



Is de bouwheer verplicht de werken te betalen voor de oplevering afgerond is?

Als ondernemer heeft U met een aannemer een overeenkomst afgesloten voor het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw. nemen we als voorbeeld een loods waarin u uw bootmateriaal zult opslaan als boten zult behandelen.

De bouw van de loods is relatief vlot verlopen en de aannemer kondigt aan dat er binnen enkele dagen tot voorlopige oplevering zal kunnen overgegaan worden.

U betaalde al 90 % van de aannemingsom volgens de contractueel vastgelegde schijven en dient dus nog enkel de laatste schijf van 10 % te betalen. Bij de voorlopige oplevering vraag aannemer X de volledige betaling van de laatste schijf, zoniet zullen de sleutels van de loods U niet worden overhandigd. Maar wat als U toch vaststelt dat nog niet alles afgewerkt is en U een stok achter de deur wil houden door de laatste schijf nog niet onmiddellijk te betalen?

Nautibel vroeg aan Mr Martens om deze zaak te onderzoeken. De bevindingen van de raadsman lees je hieronder.

Wettelijke regels

Het spreekt vanzelf dat dergelijke problematiek bij voorkeur minnelijk dient opgelost te worden en het voorwerp van besprekingen en onderhandelingen dient te vormen. De bemiddelende rol van de architect is hierbij zeer belangrijk.

Indien er geen minnelijke oplossing uit de bus komt, zal de toepassing van de contractuele bepalingen en van de wettelijke regels noodzakelijk zijn.

Het juridisch vertrekpunt van deze situatie is artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat alle overeenkomsten die wettig werden aangegaan, partijen tot wet strekken én dat deze ter goeder trouw dienen te worden uitgevoerd. Deze bepaling dient aangevuld met art. 1792 B.W. dat de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en van de architect weerhoudt.

De wet vermeldt geen aanvangsdatum van deze tienjarige periode. U hebt de keuze tussen de datum van de voorlopige aanvaarding dan wel de definitieve aanvaarding der werken en heeft er als bouwheer dan ook alle belang bij dat U in de aannemingsovereenkomst voorziet dat deze periode slechts aanvangt na ondertekening van het proces-verbaal van definitieve aanvaarding, nu dergelijk proces-verbaal maar opgesteld wordt nadat alle voorheen vastgestelde gebreken hersteld werden.

Laat ons terugkeren naar de hiervoor geschetste werfvergadering, toneel van het opmaken van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering of aanvaarding, waarbij U als bouwheer eerst het herstel van de gebreken eist en de aannemer eerst de betaling van het saldo vordert en ondertussen afgifte van de sleutels aan U weigert.

Oordeel van de rechter

Indien één der partijen zich tot de rechter zou wenden, zal deze dienen te beoordelen of de stelling van de aannemer al dan niet verantwoord is. De vraag of de gebreken moeten hersteld worden is meestal niet aan de orde, nu de aannemer daar steeds toe verplicht is.

De weigerende houding van de aannemer zal door de rechter getoetst worden aan de hiervoor reeds vermelde voorwaarde of er ter goeder trouw gehandeld wordt en de vraag of het redelijkheidbeginsel wel of niet nageleefd werd door de aannemer. Is dit niet het geval, zo zal de aannemer zich aan misbruik van het recht tot weigering van afgifte der sleutels schuldig gemaakt hebben en zal de rechter hem tot verplichte afgifte veroordelen. Is dit wel het geval, zo zal U eerst het te bepalen bedrag dienen te betalen of minstens op een rubriekrekening dienen te consigner, vooraleer U de sleutels in ontvangst zal kunnen nemen.

In hoger vermeld voorbeeld werd reeds 90 % van de aannemingssom betaald en dient enkel nog de laagste schijf van 10 % betaald te worden.

De meerderheid van de rechtspraak oordeelt dat het volledig blokkeren van het gebruik van een bedrijfspand t.o.v. een beperkt onbetaald saldo niet redelijk verantwoord is, zeker wanneer er bij de voorlopige oplevering gebreken vastgesteld werden die niet van aard zijn het gebruik van het pand volledig te verhinderen. De weigerende houding van de aannemer zal in de gegeven omstandigheden als een onredelijke disproportie of onevenwicht beschouwd worden.

De rechter kan het rechtsmisbruik van de aannemer sanctioneren door deze te verbieden zich op een contractueel vastgelegd betalingsbeding te beroepen en door deze te gebieden de sleutels af te geven, eventueel onder verbeurte van een dwangsom indien dit niet vrijwillig binnen de vastgelegde termijn gebeurt.

Als bouwheer kan U zich dan ook op de werfvergadering hiernaar gedragen en in het proces-verbaal laten vermelden dat U uitdrukkelijk de onmiddellijke afgifte van de sleutels eist.

Bereikt men geen akkoord, zo valt het aan te raden om dadelijk een aangetekende ingebrekestelling te zenden.

Tenslotte kan men zich nadien steeds tot de rechter wenden.

D. R. Martens
Advokaat – MLAW – Gent
m.m.v. L. Pottie, advokaat.