Seminarie baanbrekende rechtspraak

Hoe u zo goed mogelijk beschermen?

14 & 16 maart 2017
Communicatieloft, Gent & Lamot, Mechelen
Tom Cromphout & Marijke Evens

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

I CONTROLE

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A. Algemeen

- Art. 4 van de wet van 20 februari 1939: bouwheer = verplicht om architect aan te stellen voor controle
- Deontologisch reglement: architect = verplicht tot controle
- Controle bepaald door rechtsleer en rechtspraak
- Controle – leiding – toezicht
- Inhoud en draagwijdte variëren naargelang:
  - Hoedanigheid opdrachtgever en omstandigheden
  - Specialiteit aannemer
  - Moeilijkheidsgraad werken
  - Normale kennis aannemer/architect
- Contractuele beperkingen mogelijk, maar niet altijd wenselijk

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B. HvB Gent, 1e kamer, 1 december 2016, *onuitg.*

B.1 Feiten

- Architect gelast met volledige opdracht eengezinswoning
- Woning naderhand verkocht, na verkoop:
  - Ernstige waterinfiltraties door slecht uitgevoerde dakisolatiewerken
  - Overmatige doorbuiging verdiepingsvloer
  - Stabiliteitsprobleem dak wegens ontbreken ringbalk (technische verantwoordelijkheid aannemer)
- Koper dagvaardt, na gerechtsexpertise, in kortgeding:
  - Verkoper op grond van art.1641 e.v. BW (verborgen gebreken)
  - Architect op grond van art.1792 en 2270 BW (tienjarige aansprakelijkheid)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B.2 Uitspraak 1e aanleg

- Vonnis 1e aanleg Gent 27 oktober 2014:
  - Wijst elke verantwoordelijkheid in hoofde van architect af
  - Verkoper: 38.000 EUR herstelkosten (enkel voor bij verkoop gekende, doch verzwegen gebreken – cfr. exoneratieclausule)
- Hoger beroep verkopers en incidenteel beroep door de kopers

Hof van Beroep, Gent

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B.3 Uitspraak HvB

- Bevestiging: veroordeling verkopers voor gebrek dat gekend en verzwegen werd bij de verkoop
- Geen aansprakelijkheid architect:
  - Geen conceptfout
  - Geen controlefout:
    - Voldoende werfverslagen (+ telkens ondertekend door aannemer)
    - Aannemer verplichten tot herstel of werken stopzetten = inspanningsverbintenis
  - Gebrek aan oplevering niet te wijten aan architect

B.4 Beoordeling

- Dubbele hoedanigheid opdrachtgever (bouwheer en aannemer) beïnvloedt uitspraak
- Promotor ook procespartij
- Werfverslagen mede ondertekend door aannemer/bouwheer

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C. HvB Brussel 17 november 2014, uitgegeven

Tegenovergestelde uitspraak: plicht tot stopzetting werken = resultaatsverbintenis

C.1 Feiten

- Problemen uitgevoerde ruwbouwwerken (kostprijs ca. 93.000 EUR):
  - 13 werfverslagen die de problemen aankaarten
  - Advies werken niet te betalen
  - PV van weigering
- Dagvaarding bouwheer lastens architect en aannemer
- Conclusie gerechtsexpert:
  - Constructieve + fundamentele bouwfysische fouten
  - Herstelkosten = hoger dan afbraak en volledige heropbouw
  - Afbraak dringend: stabiliteit kroonlijsten vormt gevaar voor omgeving
  - Verlies bouwheer ca. 173.000 EUR + genotsderving 900 EUR/maand
  - Aansprakelijkheid aannemer + gebrekkige controle architect
- Deelname bouwheer VTM-programma “Red Mijn Huis”: woning hersteld op kosten VMM

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C.2 Vonnis 1e aanleg

- Bevelplicht stopzetting werken (zoniet: verplicht architectenopdracht stopzetten)
- Geen fout bouwheer die adviezen architect negeert
- In solidum veroordeling aannemer en architect tot 252.444,32 EUR te verminderen met waarde uitgevoerde werken in kader TV-programma

Hof van Beroep, Brussel

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C.3 Arrest HvB

- In solidum veroordeling, onderlinge gehoudenheid 30 / 70%
- Verantwoordelijkheid architect (ondanks werfverslagen en PV van weigering)
  - Ernstige twijfel aannemer: architect herneemt opdracht
  - Wijst bouwheer op noodzaak stabiliteitsstudie
  - Kaart problemen aan (13 werfverslagen) + advies stopzetting werken, maar blijft verder opvolgen
  - Maar controleopdracht > louter bijstaan en adviseren
    - Werken stilleggen/architectenopdracht stopzetten indien aannemer richtlijnen niet opvolgt en bouwheer richtlijnen niet ondersteunt
    - Tussenkomst staken waardoor bouwheer en aannemer de werken **moeten** stilleggen
- Verantwoordelijkheid bouwheer ook weerhouden (30%)
  - Constructieve + fundamentele bouwfysische fouten
  - Negeerde waarschuwingen architect + contractuele plicht om aannemer op te leggen instructies architect te volgen
  - Bestelde onvolledige stabiliteitsstudie
- Schadebegroting
  - Geen aftrek herstelkosten i.k.v. VTM-programma
  - Schadevergoeding o.b.v. afbraakkosten + heropbouwkosten + genotsderving

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C.4 Beoordeling

- Bouwheer is particulier => controleplicht architect weegt zwaarder door
- Werfverslagen en ingebrekestelling
- Bevel stopzetting werken als aannemer richtlijnen niet naleeft
- Bevel stopzetting werken als bouwheer waarschuwingen negeert
- Bijdrage van derden in herstelkosten

