, opmeting van het grond, uitvoeringsplannen, documenten stedenbouwkundige aanvraag), de studiekosten te betalen. Als verweer tegen de vordering tot betaling, riep de koper de nietigheid van de studieovereenkomst in. De rechter oordeelde echter dat de wettelijke beperking tot een maximum van 2 % van de voorziene bouwkost te goeder trouw en in de context van de *ratio legis* dient te worden geïnterpreteerd, namelijk de bescherming van de belangen van de kandidaat-verkrijger. Wanneer op basis van de samenvattende meetstaat en de bijaktes m.b.t. de keuze van de materialen, wordt vastgesteld dat de kost van de studie dit percentage overschrijft, kunnen de belangen van de kandidaat-verkrijger derhalve op toereikende wijze beschermd worden door louter de kost van de studie te verminderen. De rechtbank willigde dan ook de vordering tot betaling in mits aanpassing van de prijs van de studieovereenkomst tot het wettelijke peil. Volgens de rechter is de niet-naleving van de door artikel 2 geformuleerde verëisten niet van aard de wet, die trouwens geen sanctie in dit verband voorziet, toepasselijk te maken.

**385. TOEPASSINGSGBIED: VOLTOOING EN GRAAD VAN AFWERKING.** Men neemt aan dat de wet niet van toepassing is op huizen of appartementen die reeds volledig voltooid zijn op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst. Volgens de meerderheidsopvatting vallen slechts die overeenkomsten onder

(1289) Antwerpen 20 september 2000, *TBBR*, 2001, 554.

(1290) Rb. Neufchâteau 24 december 1997, *T.Ann.*, 1999, p. 30.

de wet die de levering van een normaal bewoonbare woning tot voorwerp hebben: de promotor of de aannemer moet het bouwwerk in een dusdanige graad van afwerking afleveren, zodat de koper op plan of de opdrachtgever het op een normale wijze kan bewonen. Wanneer de koper niet alleen gecontracteerd heeft voor een houtruwbouwconstructie, maar deze beslis-sing tevens gevolgd wordt door besprekingen waarbij ook een prijs wordt vooropgesteld voor de volledige afwerking en zelfs voor de architect, sluit ten de partijen een verkoopovereenkomst "als begin van het verschaffen van een tot huisvesting bestemd huis, waaromtrent de onderhandelingen nog verder gaan". Volgens het Hof van Beroep te Brussel valt een dergelijke overeenkomst wel onder het toepassingsgebied van de wet Breynne, omdat de promotor door de koper wordt geraadpleegd omtrent het verschaffen van een tot huisvesting bestemd huis(1291). In eerste aanleg had de recht-bank deze aanvullende besprekingen voor de volledige afwerking niet in aanmerking genomen: volgens de rechtbank had dergelijke overeenkomst dienvolgens geen normaal bewoonbaar huis of appartement tot voorwerp, nu de koper, conform het ondertekende contract, onder meer het verwar-mingssysteem, het elektriciteitsnet en de sanitaire installatie zelf had moe-ten voorzien(1292).

Als de wet de levering van een "normaal bewoonbaar" huis veronderstelt, blijft de overeenkomst die beperkt wordt tot het bouwen van een ruwbouw bijgevolg buiten het toepassingsgebied van de woningbouwwet, wanneer de bouwheer, weliswaar om budgettaire redenen, bepaalde werken zelf uit-voert(1293). Volgens de voorbereidende werkzaamheden van de wet Breynne is de normale bewoonbaarheid een jurisprudentieel criterium. Het is daarbij niet steeds eenvoudig de grens te trekken tussen een echte "sleutel-op-de-deur" overeenkomst en een overeenkomst waarbij de koper of de bouwheer uitdrukkelijk akkoord ermee gaat om enkele voltooiingswerken zelf of door iemand anders te laten voeren. Zo oordeelde de Rechtbank van Eerste Aan-leg te Nijvel dat de wet niet van toepassing is wanneer de overeenkomst, naast schilderwerken, het behangen en het vernissen, ook de levering van een sepiische tank en verwarmingssysteem niet voorziet(1294).

**386. TOEPASSINGSGBIED: IN AANBOUW ZIJNDE WONINGEN.** De wet is tevens van toepassing indien in een overeenkomst m.b.t. een in aanbouw zijnde woning de verkoper de verbintenis aangaat tot het uitvoeren van wel bepaalde wet-ken. Daarbij kan de vraag worden gesteld wat er dient te gebeuren indien de partijen hun aanvankelijk akkoord na verloop van enkele weken wijzigen, in de zin dat de koper uiteindelijk beslist om de voltooiingswerken zelf, of door een door hem aangestelde aannemer, te laten uitvoeren. Volgens het Hof van Beroep te Antwerpen vermag de omstandigheid dat na de totstandkoming

(1291) Brussel 25 mei 1999, *TBBR*, 2002, 597, noot S. MOSSELMANS.

(1292) Rb. Leuven 29 september 1999, *TBBR*, 2002, 595.

(1293) Bergen 13 oktober 2003, *T.B.E.R.* 2005, 49, noot K. VANHOVE.

(1294) Rb. Nijvel 22 augustus 2000 (verkort), *JLMB*, 2001, 391.

van een aan de woningbouwwet onderworpen overeenkomst werd bedongen om de voltooiingswerken niet door de verkoper-projectontwikkelaar of een door haar aan te duiden aannemer te laten uitvoeren, de toepasbaarheid van de Woningbouwwet niet uit te sluiten. De Woningbouwwet bevat het voltooiingsvereiste immers niet als toepassingsvoorwaarde(1295).

