



VOLLEDIGE BETALINGSVERPLICHTING VOOR EEN BOUWHEER NA VOORLOPIGE OPLEVERING?

U heeft als ondernemer met een aannemer een overeenkomst afgesloten voor het oprichten van een nieuwe loods. Bij de voorlopige oplevering vraagt de aannemer de volledige betaling van de laatste schijf. Maar wat als u 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?

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

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. U dient dus nog enkel de laatste schijf van 10% te betalen. Bij de voorlopige oplevering vraagt de aannemer de volledige betaling van de laatste schijf, zoniet zullen de sleutels van de loods niet worden overhandigd. Maar u wil een stok achter de deur houden door de laatste schijf nog niet onmiddellijk te betalen omdat u heeft vastgesteld dat nog niet alles is afgewerkt.

Het spreekt vanzelf dat dergelijke problematiek bij voorkeur minnelijk dient opgelost te worden door in dialoog te gaan met de aannemer. De bemiddelende rol van de architect is hierbij zeer belangrijk. Indien er echter geen minnelijke oplossing uit de bus komt, zal de toepassing van de contractuele bepalingen en van de wettelijke regels noodzakelijk zijn.

Wettelijk kader

Het juridisch vertrekpunt bij 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 van de werken. U 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, gezien dergelijk proces-verbaal maar opgesteld wordt nadat alle voorheen vastgestelde gebreken hersteld werden.

Indien één van de bovenvermelde 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, gezien de aannemer daar steeds toe verplicht is.

De rechter zal de weigerende houding van de aannemer toetsen aan de hiervoor vermelde voorwaarde of er ter

goeder trouw gehandeld wordt en aan de vraag of het redelijkheidbeginsel wel of niet nageleefd werd door de aannemer. Is dit niet het geval dan 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 dan zal u eerst het te betalen bedrag dienen te betalen of minstens op een rubriekrekening dienen te consigneren, vooraleer u de sleutels in ontvangst zal kunnen nemen.

In hoger vermeld voorbeeld werd reeds 90% van de aannemingsom betaald en dient enkel nog de laatste schijf van 10% betaald te worden. De rechtspraak oordeelt doorgaans dat het volledig blokkeren van het gebruik van een bedrijfspand t.o.v. een beperkt onbetaald saldo niet redelijk te verantwoorden 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 onredelijkheid of onevenwicht beschouwd worden.

De rechter kan het rechtsmisbruik van de aannemer sanctioneren door hem

te verbieden zich te beroepen op een contractueel vastgelegd betalingsbeding. Hij kan daarom de aannemer gebieden de sleutels af te geven, eventueel onder beding 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 dan is het aangewezen om dadelijk een aangetekende ingebrekestelling te zenden. Tenslotte kan men zich nadien steeds tot de rechter wenden. ■