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

D. HvB Antwerpen 7e kamer, 27 juni 2016, *onuitg*.

D.1 Feiten

- Renovatie kantoorgebouw Antwerpen, plaatsen airconditioninginstallatie
- Algemene aannemer doet beroep op onderaannemer voor airco en die laatste doet beroep op
  - enerzijds een installateur
  - anderzijds een firma voor de isolatie
- Architectencontract met volledige opdracht afgesloten met BVBA
- Technische studie airco, sanitair, elektriciteit en lift door SB technieken
- Wijziging opbouwsysteem voorzien in lastenboek naar inbouwsysteem
- Gebreken van lekkages airco-installatie + afrekeningsbetwisting
- Twee gerechtelijke expertises:
  - Voor de afrekening
  - Voor de gebreken/lekkages en de verantwoordelijkheid ervan

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

D.2 Uitspraak 1e aanleg

- Geen aansprakelijkheid architect (contract afgesloten met BVBA)
- Geen aansprakelijkheid SB technieken (geen controleopdracht)

D.3 Arrest HvB Antwerpen

- Gebreken te wijten aan gebrekkige materialen en uitvoeringsfouten
- Geen gebrek aan toezicht/tekortkoming controleverplichting architect bewezen

Hof van Beroep, Antwerpen

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

Het Hof stelt dienaangaande:

“De architect heeft een controleverplichting; deze houdt echter geen bestendig toezicht in en schept geen resultaatsverbintenis. De architect is pas aansprakelijk als de opdrachtgever bewijst dat hij een fout heeft begaan en er een causaal verband is tussen fout en schade.”

“M.b.t. de oorzaken van de lekken wordt geen fout in hoofde van de architect bewezen. Indien de installateur het verschil in wanddikte van de buizen niet kon opmerken, kan dit evenmin aan de architect worden verweten. De architect dient na te gaan of de geleverde materialen met de beschreven materialen overeenstemmen. In casu gaat het om buizen die courant worden gebruikt, die de leverancier en de installateur bekend zijn en waarvan de architect mag aannemen dat ze overeenstemmen met de voorgeschreven kwaliteit. Van de architect kan niet worden verwacht dat hij elke buis afzonderlijk aan een onderzoek onderwerpt.”

“De fouten in de lasnaden zijn aan het licht gekomen na labo-onderzoek en de architect kon deze tijdens de uitoefening van zijn controleopdracht niet vaststellen. Hetzelfde geldt voor de slechte uitvoering van de klemkoppelingen door de aannemer. Van de architect wordt niet verwacht dat hij de wijze van vastschroeven van elke klemkoppeling onderzoekt en hij kan ervan uitgaan dat de installateur dit werk naar behoren zal uitvoeren.”

“De architect wordt wel verweten de gevolgen van de wijziging van het opbouwsysteem tijdens de uitvoering niet te hebben geregeld. Maar het Hof acht geen oorzakelijk verband bewezen tussen deze fout en de lekken in de installatie.”

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

D.4 Beoordeling

- Controle = inspanningsverbintenis
- Specialiteit aannemer bepalend bij beoordeling controlefout
- Geen bestendig toezicht

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

II Inhoud tienjarige verantwoordelijkheid

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A. Algemeen

- Wettelijke grondslag: art. 1792 en 2270 BW
- Wie?
  - Wet: architect en aannemer
  - Rechtsleer en rechtspraak: de bouwspecialisten
- Waarvoor?
  - Ernstig gebrek dat de stevigheid van het gebouw aantast
  - Aan een gebouw of groot onroerend werk
- Startpunt en duur
  - Aanvaarding van de werken (voorlopige/definitieve oplevering)
  - Tien jaar: vervaltermijn enkel uit te sluiten mits dagvaarding ten gronde
- Aard
  - Contractueel
  - Bouwheer/nieuwe eigenaar kan ze inroepen
  - Verhouding hoofdaannemer/onderaannemer
  - Openbare orde: geen beperking mogelijk + ENAC niet van toepassing
- Niet te verwarren met verantwoordelijkheid licht verborgen gebreken

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B. HvB Brussel, 20e kamer, 7 januari 2014, *onuitg.*

B.1 Feiten

- Waterzieke bouwgrond, woning met garage onder straatniveau op vraag BH
- Geen grondsonderingen, voorstel betonnen ondergrondse kelder wordt om budgettaire redenen niet door BH aanvaard
- Juli 1994: oplevering
- Eind 2003: dagvaarding eigenaar omwille van vochtinfiltraties in kelder met schade aan muren, elektrische- en verwarmingsinstallatie en buizenstructuur
- Juni 2005: gerechtsexpertise bevolen voor barstvorming en waterinfiltraties
- Gerechtsexpertise: 25% aansprakelijkheid architect (gebrekkige controle)
- Expert: dekvloer van garage/kelder = “permanent verzadigd” (gebruik van de ruimte = zeer beperkt, beantwoordt niet aan bestemming berging)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B.2 Uitspraak 1e aanleg

- Geen tienjarige, wel licht verborgen gebreken met tijdige dagvaarding
- Aannemer en architect in solidum veroordeeld (75 / 25%)
- Geen vrijwaringsvordering

B.3 Uitspraak HvB

- Wel tienjarige 1792 (permanente vochtigheid => volledige corrosie verwarmingsinstallatie)
- Niet vereist dat een (belangrijk deel van het) gebouw door het vastgestelde gebrek teniet gaat of instort
- Permanente verzadiging van de dekvloer = ernstig vochtprobleem dat mettertijd stevigheid van een belangrijk deel van het gebouw aantast (tienjarige aansprakelijkheid aannemer en architect)
- Verhoogt aansprakelijkheid architect tot 35%

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B.4 Beoordeling

- Redenering expert = verkeerd
- Eerste aanleg: vocht- en corrosieproblemen = “licht” verborgen gebreken
- Hof van Beroep: verwarmingsinstallatie = belangrijk onderdeel van het gebouw (tenietgaan ervan valt onder de tienjarige)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C. 1e aanleg Gent, 12e kamer, 23 maart 2016