**387. TOEPASSINGSGBIED: COÖRDINATIE-OVEREENKOMSTEN.** Een recent veel voorkomend fenomeen zijn de zogenaamde coördinatie-overeenkomsten, waarbij de bouwheer verplicht wordt eerst een algemeen contract te sluiten met een promotor, die louter coördinerend optreedt en aldus het materiele werk niet zelf uitvoert, maar overlaat aan onderaannemers met wie de bouwheer rechtstreeks een overeenkomst moet aangaan. Vaak worden dergelijke praktijken veroordeeld als een verboden ontwijking van de wet Breyne. Zo oordeelde het Hof van Beroep te Antwerpen dat de verbondenheid van de bouwcoördinator met de aannemer wordt bewezen door het in de coördinatieovereenkomst opgenomen beding dat de vergoeding van de coördinator in de bouwprijs inbegrepen was en door het feit dat de coördinatieovereenkomst en de aannemingsovereenkomst beide tegelijk op dezelfde datum door de bouwcoördinator ter ondertekening aan de bouwheer werden voorgelegd. Bovendien betroffen de stortingen van de bouwheer niet alleen rechtstreekse betalingen aan de bouwpromotor, maar hielden zij eveneens betalingen in die door de bouwheer moesten worden verricht vóór de voltooiing van het op te richten huis aan een met de bouwpromotor verbonden derde. Derhalve was de woningbouwwet van toepassing op de coördinatieovereenkomst(1296). Volgens het Hof brengt de daadwerkelijke bescherming die de wet beoogt mee dat de nietigheid van deze overeenkomst de nietigheid tot gevolg heeft van de aannemingsovereenkomst die daarmee een onlosmakelijke band heeft door de wijze waarop de bouwpromotor voor zijn prestaties zou worden vergoed, namelijk de integrale betaling van de bouwprijs aan de aannemer.

Het Hof van Beroep te Brussel heeft in andere zin geoordeeld in een gelijkwaardig geval(1297). Volgens het Hof kunnen de verbintenissen van de bouwpromotor zuiver tot de coördinatie van de werken worden beperkt: de bouwpromotor zou in dat opzicht dan ook niet meer dan de tussenpersoon zijn, die toezicht op de verschillende aannemers houdt. Het Hof stelt verder dat de coördinatieovereenkomst geen resultaatsverbintenis inhoudt, doch louter de coördinatie bewerkstelligt en besluit bijgevolg niet tot strijdigheid met de wet Breyne. Nochtans blijkt zulke rechtspraak tot op heden een minderheidsstrekking uit te maken. Zo oordeelde het Hof van Beroep te Gent zeer onlangs omtrent een overeenkomst waarbij een partij zich ertoe verbindt over te gaan tot een geheel van verrichtingen die noodzakelijk

zijn om een bouwwerk tot een goed einde te brengen. Daarbij verwerkt hij geen materialen. Bovendien sluit hij geen contracten met betrekking tot de technische en materiële uitvoering van het gebouw. Het betreft een coördinatieovereenkomst, "bouwverzorgingsovereenkomst" door het Hof genoemd, die door de bepalingen van de woningbouwwet wordt beheerst(1298). Bovendien merkte hetzelfde Hof in een andere zaak op dat de bouwcoördinator die zich als lasthebber van de opdrachtgever t.a.v. de aannemers heeft geprofileerd en die commissies van de aannemers (nl. van de tegenpartij die hij voor de lastgever aanbrengt) heeft ontvangen, tekort schiet aan de verplichtingen van zijn mandaat: er ontstaat daardoor immers een tegenstrijdigheid van belangen(1299).

Tenslotte dient nog te worden opgemerkt dat de techniek van de coördinatie-overeenkomst onder de vermomming van verschillende afzonderlijke overeenkomsten tevens aanleiding kan geven tot de aansprakelijkheid van de architect. Deze toestand werkt echter afkeurenswaardige collusie tussen de promotor en de architect in de hand. Zo veroordeelde het Hof van Beroep te Brussel een architect omdat hij zich niet om de werf had bekommerd, toen hij zijn cliënten, de bouwheren en leken terzake, volledig zonder verweer had gelaten ten overstaan van een aannemer en een promotor die overduidelijk weinig scrupules hadden m.b.t. de belangen van hun medecontractanten(1300). In dat geval kan de architect niet stellen dat de uitsluitende aansprakelijkheid voor de gebreken en het knoeiwerk toekomen aan de promotor, de bouwheren en de aannemer, vermits hij, eens hij een opdracht als deskundige en de honoraria van de bouwheren had aanvaard, zich bijzonder waakzaam had moeten tonen bij de verdediging van de belangen van zijn cliënten, *quod non in casu*.

**388. TOEPASSINGSGBIED: AANKOOPTIE EN OVERDRACHT VAN EEN AANKOOPTIE.** Artikel 7 van de wet (die een resem vermeldingen opsomt die verplicht in het contract dienen te worden opgenomen) en artikel 10 (dat bepaalt dat de schadevergoeding wegens niet-nakoming van de contractbelofte niet meer mag bedragen dan 5 % van de totale prijs) zijn ook van toepassing op eenzijdige contractsbeloften.

Een aankoopoptie op een stuk grond valt niet onder het toepassingsgebied van de woningbouwwet. Als het geschrift dat door de kandidaat-koper ondertekend werd, daarentegen wel kan begrepen worden als een bod tot aankoop van de grond met inbegrip van een op te richten gebouw, is er ook sprake van een bouwbelofte (die gepaard gaat met een aankoopbelofte). De woningbouwwet moet dan toegepast worden. Dit was het geval in een zaak die werd voorgelegd aan het Hof van Beroep te Brussel(1301): de kopers

(1298) Gent 9 juni 2006, *NjW* 2006, 953, noot K.V.

(1299) Gent 5 september 2006, *TGR* 2007, 247.

(1300) Brussel 26 november 1998, *T.Ann.* 1999, p. 322.

(1301) Brussel 14 september 2007, *NjW* 2008, 84, noot S.M.

(1295) Antwerpen, 18 september 2000, *R.W.* 2002-03, p. 139.

(1296) Antwerpen 11 december 2000, *R.W.* 2002-03, 544.

(1297) Brussel, 29 maart 2002, *Res. jur. Imm.*, 2002, 221.

ondertekenden een geschrift waarin zij "een bod geven voor (...) lot 12 (oppervlakte 4a39ca (...)). *Bouw: wind-regendicht waarvan modaliteiten later vastgesteld worden*". Volgens het Hof was vooreerst een belangrijk deel van het voorwerp van de verbintenis om (bij aanvaarding van het bod) een bouwovereenkomst aan te gaan met de verkoper, niet bepaald noch bepaalbaar tenzij mits een nieuwe overeenkomst tussen de partijen. Zo moest in concreto nog onderhandeld worden over onder meer de grootte, de materiële keuze en de indeling van de woning. Bovendien bevatte het geschrift waarin de belofte was vervat niet de verplichte vermeldingen voorgeschreven door artikel 7 Woningbouwwet. Om die redenen werd de aankoopbelofte nietig verklaard.

