

ACTUALITEIT IN HET KORT

ACTUALITÉ EN BREF

1. ALGEMEEN HANDELSRECHT / DROIT COMMERCIAL GÉNÉRAL

Olivier Vanden Berghe¹

Rechtspraak/Jurisprudence

Hof van Cassatie 14 mei 2021

Zaak: C.20.0351.N

BOUW – AANNEMING VAN WERKEN

Woningbouw en koop te bouwen woning (Wet Breyne) – Kwalitatieve rechten – Architect – Voorlopig oplevering
CONSTRUCTION – ENTREPRISE DE TRAVAUX
Construction et vente d'habitation (Loi Breyne) – Droits accessoires – Architecte – Réception provisoire

Het hof van beroep te Gent had geoordeeld dat de kopers van een gebouw onder de woningbouwwet (Wet Breyne) nog geen titularis waren van de vorderingsrechten tegen de architect, vermits de voorlopige oplevering nog niet had plaatsgevonden en het dus nog de bouwpromotor-verkoper was die titularis was van deze vorderingsrechten.

Deze uitspraak werd vernietigd door het Hof van Cassatie in een arrest van 14 mei 2021 (C.20.0351.N). Krachtens artikelen 4 en 5 woningbouwwet gaan de rechten van de verkoper met betrekking tot het huis of appartement dadelijk op de koper over en geschiedt de overgang van de eigendom naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt. Dat er nog geen voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden, belet niet dat de eigendom van de grond en de opstallen reeds is overgegaan op de kopers ervan, met inbegrip van de rechten van de verkoper die nauw verbonden zijn met het gebouw.

Hof van Cassatie 14 mei 2021

Zaak: C.20.0374.N

VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMSTEN

Gevolgen overeenkomsten t.a.v. derde – Beding ten behoeve van derde

OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES

Effet des conventions à l'égard des tiers – Stipulation pour autrui

Krachtens artikel 1121 (Oud) Burgerlijk Wetboek kunnen contractpartijen aan een derde een recht verlenen

tot nakoming van een bepaalde prestatie vanwege een van hen (de belover). Dit recht ontstaat rechtstreeks uit de overeenkomst zonder de toestemming van de derde-begunstigde.

In een arrest van 14 mei 2021 (C.20.0374.N) preciseerde het Hof van Cassatie dat een beding ten behoeve van een derde niet onverenigbaar is met een verplichting rustend op die derde. *“De overeenkomst tussen bedinger en belover is de bron en de maat van de rechten van de derde-begunstigde.”*, aldus het Hof van Cassatie, dat de woorden van De Page herneemt.

Deze rechten van de derde zijn bijgevolg onderworpen aan de in de overeenkomst bepaalde modaliteiten en beperkingen, zoals ook bepaald in artikel 5.110 van het voorontwerp Nieuw Burgerlijk Wetboek: *“De aard en de omvang van het recht van de derde-begunstigde worden bepaald door het contract en zijn onderworpen aan de modaliteiten en beperkingen van het contract.”*

In casu was het recht van de derde onderworpen aan een medische expertise. De derde moet deze medische expertise niet ondergaan, tenzij hij zich wenst te beroepen op het recht dat hem wordt verleend. De appelrechter had overigens vastgesteld dat de voorwaarde van een minnelijke medische expertise noch het zelfbeschikingsrecht, noch het recht op lichamelijke integriteit van de begunstigde aantast.

Hof van Cassatie 14 mei 2021

Zaak: C.20.0506.N

VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMSTEN

Geldigheidsvereisten overeenkomst – Toestemming – Landverzekering – Standaardbedingen – Algemene voorwaarden

OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES

Conditions de validité des conventions – Consentement – Assurances terrestres – Clauses standard – Conditions générales

In een arrest van 14 mei 2021 heeft het Hof van Cassatie herhaald dat de gebondenheid aan algemene contractvoorwaarden vereist dat de wederpartij voor of bij de contractsluiting kennis had van deze voorwaarden of ten minste de mogelijkheid had om hiervan effectief kennis te nemen en zij hiermee heeft ingestemd.

De bijzondere voorwaarden van een schuldsaldoverzekering bij arbeidsongeschiktheid vermeldde bovenaan dat zij samen met de algemene voorwaarden (met ver-

¹ Advocaat te Brussel (Liedekerke Wolters Waelbroeck Kirkpatrick).