C.1 Feiten

- Vochtinfiltraties appartementsgebouw t.g.v.:
  - Doorboring dichting ter hoogte van bevestiging balustrades
  - Slechte aansluiting dakdichting/opgaande muren
- Ontbreken isolatie terras => condensatieprobleem
- Gerechtsexpertise: bepaalt technische oorzaken en spreekt over uitvoeringsfouten die mits controle hadden vermeden kunnen worden

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C.2 Uitspraak 1e aanleg

- Toepassing tienjarige: gebrek “dat op korte of lange termijn de stevigheid van (belangrijk deel van) gebouw in gevaar brengt”
  - Gevaar onmiddellijke instorting of effectieve instorting niet vereist
  - Stevigheid gebouw moet niet één bepaald ogenblik in het gedrang worden gebracht
- Rechtbank weerhoudt om die redenen geen tienjarige aansprakelijkheid

C.3 Beoordeling

- Progressief karakter vastgestelde schade
- Ogenblik beoordeling ernstig gebrek
- Quid beoordeling i.k.v. de schadebeperkende plicht van elke schadelijder?

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

D. 1e aanleg Leuven, 10e kamer 23 juni 2016, *onuitg*.

D.1 Feiten

- Volledige architectenopdracht nieuwbouwwoning
- Na oplevering natte gevels door slechte uitvoering dak
- Gerechtsexpertise: gebrekkige uitvoering dak (maar geen conceptfout)
- Na verwijdering beschadigde delen: dak door huiszwam aangetast
- Aanvullende expertise gerechtsdeskundige: ernstige aantasting huiszwam, maar stabiliteit komt niet in het gedrang

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

D.2 Uitspraak 1e aanleg

- Oorzaak = uitvoeringsfouten
  - Geen gepaste onderlaag
  - Onvoldoende ventilatie boven- en onderrand
  - Onvoldoende ruimte tussen bebording en onderdak
  - Onvoldoende luchtdichting opgaande muren en dakisolatie
  - Onvoldoende verluchting trespaplaten
  - Geen goede aansluiting dakkoepel
- Controle architect: hij had de niet-conforme uitvoering moeten zien!

D.3 Beoordeling

- Aantasting huiszwam kan duurzaamheid van (belangrijk onderdeel) van gebouw in het gedrang brengen (met name het dak)
- Tienjarige vereist geen geheel of gedeeltelijk tenietgaan van (onderdeel van) gebouw; reëel risico dat het gebrek op termijn de stevigheid van (een belangrijk deel van) het gebouw in het gedrang kan brengen, volstaat

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

III De informatieplicht van de architect

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A. Algemeen

- Art. 4 Wet 20 februari 1939: 2 voorbehouden taken, doch informatieplicht = onlosmakelijk verbonden met architectuuropdracht
- Architect als ‘homo universalis’
- Rechtspraak verstrengt informatieplicht en beperkt mogelijkheid tot exoneratie
  - Vb.: Cass. 6 januari 2012 m.b.t. toegang tot beroep aannemer
- Evolutie in regelgeving en bouwtechnieken => grotere specialisatie
- Inschakeling gespecialiseerde derden (stabiliteit, EPB, akoestiek...)
- Quid uitsluiting aansprakelijkheid als eindverantwoordelijke?

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B. Gent 25 november 2016, *onuitg.*

- Probleem: noodzaak dempen put t.g.v. gebrekkige uitgraving
- Voor start werken: opmaak diepsonderingsverslag (met o.a. melding van grondwater op diepte van 1,70 à 2,20 m en melding van zwakke samendrukbare laag op 3 à 4 m onder maaiveld)
- Aannemer start werken, onder meer uitgraven put voor kelder
- Tijdens grondwerken: problemen – afkalven grond
- Wegschuiven taluds t.g.v. open bouwput
- Noodzaak stopzetting grondwerken en opnieuw dichten put
- Bouwheer claimt schade voor:
  - Kosten uitgraving kelder
  - Kosten opnieuw aanvullen put met gestabiliseerd zand
  - Verlies meerwaarde gebouw want geen kelder
- Bouwheer dagvaardt aannemer, architect en ingenieur

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Gerechtsdeskundige:
  - Gegevens sonderingsverslag => scherm aan brengen + grondbemaling (tenzij men een berekend risico wenste te nemen)
  - “Over de mogelijkheid dat er een berekend risico zou zijn genomen en door wie dit zou zijn genomen, vinden we in de stukken niets terug.”
  - “Het initiatief om een grondbemaling en een scherm aan te brengen om de risico’s van verzakkingen te vermijden, moest genomen worden voor de uitvoering van de uitgraving.”
  - “Ieder die de kans had om het sonderingsverslag in te zien en die ingewijd is in het lezen van dergelijke verslagen, had initiatief moeten nemen om op de risico’s van de open bouwput te wijzen.”
  - Aannemer, architect en ingenieur: in gelijke mate verantwoordelijk (elk 33,33%)
- Hof volgt redenering

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Hof m.b.t. aansprakelijkheid **aannemer**
  - Aannemer ≠ slaafse uitvoerder van plannen architect / ingenieur
  - Hier: aannemer grondwerken = specialist (dient op de hoogte te zijn van gevaren om in die regio op dergelijke wijze te werken met dat soort grond)
  - Uitvoeringswijze niet zelf gekozen, maar
    - O.b.v. vakkennis en sonderingsverslag => open bouwput ≠ geschikte uitvoeringswijze
    - O.b.v. sonderingsverslag en grondtype => Berlinerwand noodzakelijk
  - Eigen verantwoordelijkheid voor wijze van uitvoering, ook al werd deze opgelegd door architect/ingenieur