Dezelfde oplossing geldt voor een overeenkomst tot overdracht van een aankoopoptie op een stuk onroerend goed: de overdracht valt op zich genomen niet onder het toepassingsgebied van de woningbouwwet. Wanneer deze overdracht evenwel gepaard gaat met de verbintenis van de overnemer om op de diensten van de makelaar een beroep te doen wat betreft de bouw van het later op te trekken huis, zijn de artikelen 7 en 13 Woningbouwwet wel van toepassing(1302).

**389. TOEPASSINGSGEBIED: KOPPELVERKOOP.** Het procédé van de koppelverkoop bestaat erin dat bouwpromotoren bouwrijpe percelen aankopen om ze achteraf met een bouwverplichting met henzelf (of met een verwante aannemer) in een totaalpakket verder door te verkopen.

Omtrent deze problematiek werden tussen 1999 en 2008 een heel aantal rechterlijke uitspraken gepubliceerd(1303). Doorgaans wordt daarbij gesteld dat een overeenkomst met bouwverplichting op zichzelf genomen niet onder de toepassing van de wet valt. Inderdaad moet het voor de toepassing van de woningbouwwet gaan om een overeenkomst waar de opdrachtgever voor de voltooiing één of meer stortingen moet doen (art. 1 van de wet) waardoor bijgevolg de wet niet geldt voor koopovereenkomsten die op zich geen bouwovereenkomsten vormen, doch slechts en bouwverplichting inhouden: de koper sluit immers geen aannemingsovereenkomst (gelet op de onbepaaldheid van de verbintenis dient deze verplichting te worden aanbevestigd door een nieuwe "echte" bouwovereenkomst waarin de aard van de te bouwen woning en de prijs zouden worden bepaald). Als de koper uiteindelijk weigert om de verkoper (of een verwante aannemer) het project te laten bouwen, heeft hij in het algemeen de verplichting om aan de projectontwikkelaar een fikse vergoeding te betalen.

(1302) Luik, 6 april 2000, *TBRF* 2002, 284, noot S. BEYART.  
(1303) Brussel 9 december 1997, *T.Ann.* 2000, 250; Luik, 28 juni 2002, *JLMB* 2005, 221, noot B. KOHL; Gent 25 april 2001, *RW* 2002-03, 24, noot F. BUKSENS; Gent 2 mei 2001, *T.App.* 2002, 41; Gent 7 mei 2004, *Handelspraktijken en mededinging* 2004, 324; Rb. Antwerpen 13 november 2001, *T.App.* 2002, 43; Rb. Brugge 3 februari 2004, *JGR* 2004, 7; Rb. Gent 28 september 2004, *T.Not.* 2005, 98, noot F. BOUCKAERT.

Wel speelt de algemene leer van de overeenkomsten een belangrijke rol. Bedoelde bouwverplichting, die geen aannemingsovereenkomst vormt, is geldig zolang de verplichting er alleen toe strekt te goeder trouw te onderhandelen. Deze goede trouw veronderstelt dat de verkoper in de mogelijkheid werd gelaten én contract én prijzen te bespreken: de partijen mogen dan wel gebonden zijn om de onderhandelingen verder te zetten, op zichzelf zullen zij niet zijn verplicht om uiteindelijk een overeenkomst te sluiten. Een koper is niet te goeder trouw wanneer hij(1304), na ontvangst van het eerste lastenkohier en prijs offerte van de aannemer aan de verkoper in een brief op 16 juni 1993 schrijft dat dit lastenkohier en de bijhorende prijzen ongunstig uitvallen t.o.v. de concurrentie en er gewag van wordt gemaakt een andere bouwer te zoeken, doch alle offertes van concurrenten die hij daartoe aan de rechter overlegt dateerden van na 16 juni 1993. Bovendien vermelden sommige van deze overgelegde offertes een hoger bedrag voor de afwerking, daar waar andere offertes een lager bedrag stipuleerden, in voorkomend geval wel gekoppeld aan een verschillende uitvoering. Kortom, niets wees erop dat de prijs offerte van de verkoper-aannemer niet als basis kon dienen voor verdere onderhandelingen te goeder trouw omtrent normaal gangbare prijzen.

Indien de koper weigert om een bouwverbintenis aan te gaan (met het bouwbedrijf dat verbonden is) met de project-ontwikkelaar, zonder daarbij te goeder trouw te hebben onderhandeld, heeft hij de verplichting om aan de projectontwikkelaar een vergoeding te betalen, waarvan de omvang soms reeds conventioneel is bepaald. Dit beding dat schadeloosstelling voorziet bij niet-naleving van de bouwverplichting is geen schadevergoeding, zodat het niet ressorteert onder de toepassing van artikel 32.15 WHPC en ook niet kan worden gematigd bij toepassing van artikel 1231 § 1 B.W. (indien het al overmatig zou zijn). Een schadebeding is immers een beding dat een forfaitaire schadeloosstelling voorziet voor een contractuele wanprestatie. Hier gaat het echter om een forfaitaire vergoeding die wordt bedongen in geval van een eenzijdige verbreking of opzegging van de overeenkomst, waarbij de schuldenaar de keuze heeft tussen de uitvoering van de verbintenis en de betaling van een bijkomend bedrag. Het gaat met andere woorden om een beding dat aan een schuldenaar het recht verleent om zich, tegen betaling van een vergoeding, van zijn verbintenis te ontdoen. Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie komt het in het algemeen aan de rechter niet toe om de verhouding tussen de overeengekomen opzeggingsvergoeding en de schade die door de eenzijdige beëindiging kan worden veroorzaakt, te beoordelen. Nochtans besliste de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent(1305) dat niettegenstaande de partijen de schade hadden bepaald, het billijk voorkwam de vergoeding *ex aequo et bono* te matigen, rekening houdende met de concrete omstandigheden van het geval. Volgens

(1304) Gent 25 april 2001, *op. cit.*

(1305) Rb. Gent 28 september 2004, *op. cit.*



de annatator van dit vonnis zou die beslissing gebaseerd zijn op de theorie van prof. W. Van Gerven, m.b.t. de actieve tussenkomst van de rechter in de interpretatie van overeenkomsten (zgn. "correctieve" interpretatie van de overeenkomsten).