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Hof m.b.t. aansprakelijkheid **architect**
  - Cfr. deskundige: architect moet bouwheer:
    - Bijstand verlenen bij keuze bouwtechnieken tot verwezenlijking geplande bouwwerken
    - Plannen en bestek i.f.v. geplande bouwwerk en gegevens bodem opstellen
  - Controleplicht architect, ook al werden bepaalde studies aan ingenieur toevertrouwd => eigen verantwoordelijkheid t.a.v. bouwheer voor fouten die hij zelf had dienen vaststellen vanuit eigen beroepskennis en bekwaamheid
    - ≠ conventionele uitsluiting van de kennis en interpretatie van de studie van de ondergrond en stabiliteit

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Hof m.b.t. aansprakelijkheid **ingenieur**:
  - Cfr. deskundige: ingenieursbureau is ter plaatse geweest om de sonderingsputten aan te duiden. Ingenieursbureau heeft informatieplicht en had dus moeten wijzen op gevaren bij uitgravingen van bijna verticale wanden, en dit o.b.v.
    - Grondonderzoek
    - Type grond
    - Grondwater
  - Ingenieur niet specifiek belast werd met omschrijving uitvoeringsmodaliteiten, wél verplicht om (voorafgaandelijk) andere bouwpartners te wijzen op risico's (wegens bijzondere bekwaamheid en algemene verplichtingen)
  - Interpretatie resultaten sonderingen = opdracht ingenieur

- Hof m.b.t. aansprakelijkheid **bouwheer**:
  - Geen aansprakelijkheid: deed als leek beroep op specialisten, wist niets van de risico's van een open bouwput

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Hof **algemeen**:
  - Aannemer, architect en ingenieur: voerden werken kelder uit zonder nodige voorzorgsmaatregels (Berlinerwanden)
  - Concrete fout: bijna verticale wand (70%) uitgraven bij dit soort grond (kenmerken op voorhand bekend)
  - Onvoldoende rekening gehouden met specificaties terrein
  - Elke partij die kennis had van sonderingsverslag => had noodzakelijke voorzorgsmaatregelen moeten nemen!

- Hof m.b.t. **in solidum**:
  - Aansprakelijkheid in solidum: zonder foutieve handelingen en verzuim zou schade zich niet hebben ontwikkeld
  - In solidum clausule architect wordt niet weerhouden:
    - Strijdig met van openbare orde zijnde bepalingen over tienjarige aansprakelijkheid van architecten voor stabiliteitsgebreken.
    - Werfverslag X: verhoogd risico scheurvorming/instorten bouwput + bijkomend risico op verzakking/instorting bijgebouw van bestaande woning

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Hof m.b.t. **schadeclaim**:
  - Schade = nutteloos uitgevoerde werken:
    - Uitgraven kelder
    - Terug aanvullen put met gestabiliseerd zand
    - Stalen liggers die niet konden worden hergebruikt
  - Schadevergoeding minwaarde bouwwerk voor gebrek aan kelder niet toegekend => uitvoering van Berlinerwand (enige mogelijkheid om de kelder te realiseren) zou te duur zijn uitgevallen => weglaten kelder = meest besparende oplossing

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Algemene info m.b.t. informatieplicht budget:
  - Informatieplicht kan niet ontkend worden, evenwel **geen resultaatsverbintenis**
  - Budgetoverschrijding leidt niet noodzakelijk tot aansprakelijkheid want **toelaatbare marges** (10-15%)
  - Zelfs bij aansprakelijkheid: **overschrijding ≠ schade**
  - Uitgestelde bouwkosten => verrijking patrimonium (zijn dus niet zomaar schade en kunnen niet zomaar worden verhaald op architect)
  - Wel andere schade mogelijk (bv. bijkomende kosten nieuwe lening)
  - Andere sancties mogelijk

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

C. Gent 19 december 2014, *onuitg.*

- **Problematiek informatieplicht budget**
- Architect: verbouwing woning => passiefhuisstandaard
- Architect: gedagvaard in procedure tussen bouwheer en aannemer grond- en metselwerken m.b.t. betaling facturen
- Architect wordt verweten geen concrete bedragen te hebben gevraagd aan aannemer (aannemer werkte in regie)
- Architectuurcontract: kostprijs geraamd op 1.100 EUR/m².
- Problematiek van budgetoverschrijding van ca. 11,5%.
- Maar quid overschrijding bij uitvoering in regie?

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Vonnis 17 december 2010:
  - Architect: bouwheer volledig vrijwaren m.b.t. vordering aannemer
  - Motivatie: geen vast budget => rechtbank kan niet oordelen of totaalbudget werd overschreden, maar stelt wel dat architect bouwheer had laten weten dat werken geraamd konden worden op 3 weken met 2 personen aan 32 EUR/uur

    => raming duidelijk ruimschoots overschreden gezien uitvoeringstermijn van minstens 6 weken
  - Architect moet ook volledige afrekening opmaken

- Hoger beroep want
  - Architect niet volledig betrokken in onderhandelingen tussen aannemer en bouwheer
  - Is er wel een budgetoverschrijding?
  - Is er wel een schade?

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Tussenarrest 19 december 2014:
  - Aanneming in vrije rekening: prijsbepaling overgelaten aan partijbeslissing aannemer (kan enkel uitgevoerde werken/hoeveelheden factureren volgens marktconforme prijzen) => voldoende gedetailleerde afrekening!
  - Bouwheer: aantonen dat door de aannemer aangerekende prijzen/werkuren merkelijk buiten verhouding staan tot normaal gangbare prijzen/werkuren
  - Onvoldoende bewijs van bouwheer, evenwel voldoende elementen die onderzoeksmaatregel bevelen, met name aanstelling gerechtsdeskundige

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Het Hof m.b.t. de architect:
  - BH verwijt architect
    - Onvoldoende of correcte voorlichting van bij aanvang
    - Onvoldoende opvolging/onderzoek of rekeningen overeenstemmen met bestelling/bestek
    - Onvoldoende plannen/meetstaten (konden meerwerken kunnen voorkomen)
    - Onvoldoende omschrijving van werk, noodzakelijk bij uitvoering in regie
    - Geen opstelling omvattende werfverslagen => discussies
    - Geen opstelling volledige afrekening
  - Aanmerkelijk verschil raming bouwkost – uiteindelijke kostprijs
    - Architect bouwheren onjuist/onvoldoende voorgelicht
    - Architect in ontwerp onvoldoende rekening gehouden met budget
  - Dan nog kan schade in hoofde van de bouwheren niet zomaar gelijkgesteld worden met wat ze aannemer X dienen te betalen voor door hem geleverde en alsdan naar aanrekening correct bevonden prestaties, waarmee hun patrimonium zou zijn verrijkt

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

IV De beperkte opdracht

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Art. 4 Wet 20 februari 1939 (wettelijk monopolie):

  “De Staat, de provincies, de gemeenten, de openbare instellingen en de particulieren moeten een **beroep** doen **op de medewerking van een architect voor het opmaken van de plans en de controle op de uitvoering van de werken, voor welke door de wetten, besluiten en reglementen een voorafgaande aanvraag om toelating tot bouwen is opgelegd**. Wat betreft de openbare instellingen en de particulieren, mogen er afwijkingen toegestaan worden door de Gouverneur, op voorstel van het Schepencollege van de gemeente waar de werken moeten uitgevoerd worden. Bij een koninklijk besluit worden de werken aangeduid waarvoor de medewerking van een architect niet verplichtend zal zijn.”

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Lange tijd ‘discussie’ m.b.t. mogelijkheid tot aangaan beperkte opdracht, beperkt tot vergunningsplichtige werken
- Nochtans: wet is duidelijk
- Ook rechtspraak - Luik 19 juni 2014, onuitg.:
- *“L’interdiction d’accepter des missions incomplètes ne s’applique qu’aux travaux visés par l’article 4 de la loi du 20 février 1939, à savoir ceux pour lesquels un permis d’urbanisme est obligatoire. Sur cette base l’architecte peut donc en principe limiter son intervention au gros oeuvre fermé.”*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A. Mogelijkheid beperking opdracht vergunningsplichtige werken

- Nu uitsluitsel: Cassatie 19 mei 2016:
  - Stedenbouwkundige vergunning voor gebouw met een bepaalde functie => tussenkomst architect is niet verplicht voor alle werken die noodzakelijk zijn voor dat gebouw
  - Na uitvoering ruwbouwwerken: architect moet geen tussenkomst verlenen voor afwerkingswerken (wettelijk vrijgesteld van medewerking architect)
  - Controleopdracht beperkt tot ruwbouw-winddichtfase (tenzij afwerkingswerken oplossing van constructieprobleem met zich meebrengen of stabiliteit gebouw wijzigen)
- Zeer belangrijk in architectuurcontract:
  - Uitdrukkelijke melding welke werken wel/niet tot opdracht behoren
  - Voorbehoud regelgevingen EPB en VC

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

V Exoneratiebedingen

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

A. De in solidum clausule na het Cassatiearrest van 5 september 2014

- In solidum gehoudenheid (uitvinding rechtspraak, niet wettelijk vastgelegd)

  = Schade t.g.v. samenlopende fouten van meerdere partijen, die zich niet zou hebben voorgedaan zonder de fout van ieder van hen, opdrachtgever kan iedere betrokkene aanspreken tot vergoeding van volledige schade
- In de praktijk: architect aangesproken – verzekering
- In solidum clausule: bouwheer verzaakt recht in solidum veroordeling voor schade t.g.v. samenlopende fouten met andere bouwpartners
- Cassatie 5 september 2014:
  - "Het beding op grond waarvan de architect, in geval van een samenlopende fout met deze van de aannemer, enkel voor zijn aandeel in de totstandkoming van de schadevergoeding verschuldigd is aan de bouwheer, houdt een beperking in van de aansprakelijkheid van de architect jegens de bouwheer op grond van artikel 1792 BW en is in zoverre strijdig met de openbare orde."

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Oplossing?
  - Algemene uitsluiting behouden?
  - Clausule volledig weglaten?
  - Voorstel: ontdubbeling clausule met toevoeging nietigheidsbeding

- Voorstel:
  - Opdrachtgever aanvaardt dat ontwerper nooit in solidum gehouden kan zijn met andere bouwpartners voor wie hij nooit verplichtingen heeft t.o.v. opdrachtgever voor schade t.g.v. gebreken die niet onder art.1792 en 2270 BW vallen. Opdrachtgever zal ontwerper slechts aanspreken voor zijn aandeel in de schade

  - Opdrachtgever aanvaardt dat ontwerper nooit in solidum gehouden kan zijn met andere bouwpartners voor wie hij nooit verplichtingen heeft t.o.v. opdrachtgever i.g.v. stabiliteitsbedreigende gebreken die onder art.1792 en 2270 BW vallen. Opdrachtgever zal ontwerper slechts aanspreken voor zijn aandeel in de schade

  - Nietigheid van deel van de overeenkomst leidt niet tot nietigheid van het geheel van de overeenkomst