Tenslotte moet worden opgemerkt dat twee wetsvoorstellen werden ingediend om de gedwongen koppelverkoop te verbieden: inderdaad werd voorgesteld dat de koper vrijwillig moet kunnen kiezen om te bouwen met de verkoper van de grond, doch hiertoe niet mag worden gedwongen. Het eerste wetsvoorstel was beperkt tot overeenkomsten binnen het toepassingsgebied van de wet Breyne(1306). Het voorgestelde artikel 1bis van de wet luidde als volgt: "het beding waarbij de koper zich bij de aankoop van een één of meer percelen grond, verbindt tot het sluiten van een aannemingsovereenkomst voor het oprichten van een huis op dat perceel of op die percelen, met de verkoper van de grond of een door hem aangewezen of aan te wijzen derde is nietig". Het tweede voorstel werd in januari 2006 ingediend met het oog op de uitbreiding van de wet op de handelspraktijken tot de onroerende goederen waardoor de reglementering van de koppelverkoop (art. 54 tot 62 van deze wet) ook op onroerende koppelverkoop kunnen worden toegepast(1307). Echter werden geen van deze twee voorstellen aangenomen vóór de ontbinding van de Kamer der vertegenwoordigers in mei 2007.

**390. TOEPASSINGSGEBIED EN VOLTOOIINGSWAARBORG: SAMENHANGENDE OVEREENKOMSTEN.** De woningbouwwet is zonder meer op samenhangende overeenkomsten (koop en aanneming) van toepassing. Dit was het geval in een zaak die aan de Rechtbank van Eerste Aanleg te Tongeren werd voorgelegd(1308). Een bouwpromotor had een constructie opgezet om via drie handelsvennootschappen een domein te kopen, om het in het domein gelegen kasteel te verbouwen tot appartementen en de koetshuizen tot dubbelwoningen, en om het merendeel van deze wooneenheden *casco* te verkopen aan Nederlanders. In de praktijk konden de kopers niet anders dan een aannemingsovereenkomst sluiten met de aannemer van de verbouwingen (één van de drie handelsvennootschappen) om hun private delen bewoonbaar te maken, dit omwille van de aard en de omvang van de overeenkomst te sluiten met de architect van de bouwpromotor). Terecht oordeelde de rechtbank dat de woningbouwwet van toepassing was en dat de verkoper of de aannemer krachtens artikel 12 lid 2 Woningbouwwet ertoe was gehouden de voltooiing van de wooneenheden te waarborgen. Bij gebrek aan die borgstelling had de afgevaardigde bestuurder en feitelijk zaakvoerder van de drie handelsvennootschappen onrechtmatig gehandeld (art. 1382 B.W.). De kopers hadden de nietigheid van de overeenkomsten

(1306) Parl. Stukken Kamer, 2000-2001, 50-1201/001.

(1307) Wetsvoorstel tot bescherming van de consument in de woningbouw, *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 2942/001, 7-8.

(1308) Rb. Tongeren 7 september 2006, *J.Nor.* 2007, 413.

conform artikel 13 lid 2 Woningbouwwet niet gevorderd. De bestuurder en feitelijk zaakvoerder werd echter persoonlijk *in solidum* met de handelsvennootschappen veroordeeld om de voltooiingswaarborg te stellen binnen een termijn van vijf werkdagen vanaf de betekening van het vonnis. De notaris die zijn ambt wetens en willens had verleend bij het opzetten van deze constructie, had volgens de rechtbank, het commercieel aspect van zijn beroep tot bijstand en informatie geschonden. Wanneer een kandidaat-koper de notaris informatie vroeg over de garantieverklaring van de bouwpromotor had de notaris geantwoord: "deze garantieverklaring slaat op een overeenkomst tussen u en een aannemer en niet op de aankoopovereenkomst tussen u en de verkopende vennootschap. De garantieverklaring hoort dus niet thuis in de koopakte". Dit advies was duidelijk in strijd met artikel 4 lid 2 van het Koninklijk besluit dd. 21 oktober 1971 dat bepaalt dat de notaris de overeenkomst vermeldt waarbij de borgtocht werd verleend en een afschrift van die overeenkomst bij de akte voegt. De notaris wist maar al te goed dat de kavels nog niet bewoonbaar waren en dat de oprichtingsakte van het aannemingsbedrijf nog voor hem moest verleden worden. Hij werd dan ook ook *in solidum* met de bouwpromotor veroordeeld.

**391. BETALING VAN DE PRIJS: VERBODEN VÓór HET SLUITEN VAN DE OVEREENKOMST.** Luidens artikel 10 Woningbouwwet mag de verkoper, de aannemer of de promotor geen betaling eisen of aanvaarden vooraleer een schriftelijke overeenkomst is aangegaan. In een arrest van 29 april 2002(1309) oordeelde het Hof van Beroep te Antwerpen dat "de overeenkomst die in artikel 1 wordt bedoeld noodzakelijk de notariële akte is vermits vanaf dan de eigendom van het onroerend goed overgaat". Het Hof stelt dus dat de "overeenkomst" vermeld in artikel 10 noodzakelijkerwijze de notariële akte betreft. Ons inziens is deze redenering in strijd met de tekst van artikel 10 Woningbouwwet. "De overeenkomst vóór dewelke geen betaling mag worden geëist of aanvaard", is immers de overeenkomst die in artikel 1 van de wet wordt bedoeld. Artikel 1 Woningbouwwet maakt geen verschil tussen de onderhandse en de authentieke overeenkomst; bijgevolg voegt het Hof van beroep ten onrechte een extra voorwaarde toe aan artikelen 10 en 1 Woningbouwwet. Het eisen of aanvaarden van een betaling wordt vóór het sluiten van de overeenkomst verboden, ook als die overeenkomst een onderhandse overeenkomst is.

**392. BETALING VAN DE PRIJS: BETALING AAN EEN MET DE PROMOTOR VERBONDEN DERDE.** Een twistpunt betreft de vraag aan wie de stortingen bedoeld in artikel 1, eerste lid Woningbouwwet moeten worden verricht. Een arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen herinnert er terecht aan dat het niet enkel de rechtstreekse betalingen aan de promotor betreft, maar dat

(1309) Antwerpen 29 april 2002, *Limb.Rechtsl.* 2002, 294.

artikel 10 ook slaat op betalingen die door de bouwheer moeten worden verricht voor de voltooiing van de op te richten woning aan een met de promotor verbonden derde(1310). Een recent vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen van 5 juni 2003 illustreert deze praktijk die soms wordt gebruikt door promotoren om de wettelijke beperking van de stortingen te omzeilen(1311): nadat er contacten waren geweest tussen een promotor (hierna genoemd firma S) en de consumpt in verband met het oprichten van een woning sleutel op de deur, bezorgde de firma S een prijsopgave. Deze prijsopgave vermeldde bovenaan "dit volgens het voorontwerp opgesteld door de NV G.S."; een maand later zendt deze NV G.S. aan de consumpt een factuur van ongeveer 6.000 euro, met betrekking tot "voor uittekenen van plan + bouwaanvraag".

**393. BETALING VAN DE PRIJS: TREKKEN VAN EEN WISSEL.** Het Hof van Beroep te Luik stelde terecht dat de woningbouwwet niet louter een betaling in geld voor de voltooiing van de werken verbiedt doch tevens andere betalingsvormen zoals het uitschrijven van een cheque, het trekken van een wissel of orderbriefje(1312). Het trekken van een wissel veronderstelt immers het bestaan van een opeisbare schuld. Bijgevolg mag geen wissel voor de gehele prijs van de overeenkomst worden getrokken ten tijde van de ondertekening van die overeenkomst of zelfs ten tijde van het begin van de werken. Gelet op het faillissement van de promotor was de schending van de wet Breynne *in casu* echter helemaal niet van nut voor de bouwheer. De bepalingen van de woningbouwwet zijn immers slechts van gewoon dwingend recht en raken de openbare orde niet. Bijgevolg kon de nietigheid enkel ten aanzien van de failliet verklaarde promotor worden ingeroepen, maar niet tegenover derden, zoals bijvoorbeeld bankinstellingen. Het Hof oordeelde echter dat de bouwheer zich kon beroepen op artikel 17 van de wet betreffende de wisselbrief, dat bepaalt dat "zij die uit hoofde van de wisselbrief woorden aangesproken, kunnen de verweermiddelen, gegrond op hun persoonlijke verhoudingen tot de trekker of tot vroegere houders, niet aan de houder tegenwerpen, tenzij deze bij de verkrijging van de wisselbrief desbewust ten nadele van de schuldenaar heeft gehandeld". Het bewijs van kwade trouw impliceert dat men bewijst dat de derde op de hoogte was van de exceptie en van de schade die de trekker van de wisselbrief zal lijden door het feit dat hij zich niet meer op de exceptie zou kunnen beroepen. *In casu* oordeelde het Hof van beroep dat de houder van de wisselbrief (de bank) welbewust ten nadele van de schuldenaar (de bouwheer) had gehandeld: Vermits drie afzonderlijke wissels tegelijkertijd werden getrokken, waar van één voor de aankoop van een terrein, een tweede wissel verwijst naar een werf waarbij een vorderingsstaat is vereist, wist de bank dat deze wisselbrieven getrokken werden met miskenning van de dwingende regels van

(1310) Antwerpen 11 december 2000, *RW* 2002-03, 544.

(1311) Rb. Antwerpen 5 juni 2003, *RW* 2005-06, 1023.

(1312) Luik 12 januari 2001, *RRD* 2001, 168.

de Woningbouwwet en wist zij dat zij door deze wissels te accepteren zij de betrokkene beroofde van een exceptie temeer zij de precaire financiële situatie van de aannemer (als huisfinancier) kende.

**394. BETALING VAN DE PRIJS: VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE NOTARIS.** De aandacht van de notarissen moet worden gevestigd op de verhoogde risico's op professionele aansprakelijkheid in verband met de betalingen van de prijs, wanneer zij optreden bij de ondertekening van een akte die aan de woningbouwwet is onderworpen. Het verrichten van betalingen die hoger zijn dan de prijs van de uitgevoerde werken is, ter bescherming van de koper, door de wet Breynne verboden maar wordt in hoofde van de koper niet strafbaar gesteld. Dit blijkt uit de beperkende omschrijving van de incriminatie die enkel "het eisen of aanvaarden van betalingen" beoogt en niet het verrichten van betalingen. Deelneming aan het uitvoeren van dergelijke betalingen is derhalve evenmin strafbaar.

De medewerking van een notaris aan betalingen die tegen de woningbouwwet indruisten (de notaris had het saldo van de prijs aan de verkoper betaald, terwijl de notariële akte vermeldde dat de verkoop nog uit te voeren bouwwerken betrof, waarvan de prijs diende te worden betaald volgens de modaliteiten van de Wet Breynne), wordt niet gekwalificeerd als een misdrijf(1313). Het verbod om betalingen te doen die indruisen tegen de bepalingen van artikel 10 Woningbouwwet raakt volgens het Hof van Beroep te Gent wel de openbare orde aangezien het eisen en aanvaarden van dergelijke bepalingen door de stafwet verboden is. Door medewerking te verlenen aan een door de woningbouwwet verboden betaling (namelijk volledige betaling bij de authentieke akte) begaat de notaris bijgevolg een beroepsfout die zijn aansprakelijkheid in het gedrang brengt wanneer de verkoper failliet gaat voordat zijn woning voltooid is. Volgens het Hof van beroep moesten de kopers 2/3 van de schade op zich nemen. Vermits zij zelf schuld hadden aan de schade, aangezien zij reeds door de vermeeldingen in de onderhandse koopakte voldoende waren geïnformeerd over de toegelaten betalingsmodaliteiten, zij in een navolgende onderhandse overeenkomst hadden aanvaard tot algehele betaling over te gaan en zij er zelf op hadden aangedrongen dat bij het verlijden van de notariële akte de verkoopprijs integraal zou worden betaald.

**395. VOLTOOIINGSWAARBORG: GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN; FINANCIËLE AARD.** De voltooiingswaarborg is een van de meest controversiële facetten van de wet Breynne. Zo werd nog in februari 2007 een wetsvoorstel bij de Kamer der volkvertegenwoordigers ingediend met een nieuwe regeling ter zake. Dit voorstel werd echter niet aangenomen vóór de ontbinding van de Kamer in mei 2007. Bovendien zijn er weinig vonnissen of arresten die de werking van deze waarborg betreffen. Vermeldenswaard is wel een uitspraak

(1313) Gent 22 januari 2004, *NjW* 2004, 703.

aangaande het voorwerp van de voltooiingswaarborg(1314). Een bouwpromotor werd failliet verklaard op het ogenblik dat een aantal kavels reeds waren verkocht doch het gebouw nog niet was afgewerkt. De vereniging van mede-eigenaars van de residentie ging over tot dagvaarding van de waarborginstelling. De financiële instelling die de voltooiingswaarborg had geleverd, was van oordeel dat de vordering niet ontvankelijk zou zijn vermits zij slechts een voltooiingswaarborg zou hebben afgegeven ten gunste van enkele kopers, zodat zij geen enkele contractuele verbintenis had ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars. De rechtbank was echter van oordeel dat het feit dat de vereniging niet als contractspartij is opgetreden, haar niet belet om een vordering in te stellen ten aanzien van de contractspartijen van haar leden conform artikel 577-5 § 3 B.W. zodra deze vordering tot haar doel behoort, m.n. betrekking heeft op het behoud of beheer van de gemeenschappelijke delen. Inderdaad blijkt uit artikel van het Koninklijk Besluit van 4 oktober 1971 houdende uitvoering van de woningbouwwet, dat de waarborg die de kredietinstelling ten aanzien van de koper geeft en dit in opdracht en voor rekening van de promotor zowel betrekking heeft op de private kavel (het appartement op zich) als op de afwerking van het gebouw, zonder dewelke de private kavel niet kan bestaan. Derhalve heeft deze waarborg eveneens tot voorwerp de afwerking van de gemeenschappelijke delen. De vereniging van mede-eigenaars was dan ook vorderingsgerechtigd.

In tegenstrijd met het standpunt van de kredietinstelling oordeelde de rechtbank dan ook terecht dat de waarborg tot voltooiing als voorwerp heeft het ter beschikking stellen van de sommen geld teneinde het gebouw af te werken volgens de plannen en het bestek. Uit geen enkele bepaling blijkt dat de waarborg zou dienen beperkt te worden tot het ter beschikking stellen van sommen geld om het gebouw alleen "bewoonbaar" te maken. Alles wel beschouwd kan inderdaad worden opgemerkt dat de voltooiingswaarborg eerder van financiële en niet van technische aard is. De voltooiingswaarborg dekt de kwaliteit van de uitvoering niet, met name noch de conformiteitsplicht van de verkoper, zodat de bij de oplevering vastgestelde gebreken niet zijn gewaarborgd, noch de tienjarige aansprakelijkheid, noch de kosten die worden veroorzaakt door de vertraging van de werken. Zo besliste de rechtbank dat sommige van de door de deskundige weerhouden bedragen betrekking hadden, ofwel op het herstellen van beschadigingen of gebreken, ofwel tot elementen die niet in de bestekken waren voorzien.

**396. OPLEVERING: BETWISTING BIJ DE SLEUTELOVERDRACHT.** De woningbouwwet legt een gespreide betaling op, de gedeeltelijke betalingen mogen niet hoger zijn dan de prijs van de uitgevoerde werken (art. 10 lid. 5 Woningbouwwet). Bij de voorlopige oplevering moet de koper of de bouwheer dan in principe het saldo van de contractprijs betalen, met als tegenprestatie de

(1314) Rb. Veurne 16 februari 2005, *NJW* 2006, p. 809.

overdracht van de sleutels door de bouwpromotor. Dit cruciale tijdstip van het bouwproces resulteert dikwijls in gerechtelijke procedures. Zo heeft het Hof van Beroep te Brussel (beroep tegen een vonnis in kort geding gewezen) geoordeeld dat de bouwpromotor de sleuteloverdracht niet kon weigeren onder het mom van een betwisting over een aantal bedragen ten gevolge aangebrachte wijzigingen. *In casu* had de koper voorgesteld de betwiste bedragen bij een derde te consigneren(1315). In eerste aanleg had de Voorzitter van de rechtbank, zetelend in kort geding, geen veroordeling gewezen, bij gebrek aan hoogdringendheid. Het Hof van Beroep nam een ander standpunt in. Het grootste deel van de prijs was betaald en de koper wachtte reeds sinds meer dan zes maanden op zijn appartement. De enige betwisting tussen de partijen betrof de prijs van de door de koper gewenste uitvoerde aanpassingen van de plannen en de rekening van de verdragingsboeten. Aangezien de koper ondertussen zijn hypothecair krediet m.n. het genot van het appartement, waardoor de koper opnieuw tijdelijk bij zijn ouders diende in te trekken), vond het Hof die toestand dringend en veroordeelde de bouwpromotor de sleutels over te dragen, tegen betaling van de betwiste bedragen bij de Deposito- en Consignatiekas.

**397. VERBORGEN GEBREKEN: DIRECTE VORDERING TEGEN DE ONDERAANNEMER VAN DE PROMOTOR.** Een arrest van het Hof van Beroep te Bergen verleende aan de bouwheer een rechtstreeks vorderingsrecht jegens de onderaannemer van de promotor(1316). Dit arrest is van belang in de licht van het arrest van het Arbitragehof van 28 juni 2006 omtrent de vraag of de afwezigheid van een rechtstreekse vordering ten behoeve van de bouwheer tegen de onderaannemer (dit in tegenstelling tot het bestaan van een rechtstreekse vordering in de omgekeerde richting) geen schending uitmaakte van het gelijkheidsbeginsel(1317). De wetgever kende tot nog toe geen rechtstreeks vorderingsrecht toe aan de bouwheer jegens de onderaannemer, en het Arbitragehof achtte deze toestand niet discriminatoir. *In casu* werd door het Hof van Beroep echter wel zo'n vorderingsrecht toegekend. Het Hof was van oordeel dat de verplichting van de promotor-verkoper op plan t.a.v. de levering van het goed gelijk kan zijn aan deze van de verkoper van een onroerend goed. Aan de koper wordt derhalve de vordering jegens de (onder)aannemer van de promotor overgedragen net als de vordering jegens de aannemer aan de koper van een (bestaand) onroerend goed wordt overgedragen. Het Hof heeft aldus de gelijknissen tussen de promotieovereenkomst en de verkoopovereenkomst onderzocht. Echter ging het in dit geval over een "promotie-verkoop", waarin de promotor niet belast was met uitvoering van de werken. Gelet op het arrest van het Arbitragehof is het niet zeker dat de oplossing identiek zou zijn geweest in een geval van

(1315) Brussel, 18 januari 2006, *Res. iur. Imm.* 2006, p. 187.

(1316) Bergen, 12 maart 1998, *JLMB* 2000, p. 152, noot J.F. HENROTTE.

(1317) Arbitragehof 28 juni 2006, *T.Aann.* 2006, p. 328, noot B. KOHL.

“promotie-aanneming”, waarin de promotor ook de aannemer van een deel van de werken is.

**398. NIETIGHEID; NIETIGHEID VAN DE HELE OVEREENKOMST OF VAN HET ONGE- OORLOOFDE BEDING?** De draagwijdte van nietigheid van overeenkomsten of bedingen in strijd met de woningbouwwet is betwist. Moet slechts het ongeoorloofd beding worden vernietigd, dan wel de hele overeenkomst? Een arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen biedt in dit kader een mooie illustratie(1318). Deze zaak betrof de afwezigheid in de overeen- komst van de verschillende door artikel 7 Woningbouwwet voorgeschreven vermeldingen. Vermits het ging over een leemte in de overeenkomst, was de de nietigverklaring van de hele overeenkomst de enige mogelijke sanc- tie. Anders zou het geweest zijn als de overeenkomst een beding inhield, bijvoorbeeld met betrekking tot de oplevering, dat niet conform met de wet was opgesteld. In dat geval zou de koper of de bouwheer de keuze hebben tussen het intropen van de nietigheid van de clausule of van de volledige overeenkomst.

**399. NIETIGHEID; BEKRACHTIGING VAN EEN NIETIG BEDING OF OVEREENKOMST.** Het voornaamste twistpunt m.b.t. de nietigheid van (bedingen van) overeenkom- sten die onder het toepassingsgebied vallen van de woningbouwwet, betreft de mogelijkheid om de potentiële nietigheid van de overeenkomst te dekken. Deze vraag wordt, niettegenstaande de wetswijziging van 1993, nog steeds betwist. Doorgaans wordt aangenomen dat de koper geen afstand mag doen van de nietigheid in de notariële akte. Die visie werd o.a. onderschreven door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent(1319). In dit vonnis werd gesteld dat artikel 13, vierde lid Woningbouwwet, de notaris verplicht om de akten op hun wettelijke conformiteit te controleren en een niet-conforme akte moet weigeren te verlijden. Omdat de wetgever aldus heeft gewild dat de notaris, ter bescherming van de koper-op-plan, een ultieme controle op de naleving van de wet uitvoert, spreekt het (voor de rechtbank) voor zich, dat een eventuele nietigheid niet kan worden bekrachtigd buiten nota- riële tussenkomst. Deze laatste regel was in deze zaak van groot belang. *In casu* had de koper na de ondertekening van de niet-conforme onder- handse overeenkomst, een brief geschreven, waarin hij verklaarde dat de koper-op-plan overeenkomstig artikel 6 van de verkoopovereenkomst het betaalde voorschot als forfaitaire schadevergoeding verwierf en waarin hij tevens verklaarde geen vordering meer te hebben jegens de verkoper. Deze brief kon derhalve hoe dan ook geen rechtsgeldige, impliciete bekrachtiging van de nietigheden inhouden, waarmee de overeenkomst was aangetast. Bovendien, zo preciseerde de Rechtbank van Eerste Aanleg te Nijvel, mag de nietigheid steeds worden ingeroepen tot aan de (voorlopige) oplevering van het gebouw, zelfs wanneer de opdrachtgever zijn huis reeds een lange

(1318) Antwerpen 14 juni 2000, *T.Nor.* 2002, 25.

(1319) Rb. Gent 23 mei 2001, *R.W.* 2005-2006, 394.

tijd heeft bezet, behalve als kan worden vastgesteld dat er een stilzwijgende oplevering plaatsvond, wat *in casu* niet het geval was (de bouwpromotor had in een aan de koper gestuurde brief expliciet toegegeven dat de inbezit- neming van het huis geen stilzwijgende oplevering als gevolg had)(1320).

**400. NIETIGHEID VAN SAMENHANGENDE OVEREENKOMSTEN.** Er heerst in de recht- spraak ook onzekerheid omtrent de sanctie van zgn. ‘samenhangende’ over- eenkomsten. Merkwaardig is de volgende zaak, die aan de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel(1321) en daarna aan het Hof van Beroep(1322), werd voorgelegd. In deze zaak werden vier overeenkomsten ondertekend: één met de promotor voor de bouw van een villa, één met een onderne- ming, verbonden met de promotor, die als lasthebber voor de eigenaars handelde voor de verkoop van de grond, en twee met een architect. Een onlosmakelijke band bestond dus tussen de eigendomsoverdracht van het perceel enerzijds en de aannemingsovereenkomst van de villa anderzijds. De overeenkomsten bevatten niet alle vermeldingen van voorgeschreven door artikel 7 Woningbouwwet. Aangezien deze twee overeenkomsten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, kunnen de bouwheren zich er volgens de rechtbank van eerste aanleg niet toe beperken uitsluitend de nietigverklaring van de bouwovereenkomst te eisen. De door de woning- bouwwet beschermde partij mag er niet voor kiezen de grond te houden en tegelijk niet meer gebonden te zijn door de aannemingsovereenkomst. Volgens de rechtbank reikt de door woningbouwwet beoogde bescherming niet zo ver dat de koper of opdrachtgever zich ten voordele van de koper of aannemer zou kunnen verrijken door dat gedeelte van de overeenkomst te behouden waar hij voordeel uithaalt. De eis tot nietigverklaring werd dan ook in eerste aanleg verworpen.

Het Hof van Beroep te Brussel hervormt deze beslissing, en past de nie- tigheidssanctie alleen toegepast op de aannemingsovereenkomst. Het Hof erkende de grote verwevenheid tussen de overeenkomsten doch stelde dat de verwevenheid niet tot gevolg heeft dat de nietigheidssanctie van de wo- ningbouwwet uitsluitend op het geheel van de overeenkomst zou kunnen worden toegepast. Het Hof was van oordeel dat de bouwovereenkomst aan de voorwaarden van artikel 1 van de wet voldeed, en dit volledig onafhân- kelijk van de verkoopovereenkomst van dezelfde dag, voor de verkoop van het terrein (die, *per se*, niet onder de toepassingsgebied van de Wet Breyne valt). Alleen bevatte de bouwovereenkomst niet de verplichte wettelijke vermeldingen en bijlagen en dus was het mogelijk de nietigheidssanctie op de bouwovereenkomst te kunnen uitoefenen, zonder daarom tevens het verkoopcontract te moeten aanvechten. O.i. moet de redenering van het Hof worden goedgekeurd. Tegen deze oplossing zijn er echter economi-

(1320) Rb. Nijvel 22 augustus 2000, *Cah.dr.-Imm.* 2001/6, 13.

(1321) Rb. Brussel 17 oktober 1996, *T.Ann.* 2000, 244.

(1322) Brussel 9 december 1997, *T.Ann.* 2000, 250.

sche argumenten van de promotoren: inderdaad is de prijs van het terrein dikwijls heel laag vastgesteld om de cliënt te lokken, en daarna een hogere prijs te stellen voor het bouwcontract. En als de nietigheid alleen op het bouwcontract wordt toegepast, zal de consument van onevenredige voordelen genieten. Dit probleem kan weliswaar worden vermeden door in het bouwcontract de bepalingen van de woningbouwwet na te leven (ook als die vermeldingen of verplichtingen zwaar voor de promotoren kunnen zijn).

## BOEKBESPREKINGEN

P. BESELAERE, O. LENAERTS, B. TILLEMEN EN A. VERBEKE (eds.), *Handboek Leasing*, in Recht en onderneming, Brugge, die Keure, 2007, 697 blz. (M. Vervoort)

1743

### BIJZONDERE OVEREENKOMSTEN

P. BESELAERE, O. LENAERTS, B. TILLEMEN EN A. VERBEKE (eds.), *Handboek Leasing*, in Recht en onderneming, Brugge, die Keure, 2007, 697 blz.

Het Handboek Leasing is een standaardwerk voor iedereen die op een of andere manier of op enig tijdstip te maken krijgt met deze financieringsvorm, ingewijd of niet. Dit boek brengt een zeer aparte symbiose van geschriften van academici en praktici. Daarbij worden zeer diepgaande, soms wat hoogdravende, bijdragen afgewisseld met meer of sterk praktijkgeoriënteerde bijdragen. Hoewel dit voor de lezer vaak een ware stijlbreek brengt, is dit meteen ook de sterkte van het boek. De onderscheiden hoofdstukken brengen bijna een zondvloed aan inzichten. Hiermee behaalt het boek zijn vooropgestelde doelstelling: lezing behandelen vanuit een breed perspectief, met aandacht voor theorie en conceptvorming maar ook met input van transactie-ervaring van praktici. Het enige wat dit handboek mogelijk tot nadeel strekt, is dat de opbouw van het boek voor de lezer niet altijd duidelijk is omdat het boek afwisselt tussen eerder generieke bijdragen en zeer specifieke bijdragen.

Het lijvig handboek overspant een zeer groot spectrum; verbintissenrecht, contractenrecht, fiscaal recht, consumentenrecht, insolventierecht, boekhoudrecht, internationaal privaatrecht, begrotingsrecht maar ook eerder metajuridische onderwerpen zoals rechtsgeschiedenis en rechtseconomie komen aan bod. Het gaat dan ook verder dan menig ander handboek dat het onderwerp leasing aansnijdt. Dat de bespreking en analyse van leasing dergelijk omvangrijk standaardwerk mogelijk maakt en nodig heeft, hoeft niet te verbazen. Daarvoor kunnen minstens twee redenen worden aangereikt. Ten eerste, leasing is een verzamelnaam waaronder heel wat schuil gaat: roerende leasing, onroerende leasing, boat charters, vendor leasing, dry lease, wet lease, ... Zelfs al kunnen deze overeenkomsten herleid worden tot financiële of operationele leasing als basisvormen, vermindert dit de complexiteit nauwelijks.

Ten tweede, leasing heeft geen coherente omvattende wettelijke benadering gekregen. Wegens het gebrek aan globale wettelijke regeling, laat deze overeenkomst nog veel ruimte voor interpretatie. K. VANHOVE beiteit de overeenkomst dan ook terecht als een complexe bijzondere overeenkomst. Dit betekent evenwel niet dat deze overeenkomst geen enkel kader kent. Het algemene verbintissenrecht en het contractenrecht reiken immers krijlijnen aan om de totstandkoming van de leasingovereenkomst te beoordelen, alsmede de rechten en verplichtingen van de leasinggever en leasingnemer. Uit het Zuckermann-arrest van het Hof van Cassatie van 17 juni 1993 blijkt evenwel dat partijen in belangrijke mate kunnen afwijken

TFR 2008

1742

TFR 2008

1743