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

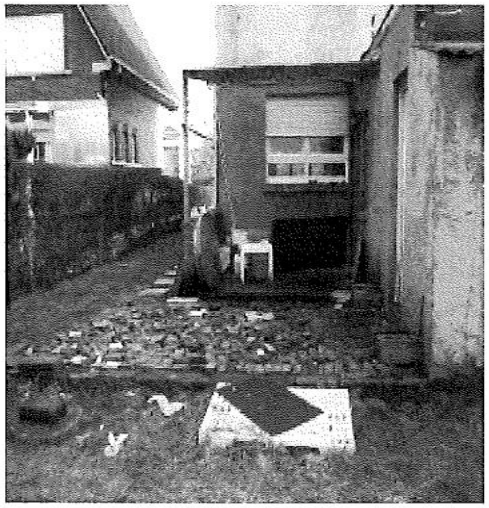
Luik 22 september 2016, *onuitg.*

- Architectuurcontract dd 16 juni 2008 volledige opdracht renovatie en uitbreiding woning
- Bouwvergunning toegekend dd 12 januari 2009
- 26 februari 2010: aannemingscontract afgesloten m.b.t. wind- en waterdichte ruwbouw
- Start werken zonder waarschuwing architect en zonder aanwezigheid lastenboek
- T.g.v. discussies tussen bouwheer en aannemer m.b.t. rekeningen => architect opnieuw gecontacteerd (mei 2010), herneemt zijn opdracht
- Nieuw aannemingscontract afgesloten voor nieuw bedrag

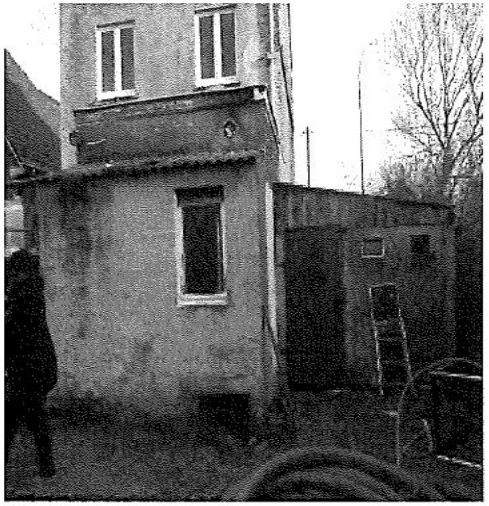
PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- September 2010: werf hervat
- Discussies eind 2010: aannemer verwijt architect zijn werk financieel en kwalitatief te onderwaarderen en bouwheer betaalt niet (tijdig)
- Aannemer verlaat werf in stadium metselwerken
- April 2011: bouwheer dagvaardt aannemer (overfacturatie en uitvoering in strijd met regels van de kunst, bv. problematiek van waterinfiltratie)
- Augustus 2012: architect wordt in gedwongen tussenkomst gedagvaard

4.1.1. PHOTOS DE LA SITUATION AVANT TRAVAUX



Façade arrière, côté gauche



Façade arrière côté droit

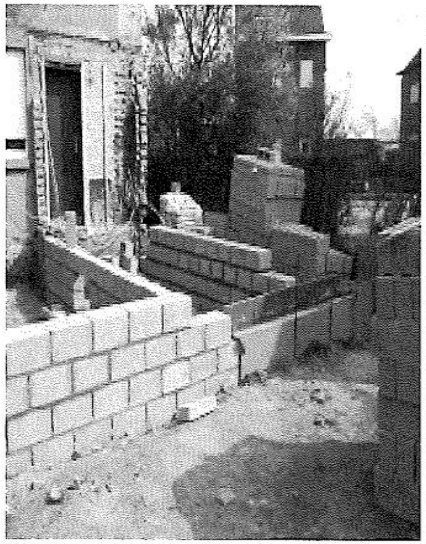
PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

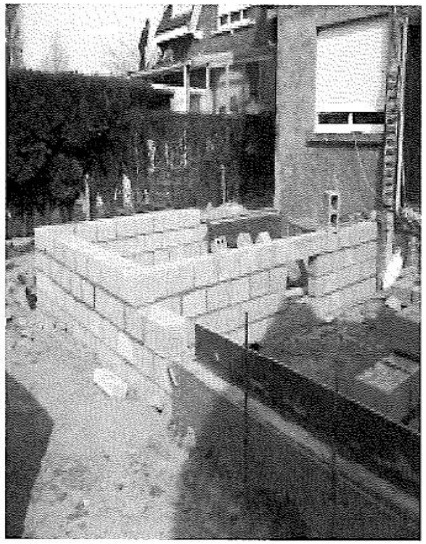
- Aanstelling gerechtsdeskundige:
  - Uitgevoerde werken zijn strijdig met regels kunst *(“une qualité très médiocre, prouvant une méconnaissance des règles de l’art, un non-respect des critères de mise en oeuvre des matériaux et des obligations de protection des ouvrages en cours de chantier.”)*
  - Noodzaak afbraak uitbreiding en heropbouw vanaf funderingsplaat
  - Maart 2010: aansprakelijkheid integraal bij aannemer (want architect niet op de hoogte van aanvang werken)
  - Vanaf april 2010: eveneens aansprakelijkheid aannemer
  - Vanaf april 2010: ook aansprakelijkheid architect (deskundige: te weinig opmerkingen m.b.t. Uitvoering, had stopzetting moeten eisen met plicht tot afbraak en correcte uitvoering en bouwheer aanraden betaling stop te zetten)
  - Vanaf april 2010: 30% aansprakelijkheid architect, 70% aannemer

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

4.1.2. PHOTOS PRISES EN COURS DE CHANTIER

Coulée des semelles de fondation : tranchées irrégulières – semelles anormalement larges et épaisses, augmentant inutilement les quantités de béton.



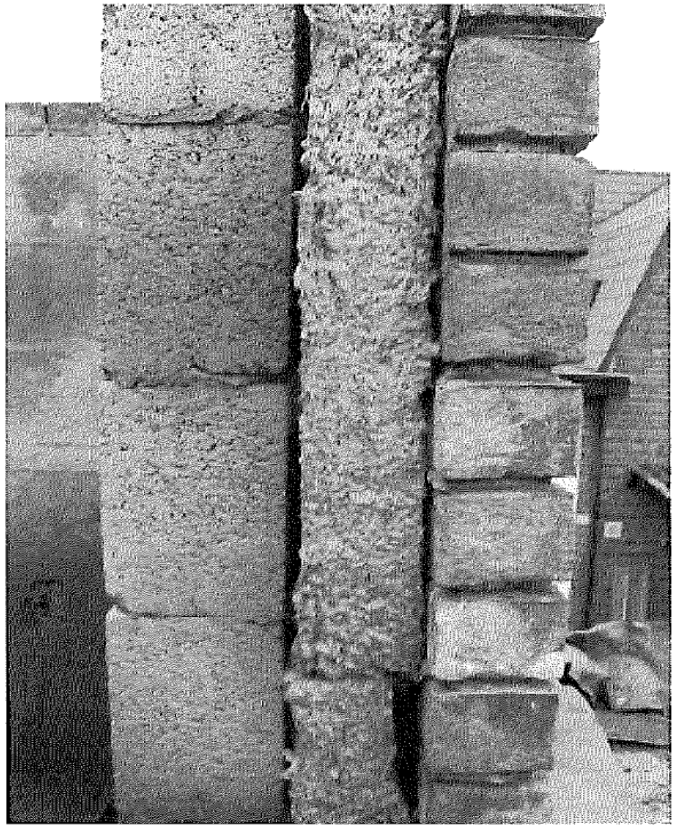


Elévation des maçonneries portantes du vide sanitaire sous le rez-de-chaussée

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

La façade arrière n'est pas verticale en son côté droit et en son côté gauche.

Point 15.



Point 16.

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Vonnis Rb. Luxemburg 23 oktober 2014:
  - Rechter volgt bevindingen gerechtsexpert m.b.t. aansprakelijkheidsverdeling
  - Rechter veroordeelt architect en aannemer in solidum tot terugbetaling van de gerechtskosten en wat bouwheer te veel aan de aannemer betaalde (bizar: bedrag dat de aannemer onterecht heeft ontvangen – motivering rechtbank: architect had bouwheer moeten tegenhouden het te betalen)
- Vervolgens beroep aangetekend en uitspraak op 22 september 2016
- Het Hof m.b.t. aansprakelijkheid **aannemer**:
  - Herhaalt en bevestigt bevindingen gerechtsexpert
  - *"Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que la responsabilité de l'entrepreneur dans les désordres et dégâts constatés par l'expert juridicaire est patente."*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Het Hof m.b.t. aansprakelijkheid **architect**:
  - Geen aansprakelijkheid voor gebreken voorafgaand aan tussenkomst
    - *"X ne peut se voir imputer une quelconque responsabilité pour les malfaçons déplorées dans le cadre des travaux exécutés antérieurement à son intervention sur le chantier en date du 5 mai 2010… N'ayant été informé que tardivement du commencement du chantier, l'architecte n'a pas eu la possibilité de contrôler la bonne exécution des travaux avant sa première visite de chantier du 5 mai 2010."*
    - *"La circonstance, épinglée par le maître d'ouvrage, que l'architecte n'a pas exigé la mise en conformité des travaux déjà réalisés avant son intervention avant la poursuite du chantier n'est pas davantage de nature à le rendre responsable des malfaçons commises en dehors de son controle."*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Het Hof m.b.t. aansprakelijkheid **architect** (bis):
  - Hernemen opdracht: architect onvoldoende correct en streng gehandeld
    - *“Par contre, et comme l’a considéré à juste titre l’expert judiciaire, l’architecte aurait dû conseiller au maître d’ouvrage de stopper tout paiement au vu des multiples malfaçons affectant les ouvrages exécutés avant son intervention et exiger une mise en conformité de ceux-ci.”*
    - *“L’architecte, qui avait constaté que les travaux réalisés avant son intervention ne respectaient pas ses plans, devait se montrer d’autant plus attentif à la qualité du travail réalisé et vérifier minitieusement si celui-ci avait été exécuté conformément aux règles de l’art avant de poursuivre le chantier.”*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Het Hof m.b.t. aansprakelijkheid **architect** (tris):
  - Architect wordt gebrekkige uitvoering controle verweten
    - *"La responsabilité de l'architecte est par ailleurs incontestablement engagée pour manquement à son devoir de contrôle après le 5 mai 2010."*
  - Controle ≠ toezicht, maar controleplicht kan worden verzwaard naargelang de omstandigheden:
    - *"Le devoir de controle est d'autant plus accru lorsque l'architecte n'ignore pas qu'il se trouve en présence d'un entrepreneur incompétent, comme cela a été le cas en l'espèce."*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Het Hof m.b.t. aansprakelijkheid **architect** (quater):

  - *“Il n’apparaît nullement des éléments soumis à l’appréciation de la cour que l’architecte a dénoncé les nombreuses erreurs constructives commises par l’entrepreneur alors qu’il était chargé du controle. La cour observe à cet égard qu’il n’existe aucun pv de chantier où seraient dénoncées ces erreurs tandis que les différents courriels et e-mails échangés se focalisaient principalement sur des mesurages de quantités et sur des décomptes financiers et nullement sur la qualité des travaux.”*

  - *“Si l’architecte avait correctement exécuté son devoir de controle, les dommages déplorés par le maître de l’ouvrage ne se seraient pas produits tels qu’ils se sont réalisés in concreto, avec la nécessité de démolir la construction jusqu’à un certain niveau.”*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Aansprakelijkheidsverdeling volgens Hof
  - M.b.t. gevolgen van gebreken werken voor 5 mei 2010
    - 100 % aannemer
  - M.b.t. gevolgen van gebreken werken na 5 mei 2010
    - 70% aannemer, 20% architect, 10 % bouwheer
    - Hof voorziet dat bouwheer 1/3e van de architect overneemt

      => aanstelling incompetente aannemer zonder instemming vanwege de architect (contractuele verplichting)

      => zelf ook verantwoordelijkheid

- Wat met de **in solidum clausule**?
  - Bouwheer vordert in solidum veroordeling architect & aannemer
  - Architect verdedigt zich: contract voorziet in solidum clausule
  - Hof aanvaardt rechtsgeldigheid en toepassing clausule

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- *“Certes, une telle clause ne peut valablement être invoquée dans l’hypothèse où la responsabilité décennale de l’architecte est mise en cause.”*

- *“En l’espèce, il ne ressort nullement des conclusions du rapport d’expertise, tandis qu’il n’est prétendu par aucune des parties, que les vices des malfaçons constatés sont de nature à porter atteinte à la solidité ou à la stabilité de l’immeuble et seraient à ce titre susceptibles d’affecter la solidité ou la stabilité de l’immeuble.”*

- *“Si l’expert judiciaire préconise la démolition de l’ouvrage, c’est en raison des multiples désordres incorrigibles l’affectant sans qu’il ne soit avéré que ces désordres seraient, même à terme, susceptibles d’affecter la solidité ou la stabilité de l’immeuble.”*

- *“Dès lors que les vices et malfaçons concernés sont étrangers à la responsabilité décennale, la clause d’exclusion de l’in solidum est parfaitement valable et doit être appliquée.”*

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

B. De clausule tot beperking aansprakelijkheid voor licht verborgen gebreken

- Onderscheid ernstige & niet-ernstige gebreken
- Ernstige gebreken als structurele gebreken: 10 jaar cfr. artt. 1792-2270 BW
- Niet-ernstige gebreken ook 10 jaar cfr. art. 2262bis §1 BW
- Beperking mogelijk want niet van openbare orde

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Brussel (20e kamer), 1 augustus 2013, TBO 2015, 143-145:
  - Exoneratiebeding in aannemingsovereenkomst waarmee vorderingsrecht voor bouwheer voor **licht verborgen gebreken** en verrekening van eventuele minderwaarden **beperkt is tot drie maanden na de voorlopige oplevering** is **geldig**

    => dergelijk beding niet strijdig met verbodsbepaling van dwingend recht of openbare orde

    => hoofdaannemer onttrekt zich niet aan tienjarige aansprakelijkheid ex art. 1792 BW en aan aansprakelijkheid voor opzettelijk contractueel foutief gestelde handelingen

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde (9e kamer), 2 september 2016, *onuitg.*
  - December 2002: studieopdracht (o.a. HVAC & sanitair) bouw bibliotheek en uitbreiding cultuurcentrum
  - Mei 2007: PV VO/maart 2008: ingebruikneming
  - Mei 2008: eerste klacht te hoge temperatuur met adviesnota architect
  - Oktober 2008: nieuwe melding problemen hoge temperatuur – architect verwijst naar adviesnota (afwachten effecten)
  - 10 augustus 2009: PV ingebrekestelling –temperatuurbeheersing en onwerkbaar klimaat – hierop betwisting architect
  - 2 september 2010: nieuwe ingebrekestelling –opnieuw betwisting architect
  - 10 februari 2011: dagvaarding architect (Protect komt vrijwillig tussen voor subcontractant: studiebureau)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Gerechtsexpert:
  - Vastgestelde temperaturen overschrijden de norm
  - Ontwerpstudie binnenklimaat behoorde tot opdracht architect, maar werd niet aan gemeente bezorgd (gemeente vroeg evenmin om studie)
  - Studie had warme binnenklimaat kunnen voorspellen (en dus maatregelen en budget kunnen voorzien)
  - Acht gemeente en architect beide technisch aansprakelijk

    "Het te warme binnenklimaat is een onzichtbaar, licht gebrek dat de stabiliteit van het gebouw niet in het gedrang brengt."

- Architect heeft clausule LVG in overeenkomst (1 jaar na VO) en beroept zich (onder meer) op laattijdigheid ingebrekestelling
- Volgens gemeente niet geldig:
  - Ontneemt elke zin en betekenis aan contract
  - Architect: constructieve opstelling, impliciet aan beperking verzaakt

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Rechtbank:
  - Bouwheer mag het risico op tevoorschijnkomen van licht verborgen gebreken op zich nemen, mits vastlegging redelijke waarborgtermijn na aanvaarding
  - Beding zoals door gemeente X en architect Y overeengekomen, ontneemt volgens de rechtbank niet elke zin of betekenis aan de overeenkomst, dit houdt slechts een verantwoorde en aanvaardbare regeling in van de termijn binnen welke eventuele licht verborgen gebreken dienen te worden gemeld (anders dan wat gemeente X voorhoudt)
  - Architect Y: aangesproken m.b.t. onvolkomenheden gebouw (in het vooruitzicht van nakende definitieve oplevering) => niet meteen beroepen op laattijdigheid geformuleerde klachten, nam een constructieve houding in

    => berooft hem niet van het recht om zich binnen bestek van huidige procedure alsnog op laattijdigheid te beroepen
  - Gemeente: heeft nagelaten om op aantoonbare wijze melding te maken van gebrek architect (nochtans binnen termijn 1 jaar: klacht binnenklimaat)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

- Conclusie:
  - Invoeging clausule beperking aansprakelijkheid heeft zeker nut
  - Gerechtsdeskundige had architect technisch mede aansprakelijk geacht, maar toch niet weerhouden t.g.v. laattijdigheid vordering
  - Vaststelling: Deze clausule wordt meer en meer aanvaard, in meerdere uitspraken

- In de marge:
  - Constructieve opstelling => vaak aangewezen, maar ook voorzichtigheid (want ook andere rechtspraak)

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

VI Vragen?

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

Vragen?

- assist@protect.be
- Meer info ook op www.protect.be/nl/nieuws

PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS