

CONCLUSIE

VOOR

1. **VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RES STRANDPALACE**, met zetel te 8430 MIDDELKERKE, Zeedijk 341 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0843.856.547, in rechte vertegenwoordigd door haar syndicus BV IMASBO (La Plage), met zetel te 8430 MIDDELKERKE, Gerststraat 14 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0459.210.767

- verweerster -
- eiseres op tegenvordering -
- eerste eiseres in gedwongen tussenkomst -

Hebbende als raadsman Wanted Law Brugge BV, voor wie tussenkomt **Mr. Joachim Vanspeybrouck** met kantoor te 8000 Brugge Gulden Vlieslaan 28.

TEGEN

1. **NV ROGER LAMMERTYN**, met zetel in 8850 ARDOOIE, Oostlaan 11 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0428.603.309

- eiseres -
- eerste verweerster op tegenvordering -

Hebbende als raadsman **Mr. VANTHUYNE Kurt**, advocaat met kantoor in 8870 IZEGEM, Baronstraat 68.

2. **Mr. DEDEURWAERDERE Marie**, advocaat in haar hoedanigheid van curator van **BV FACETWO (in faling)**, met zetel in 8750 WINGENE, Flandria 1 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0655.976.851

- vrijwillig tussenkomende partij -
- tweede verweerster op tegenvordering -
- tweede verweerster in gedwongen tussenkomst -

3. **Mr. DEDEURWAERDERE Marie**, advocaat in haar hoedanigheid van curator van **BV TEGELBEDRIJF NUYTENS (in faling)**, met zetel te 8750 WINGENE, Flandria 1 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0849.380.203

- eerste verweerster in gedwongen tussenkomst -

4. **BV JL-SOLUTIONS**, met zetel te 8980 ZONNEBEKE, Dadizelestraat 1 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0807.794.917

- tweede verweerster in gedwongen tussenkomst -

5. **BV ARCHITECTENBUREAU VERLINDEN EN PARTNERS**, met zetel te 8820 TORHOUT, Oostendestraat 227 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0435.127.845

- derde verweerster in gedwongen tussenkomst -

Hebbende als raadsman **Mr. SPRIET Hans**, advocaat met kantoor te 8000 BRUGGE, Maria van Bourgondiëlaan 28



6. **BV MAUWS TOM**,
met zetel te 8800 ROESELARE, Kazandstraat 57-59 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0882.156.305

- vierde verweerder in gedwongen tussenkomst –

Hebbende als raadsman **Mr. LUST David**, advocaat met kantoor te 8755 RUISLEDE, Knokstraat 17.
7. **NV STO**,
met zetel te 1730 ASSE, Z.5. Mollem 43 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0445.962.448

- vijfde verweerder in gedwongen tussenkomst –

Hebbende als raadsman **Mr. PERQUY-FORKE Sabine**, advocaat met kantoor te 1700 DILBEEK, Eikelenberg 20.
8. **NV DEWAHOUT**,
met zetel te 9800 DEINZE, Filliersdreef 25 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0464.989.591

- zesde verweerder in gedwongen tussenkomst –

Hebbende als raadsman **Mr. DE ZUTTER Kris**, advocaat met kantoor te 8700 TIELT, Sint-Jansstraat 97.

Voor de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge B.4 kamer

A.R.: 19/598/A

Pleitzitting d.d. 25 oktober 2023 om 9u30

Gelet op het tussenvonnissen d.d. 13 november 2019, waarbij de heer Ignace Deconinck werd aangesteld als gerechtsdeskundige;

Gelet op het deskundig voorverslag d.d. 20 augustus 2021;

Gelet op het deskundig eindverslag d.d. 6 juni 2022;

Gelet op de conclusie van NV STO d.d. 20 oktober 2022;

Gelet op de conclusie van BV Architectenbureau VERLINDE EN PARTNERS d.d. 15 december 2022;

Gelet op de conclusie van NV ROGER LAMMERTYN d.d. 30 december 2022;

Gezien de onderlinge licht gewijzigde conclusiekalender van partijen;

Onder formele betwisting van al hetgeen niet uitdrukkelijk wordt erkend.

Onder voorbehoud van alle recht en zonder enige nadelige erkenning, noch verzaking.



I. INHOUDSTAFEL

I.	INHOUDSTAFEL.....	3
II.	IN FEITE: Feitelijke en juridische voorgaanden.....	4
III.	AANSPRAKEN	14
IV.	IN RECHTE.....	17
1.	VOOR ALLES: Maatregel alvorens verder recht te doen conform artikel 19, 3° Ger.W. – aanvullende opdracht gerechtsdeskundige	17
V.	TEN GRONDE	19
1.	JURIDISCH KADER.....	19
1.1	Contractuele verhouding tussen partijen	19
1.2	De contractuele bepalingen	19
1.3	De uitgevoerde delbetalingen	19
2.	VORDERING VAN CONCLUANTE: ontvankelijk en gegrond.....	20
2.1	Vooraf: Expertiseverslag en actualisatie	20
2.2	Vordering ten aanzien van de aannemers	21
2.3	Vordering ten aanzien van de architect	32
2.4	<i>In solidum</i> veroordeling ten aanzien van de aannemers en architect.....	35
3.	VORDERING VAN BV FACETWO: onontvankelijk, minstens ongegrond.....	37
3.1	Ontontvankelijkheid: BV FACETWO is geen contractspartij en kan niet zelf vorderen in die hoedanigheid	37
3.2	Minstens ongegrond: ze dient minstens de contractvoorwaarden na te komen.....	38
4.	RECHTSTREEKSE VORDERING VAN NV ROGER LAMMERTYN: onontvankelijk, minstens ongegrond 42	
4.1	Onontvankelijkheid	42
4.2	Minstens ongegrond	42
5.	VORDERING VAN ARCHITECTENBUREAU verlinde en partners: Ontvankelijk, doch ongegrond	44
5.1.	Ongegrond	44
VI.	KOSTEN.....	47
VII.	INVENTARIS DER OVERTUIGINGSSTUKKEN	52



II. IN FEITE: FEITELIJKE EN JURIDISCHE VOORGAANDEN

A. FEITELIJKE VOORAFGAANDEN

1.

Concluante betreft de Vereniging van Mede-Eigenaars van de Residentie STRANDPALACE, gelegen te 8430 MIDDELKERKE, Zeedijk 341.

Concluante sloot op 7 april 2017 een aannemingsovereenkomst af met aannemers BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS voor het uitvoeren van gevelwerken aan het appartementsgebouw (**stuk 1**).

BV ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS kwam hierin tussen als architect.

2.

In de aannemingsovereenkomst werd bepaald dat de aannemers bepaalde werken zouden laten uitvoeren door een uitvoerend aannemer, weze de BV FACETWO (die op haar beurt óók zelf nog beroep zou doen op een andere aannemer; zie verder).

Vooraf had BV FACETWO, die aannemers TEGELBEDRIJF NUYTTENS EN JL-SOLUTIONS als aandeelhouders heeft, zelf gepoogd de overeenkomst te tekenen doch door de wankele financiële situatie en het gebrek aan voldoende garanties is concluante niet akkoord gegaan de opdracht aan haar te gunnen.

Een optie waarbij de achterliggende vennoten de contractuele verplichtingen zouden aangaan met BV FACETWO werd uiteindelijk wel aanvaard.

Het feit dat de BV FACETWO door aannemers TEGELBEDRIJF NUYTTENS EN JL-SOLUTIONS daarbij aangesteld werd als hun uitvoerend onderaannemer, maakt FACETWO, in de relatie tot concluante, evident nog geen contractspartij in de hoofdovereenkomst, noch geeft dit haar bepaalde rechten buiten deze die elke onderaannemer gebeurlijk zou kunnen hebben.

In elk geval is nooit een rechtstreekse contractuele band ontstaan en is deze zelfs voor de sluiting uitdrukkelijk uitgesloten geworden.

3.

NV ROGER LAMMERTYN - huidige eisende partij op hoofdvordering - betreft op haar beurt een onderaannemer van BV FACETWO die in opdracht van deze laatste tevens werken uitvoerde aan de Residentie STRANDPALACE.

Gelet op het voorgaande is dus evenmin sprake van enige (rechtstreekse) contractuele band tussen concluante en de NV ROGER LAMMERTYN.

4.

Bij voormelde aannemingsovereenkomst d.d. 7 april 2007 werd het einde van de uitvoeringstermijn bepaald op 30 juni 2017 (**stuk 1, onder punt 5 'uitvoeringstermijn'**).

Aan deze uitvoeringstermijn werd een boeteclausule gekoppeld van 40,00 EUR per dag vertraging.



5.

In de aannemingsovereenkomst werden verder een aantal nadrukkelijke bepalingen opgenomen omtrent de wijze van uitvoering en materiaalkeuze (**stuk 1, op pg. 3 en 4**).

Voor de spouw die gevormd wordt op de gevels om de ventilatie achter de bekleding te verzekeren, wordt door de bouwheer uitdrukkelijk gevraagd te werken met alu-profielen (met aangepaste oppervlaktebehandeling – kustklimaat) en niet met houten latjes.

4. De hier voorziene tegels betreffen een witte tegel van Kerlite, 5mm dik, welke werd voorgelegd op 04/02/2017 op de bijeenkomst met de bouwheer. Deze tegel mag tot hertoe slechts toegepast worden met een maximum oppervlak van $0,33\text{m}^2$ om de systeemgarantie te behouden. 0,50
5. De balustrades worden uitgevoerd met een klemprofiel welke eveneens voorzien is met een druprand welke de tegelbekleding volledig afschermt voor waterinfiltratie van bovenaf. Tevens worden de tegels doorgetrokken over het profiel heen zodat het klemprofiel niet zichtbaar is van buitenaf.
8. De bekleding tussen de ramen wordt voorzien met een vlakke alu-plaat gesteund door een WMPX-plaat welke bevestigd wordt op de bestaande constructie. Daarbij wordt een situatie verondersteld die er, na afbraak van de tussenschotten, er uitziet zoals nu op Verdiep 1, tussen schuilraam 1 en 2 vanaf links.

Tijdens de uitvoering van de werken werden herhaaldelijk contractuele tekortkomingen en inbreuken vastgesteld, alsook diverse gebreken in de uitvoering die door concludante steeds stipt werden gemeld t.a.v. de betrokken bouwpartners.

6.

Ingevolge de aanhoudende gebreken en tekortkomingen kon er tot op heden nog steeds geen voorlopige oplevering plaatsvinden !

Zo werd op 30 juni 2017 een rondgang georganiseerd op verzoek van concludant, in haar aanwezigheid, hoofdaannemers BV TEGELBEDRIJF NUYTENS en BV JL-SOLUTIONS en de architect met oog op voorlopige oplevering. Vastgesteld werd dat nog heel wat werken dienden uitgevoerd te worden en nog andere werken dienden aangepast en/of afgewerkt te worden.

Het gaat om zo maar even 53 punten (!) zoals door de architect vastgesteld en opgeijst, die maakten dat de werken volgens de architect niet in staat van oplevering waren, zelfs niet gedeeltelijk.

De aannemers en uitvoerend aannemer bleven evenwel in gebreke en verzochten zelf nooit om de finale oplevering.

Op 16 april 2018 verstuurde concludante zelf een aangetekend schrijven aan haar beide hoofdaannemers en de architect met verzoek de hernieuwde datum van oplevering per 28 april 2018 te willen bevestigen (**stuk 3**).

Er volgde echter geen bevestiging.

Tot op heden werd ten andere door geen van de (contractuele) bouwpartners aan concludante verzocht om een nieuwe datum voor de voorlopige oplevering te beleggen, wat "logisch" is gezien het onopgelost blijven van diverse gebreken...



Op verzoek van conluante werden de thans nog aanwezige tekortkomingen en gebreken op 14 februari 2019 nagezien en opgelijst in een verslag van haar expert Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) d.d. 18 maart 2019 (**stuk 6**), net zoals dit tussendoor gebeurde met de sedertdien aanwezige evolutie (**stuk 7**).

De gebreken hebben onder meer te maken met het doorgangen van hoektegels van het plafond van de terrassen, wat vragen opwierp omtrent de duurzaamheid en structurele stabiliteit van de gevelbekleding.

Schadebeeld

Op de rechterhoek van het gebouw, op de tweede verdieping, hangt een horizontale hoektegel ongeveer één centimeter door onder de onderrand van de verticale gevelafwerking.

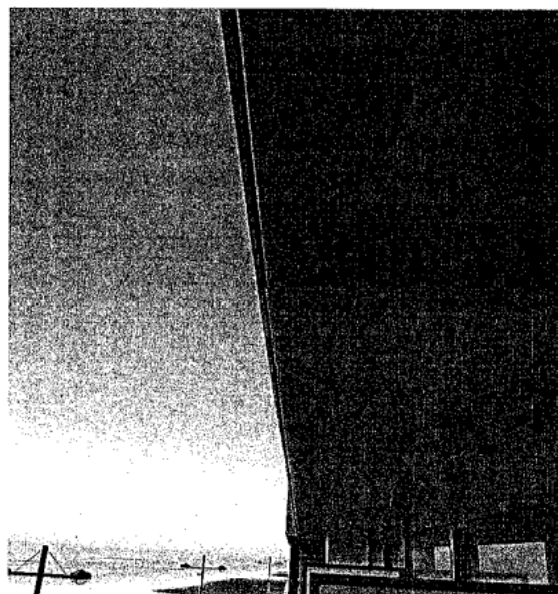
Op een afstand van ongeveer 30 centimeter vanaf de rechterrand verwijderd, komt deze tegel terug in het vlak.



Doorhangende tegel

"Tevens stellen we vast dat de voeg tussen de verticale gevelbekleding en de horizontale bekleding van de plafons van de terrassen niet overal even breed is. Vanaf de begane grond is dit visueel duidelijk vast te stellen. De grootste uitwijking blijkt zich in hoofdzaak voor te doen ongeveer halfweg de gevel."

(Verslag Condek d.d. 18.03.2019, pagina 5).



Verbreiding voeg gevelbekleding terrassen



Daarnaast werd terloops de werken voorgesteld door de aannemer om de aluminiumstructuur te wijzigen naar een houtconstructie. Concluante kreeg echter de tijd niet om hierover een standpunt in te nemen nu de aannemer kort daarna reeds de aangepaste constructie begon te plaatsen, nochtans had concluante verdere informatie opgevraagd vooraleer zij een gemotiveerd standpunt kon innemen.

Concluante vroeger in haar schrijven uitdrukkelijk het volgende d.d. 24 april 2017 (**stuk 19**):

Met spoed mij ook de detail tekeningen te bezorgen van de opbouw gevel , uitvulling en ballustrade profiel .

Na controle van deze tekeningen kan er pas worden beslist of wij overgaan tot houten uitvulling ipv aluminium , zolang de tekeningen er niet zijn wordt er geen beslissing genomen .

Ondanks dat concluante op deze informatie aan het wachten was, waren de aannemers reeds begonnen aan de uitvoering van deze wijziging.

Derhalve was er geen voorafgaande goedkeuring gegeven.

Daarnaast waren er nog verschillende gebreken vastgesteld door Ir. Stéphane Pieters, zoals onder meer:

- De terrassen van het technisch verdiep werden niet afgeschermd;
- Vier verluchtingen zijn nog te plaatsen;
- Het reinigen van de gevel is niet uitgevoerd;
- Het uitbreken van het plafond in de inkom is niet gevraagd. Deze kosten zijn niet ten laste van de bouwheer;
- Het extra stalen profiel voor het windscherm betreft geen meerwerk;
- Het leveren en plaatsen van een geperforeerd profiel ter hoogte van de aansluiting plafondtegel en raamkader is te wijten aan een foutieve aanwerking door de aannemer. Deze kost is niet ten laste van de bouwheer;
- Afwerking zijkant gevel voor middel van een aluminium lat. Maakt onderdeel uit van de opdracht. De huidige uitvoering zal vervormen onder invloed van de temperatuur. De aannemer had een hoekprofiel moeten gebruiken in plaats van een platte lat om deze vervorming tegen te gaan. Dit is te vervangen.
- De uitbekleding aan de binnenzijde is normaliter inbegrepen. Hiervoor is geen extra kost aan te rekenen;
- De aanrekening van supplementaire tegels voor de gevelbekleding is niet gerechtvaardigd;
- Een tijdelijke leuning werd geplaatst vermits de aannemer de werken niet tijdig afgewerkt had;
- ...

7.

Partijen hebben gepoogd minnelijk tot een oplossing te komen, doch dit is niet gelukt waardoor finaal enkel de aanstelling van een gerechtsdeskundige soelaas kon bieden (zie verder).

8.

Naast de diverse gebreken en het gebrek aan afwerken van de resterende punten om tot een oplevering te komen betaalden de hoofdaannemers BV TEGELBEDRIJF NUYTENS en BV JL-SOLUTIONS en hun onderaannemer/uitvoerder hun eigen onderaannemers niet uit waardoor deze zich genoodzaakt zagen om zich in rechte te begeven via een rechtstreekse vordering lastens concluante, die werd betwist, waaronder door NV ROGER LAMMERTYN en BV FACETWO.



9.

Intussen had conluante wel diverse deelbetalingen gedaan (zie verder, randnummers 66 en 77), onder het ruimste voorbehoud, en in verhouding met de evolutie van de werken, doch toen een globale regeling uitbleef en nadat de rechtstreekse vordering zich manifesteerde, kon een gerechtelijke procedure niet langer worden vermeden.

10.

Volledigheidshalve :

De aannemingsovereenkomst bepaalt de forfaitaire prijs voor de uit te voeren werken ten belope van 229.185,38 EUR.

Enkel bepaalde meerwerken konden toegevoegd worden aan de facturatie, de minwerken moeten evenzeer verrekend worden.

De betaalvoorwaarden worden in de aannemingsovereenkomst als volgt bepaald:

4. BETALINGSWIJZE

Er zijn 3 betalingsschijven voorzien :

- 10 % akkoord als voorschot;
- bij oplevering gevelwerken (volgens vordering);
- saldo bij oplevering glasbalustrades.

Alle voorgelegde facturen zijn contant betaasbaar (binnen de 7 dagen na ontvangst); ~~bij-betaling-binnen de 7-werkdagen, mag 2%-contante-betaling-afgetrokken-worden.~~ De facturen worden opgemaakt na goedkeuring van de voorgelegde vorderingsstaat welke opgemaakt en overgemaakt wordt op het einde van de maand. De goedkeuring of eventuele opmerkingen, moeten er komen binnen de 5 werkdagen na ontvangst.

Bij aanvang der werken op de werf (= plaatsing steigers) wordt een voorschot opgevraagd ten belope van 10% welke betaald wordt binnen de 5 werkdagen.

Dit wordt dan, per vordering pro rata in min gebracht.

Als borgstelling legt de aannemer bij aanvang der werken een borgstelling voor ten bedrage van 5% van de aannemingssom; deze wordt opgegeven bij de voorlopige oplevering (zonder opmerkingen of tot na het in orde stellen van de gemaakte opmerkingen). De voorgelegde facturen worden dan telkens voor het opgevraagde en goedgekeurde bedrag voldaan.

Tot op heden is er geen oplevering tussengekomen ingevolge gebrek aan verzoek/medewerking daartoe door de aannemers.



B. PROCEDURELE VOORAFGAANDEN

11.

NV ROGER LAMMERTYN, onderaannemer van FACETWO (die zoals voorzegt zélf onderaannemer is van TEGELBEDRIJF NUYTENS en JL-SOLUTIONS) is bij exploit d.d. 21 februari 2019 overgegaan tot het dagvaarden van conluante en dit ter invordering van haar (drie) openstaande facturen t.a.v. haar opdrachtgeefster BV FACETWO, voor een totaalbedrag van 32.111,10 EUR in hoofdsom (betrekking hebbende op de plaatsing en afwerking van de balustrades aan de balkons van de Residentie STRANDPALACE).

De NV ROGER LAMMERTYN beroept zich dienaangaande op artikel 1798 B.W. volgens hetwelk zij stelt als onderaannemer over een rechtstreekse vordering te beschikken op conluante....

De BV FACETWO kwam navolgend vrijwillig tussen bij verzoekschrift d.d. 6 maart 2019.

Gelet op het voorgaande is conluante dan bij exploit d.d. 19 april 2019 op haar beurt overgegaan tot het dagvaarden in gedwongen tussenkomst en vrijwaring van haar (enige) contractuele bouwpartners, zijnde hoofdaannemers BV TEGELBEDRIJF NUYTENS en BV JL-SOLUTIONS, alsook haar architect BV ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS.

Vervolgens heeft BV FACETWO haar onderaannemer, BV TOM MAUWS, gedagvaard bij exploit d.d. 27 juni 2019 die door haar gelast werd om een houten regelstructuur te plaatsen.

BV TOM MAUWS ging bij exploit d.d. 24 september 2019 op haar beurt over tot dagvaarding in gedwongen tussenkomst en vrijwaring van haar eigen onderaannemers, NV STO en NV DEWAHOUT. NV STO is/was haar systeemleverancier voor pleisterplaten en bevestiging. NV DEWAHOUT was verantwoordelijk voor het aanbrengen van het behandelde hout voor de regelstructuur.

12.

Gelet op het grote aantal gebreken en tekortkomingen, zoals opgelijst in het verslag van Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) d.d. 18 maart 2019 (stuk 6), en welke de aansprakelijkheid van elk der partijen mogelijks in het gedrang kan brengen, drong zich, alvorens verder recht te doen, een expertiseonderzoek op ex. artikel 19, tweede lid Ger. W.

Bij het tussenvonnissen d.d. 13 november 2019 werd de heer Ignace Deconinck aangesteld als gerechtsdeskundige.

13.

Terloops de hangende expertise vorderde BV FACETWO via een eenzijdig verzoekschrift d.d. 1 december 2020 als maatregel alvorens verder recht te doen van conluante een tussentijdse provisie ten belope van 80.000,00 EUR als voorschot op haar (vermeende) openstaande vordering ten belope van 116.952,56 EUR. Dit verzoek, dat formeel werd betwist, werd bij vonnis d.d. 26 mei 2021 als ongegrond afgewezen.

14.

Op 20 augustus 2021 werd door de gerechtsdeskundige het voorverslag neergelegd.

Op 6 juni 2022 werd door de gerechtsdeskundige het eindverslag neergelegd.



C. EXPERTISEVERSLAG

15.

Gelet op de aanhoudende tekortkomingen en gebreken werd als maatregel alvorens verder recht te doen overgegaan tot aanstelling van de gerechtsdeskundige dhr. Ignace Deconinck, met als opdracht:

- (1) Ter plaatste gaan te 8430 Middelkerke, Zeedijk 341;
- (2) Partijen horen, zich alle nuttige gegevens en stukken laten overhandigen;
- (3) :
 - a. Advies te verlenen nopens de vraag of uitgevoerde werken volgens de regels van goed vakmanschap werden uitgevoerd;
 - b. De door VME Res.Strandpalace aangehaalde gebreken aan de uitgevoerde werken zoals oplijsting het expertiseverslag van BVBA CONDEK d.d. 18 maart 2019 (stuk 6a) dat overeenkomst met het expertiseverslag d.d. 22 maart met fotobijlage (stuk 6b) en de sedertdien gebeurlijke evolutie (stuk 7), te beschrijven evenals de daaruit voortvloeiende schade, alsook een advies uit te brengen omtrent de oorzaak van deze gebreken en de vraag wie voor de gebeurlijk vastgestelde gebreken technisch verantwoordelijk is. Alsdus na te gaan of de vastgestelde gebreken in verband staan met het ontwerp, de uitvoering of de controle, of een combinatie daarvan op de werken en in voorkomend geval de verschillende factoren en zo nodig hun onderscheiden invloed weer te geven. Hierbij nauwkeurig aan te geven welke fouten in ontwerp, studie, uitvoering of toezicht de deskundige weerhoudt;
 - c. De wijze van herstel van de gebeurlijke gebreken en de vastgestelde schade te beschrijven, de kostprijs hiervan te ramen en de gebeurlijke genotsderving, de gebeurlijke gevolgschade en gebeurlijke minwaarde na uitvoering van de niet-conforme werken te beschrijven en te ramen;
 - d. De afrekening tussen partijen op te maken rekening houdend met de opgemaakte overeenkomsten, de contractueel gemaakte afspraken, de facturatie en de tot op heden gebeurlijk openstaande bedragen, de gebeurlijke uitgevoerde meerwerken, verrekeningen in min voor gebeurlijke foutief aangerekende meerwerken en/of gewijzigde uitvoeringen, evenals bovengenoemde gevolgen uit gebeurlijk vastgestelde gebreken;
 - e. Nazien of de voorlopige oplevering kon plaatsvinden op 30 juni 2017 zoals voorzien, zo niet te bepalen wanneer deze wel voor voorlopige oplevering in aanmerking zou kunnen komen, tenslotte de normale uitvoeringstermijn voor dergelijke te bepalen;
- (4) De verzoening tussen partijen benaastigen en een gebeurlijke verzoening tussen partijen schriftelijk vastleggen;
- (5) Het verslag in voorlezing aan partijen overmaken en de opmerkingen van partijen beantwoorden in het eindverslag, dat hij ondertekend, voorafgegaan door de in artikel 978 Ger.W. bepaalde eed.

16.

Het eindverslag van de gerechtsdeskundige, zoals neergelegd op 6 juni 2022, bevestigt de verschillende gebreken die voorheen reeds werd opgelijst door de expert van concluant, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) (stuk 6).

Zo stelt de gerechtsdeskundige onder meer:



1. Ontbreken van ventilatie aan de bovenkant van de frontbekleding van de terrassen

Het ontbreken van de nodige ventilatie van de frontbekleding wordt als oorzaak van de vormveranderingen van deze bekleding weerhouden.

De uitbekleding van de frontzijde van de terrassen, met een balustrade in full glas is een complex gegeven, waarbij diverse uitvoeringen mekaar opvolgen en op mekaar afgesteld moeten zijn.

Teneinde de nodige ventilatie met luchtdoorstroming van onder naar boven te garanderen, moet zowel onderaan als bovenaan de mogelijkheid daartoe geboden worden door het voorzien van een luchtvoeg (zie Technische Voorlichting nr 243 van het WTCCB).

Op bovenstaande schets is te zien dat deze luchtvoeg onderaan voorzien wordt; ze dient trouwens ook als ontwateringsvoeg. Echter bovenaan de frontzijde van de terrasplaat is geen verluchttingsvoeg aanwezig.

Deze verluchttingsvoeg bovenaan staat nergens vermeld en is ook niet uitgeschetst of uitgetekend in de voorliggende stukken van het dossier.

Er mag dus aangenomen worden dat daar geen aandacht aan besteed werd.

Het ontbreken van deze verluchttingsvoeg bovenaan is in eerste instantie een conceptueel gebrek. Daarnaast moet een uitvoerder weten dat hij de nodige verluchting maar kan bekomen door onder- én bovenaan verluchttingsvoegen te plaatsen. Tenslotte is duidelijk dat het ontbreken van dergelijke luchtvoeg niet vastgesteld werd bij werfcontrole.

De architect, die in dergelijke complexe situaties een belangrijke rol heeft zowel in concept als in werfcontrole, heeft niet opgemerkt dat 1) de bovenverluchting nodig was en 2) niet werd uitgevoerd.

Er moet dan ook aangenomen worden dat de ventilatieproblematiek voldoende werd besproken met de aannemers, meer bepaald ook met Tegelbedrijf NUYTTENS en dat het wel degelijk deze aannemer alleen is, die in de fout is gegaan.

Wel dient een controlefout weerhouden te worden in hoofde van de architect, omdat hij wel degelijk kon en moest vaststellen dat de tegelbekleding te hoog werd aangebracht tegenover de bovenkant van het glasklemprofiel van de balustrade, zodat ongeacht de vorm van het afdekprofiel bovenrand er geen bovenverluchting zou zijn.

3. Slordige versnijding silexbetontegels op de technische verdieping

Dit betreft een esthetisch gebrek ten laste van de aannemer die de tegels versneden heeft, vermoedelijk FACETWO.

De gerechtsdeskundige legt de verantwoordelijkheid voor de verschillende gebreken en tekortkomingen lastens de aannemers en de architect.

Tevens worden verschillende zagezegde meerwerken, waarvoor concludante nooit enige toestemming heeft gegeven, opgemerkt en als onvoldoende bewezen geacht beschouwd.

Derhalve dienen, naast de gebrekkige uitvoering van bepaalde werken zoals hierboven geschetst, verschillende minwaarden worden gelicht uit de vordering van de aannemers.

Een mooi voorbeeld hiervan is de wijziging van de aluminiumstructuur naar de houtconstructie waarvoor de gerechtsdeskundige een minwaarde van 10.000,00 EUR weerhoudt, zie ter zake hierboven randnummer 6 en de randnummers 39-40.



17.

Volgens de aannemingsovereenkomst dienden de werken per 1 juli 2017 volledig te zijn afgerond.

Deze datum was voor conluante cruciaal gezien de ligging van het gebouw. De residentie ligt op de zeedijk van Middelkerke, een zeer drukke toeristische trekpleister aan de Belgische kust.

In de aannemingsovereenkomst werd dan ook een boete ten belope van 40,00 EUR per kalenderdag van termijnoverschrijding bedongen, per "niet normaal bruikbaar" appartement met zeezicht aangerekend.

Zo zijn onder meer de twee appartementen op de 10^{de} verdieping niet normaal bruikbaar in de zomervakantie van 2017 omwille van het ontbreken van glasbalustrade en ontbrekende terrastegels.

De gerechtsdeskundige kent dan ook volgende vergoeding toe:

Er wordt dan ook een vergoeding gevorderd van 2 maanden onbruikbaarheid voor elk penthouse appartement ad 40,00 €/kalenderdag.

Dit betekent 2 (app) x 60* (kalenderdagen) x 40,00 €/dag = 4.800,00 €

Voor de overige appartementen is eveneens een vergoeding verschuldigd voor het verstoren van het normaal gebruik van de appartementen die te wijten zijn aan de vele vertragingen bij de uitvoering van de werken na 1 juli 2017.

uit te voeren werken na 01/07/2017. Dit is dan 26 app. x 5 dagen x 40,00 €/dag = 5.200,00 €.

De gerechtsdeskundige weerhoudt een bedrag van 10.000,00 EUR voor de genotsderving.

18.

Conluante heeft de expertisekosten ten belope van 9.318,21 EUR voorgeschoten in het kader van de expertise.

19.

Ondanks het feit dat de gerechtsdeskundige de werf/het gebouw heeft vrijgegeven, kon nog niet worden overgegaan tot uitvoering van de nodige herstelwerken, en dit om verschillende redenen.

De uitvoerend aannemer, BV FACETWO, had zich voorgenomen om deze werken in natura uit te voeren. Deze ging echter in falings per 21 februari 2022 en kon bijgevolg de werken niet langer uitvoeren.

Conluante was dan ook verplicht om de herstelwerken door een derde te laten uitvoeren, maar botst op verschillende moeilijkheden. Gelet op het feit dat het gebouw zich op de zeedijk van Middelkerke bevindt, kunnen de werken tijdens de zomerperiode niet worden uitgevoerd. Dit zou immers te veel hinder veroorzaken. Maar het vooral vinden van een derde die enerzijds is bekwaam is om deze herstelwerken uit te voeren en anderzijds gewillig is om deze herstelwerken uit te voeren, en dit in combinatie met de huidige prijsstijgingen van de bouwmaterialen, blijkt een groot heikel punt te zijn voor conluante.

20.

Er dringt zich een actualisatie van het eindverslag van de gerechtsdeskundige op.



Het eindverslag van de gerechtsdeskundige die neergelegd werd op 6 juni 2022 houdt immers geen rekening met 1) het feit dat de uitvoerend aannemer zich intussen in faling bevindt, 2) het feit dat conluante geen bekwame derde vindt die deze werken wenst uit te voeren en 3) de hoge prijsstijgingen door de coronapandemie en de grote tekorten van bouwmaterialen.

Sinds het opmaken en neerleggen van het voorverslag van 20 augustus 2021 en het eindverslag van 6 juni 2021 zijn er verschillende gewijzigde omstandigheden tussengekomen, mede doordat de gerechtsdeskundige in beide verslagen rekening houdt met de tarieven die dateren van eind 2020, terwijl een aantal posten waarvoor bijvoorbeeld even voorbehoud werd geformuleerd, best vervangen worden door een in te houden waarborgsom mede gezien de faling.

De technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK), maakte alvast een geactualiseerde berekening op **(stuk 22)**, zie voor actualisatie de randnummers 47- 50.



III. AANSPRAKEN

21.

Wat betreft de vordering van conluante:

Akte te nemen van de vordering van conluante uit de inleidende dagvaarding, alsook de eisuitbreiding zoals ingesteld in huidige conclusie van conluante.

De vorderingen van conluante ontvankelijk en gegrond te verklaren en bijgevolg:

Alvorens verder recht te doen, in de mate dat deze geactualiseerde berekening wordt betwist door TEGELBEDRIJF NUYTTENS EN JL-SOLUTIONS, BV FACETWO, ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS of NV ROGER LAMMERTYN overeenkomstig artikel 19, 3° lid Ger.W. als maatregel alvorens verder recht te doen een aanvullende opdracht aan de gerechtsdeskundige, de heer Ir. Ignace DECONINCK te geven als volgt:

- De door hem opgemaakte afrekening in zijn eindverslag d.d. 6 juni 2022 te actualiseren op grond van het actuele prijsniveau en zijn advies te geven omtrent de posten van de actualisaties en schadeposten van de technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) zoals geformuleerd in stuk 22.
- De geactualiseerde afrekening binnen een redelijk termijn, hoogstens binnen de periode van 6 maanden na aanvaarding van zijn opdracht, ondertekend en voorzien van de wettelijke eedformule, samen met zijn staat van kosten en erelonen, gelijktijdig mee te delen bij aangetekend schrijven aan de partijen en bij gewone brief aan hun raadslieden.

BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS, BV JL-SOLUTIONS, BV FACETWO en BV ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS *in solidum*, de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot het betalen aan conluante van schadevergoeding ten belope van 91.688,85 EUR, te vermeerderen met de wettelijke intresten vanaf 1 juli 2017 tot datum gedingsinleidende akte en met de gerechtelijke intresten vanaf gedingsinleidende akte tot datum integrale betaling of compensatie.

Verder, BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS, BV JL-SOLUTIONS en BV FACETWO *in solidum*, de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot het betalen aan conluante van schadevergoeding ten belope van 11.449,25 EUR, zijnde het bedrag van de totale schade minus het bedrag van de schade waartoe ook de architect *in solidum* aansprakelijk is, te vermeerderen met de wettelijke intresten vanaf 1 juli 2017 tot datum gedingsinleidende akte en met de gerechtelijke intresten vanaf gedingsinleidende akte tot datum integrale betaling of compensatie.

Te zeggen voor recht dat met betrekking tot de problematiek van de gebrekkig verzinkte ondersteuningsbalk waarvoor de gerechtsdeskundige een voorbehoud weerhield voor toekomstige schade in hoofdorde een bedrag van 1.250,00 EUR als waarborg mag worden achtergehouden door conluante gezien een voorbehoud geen garanties meer biedt ingevolge de faling van de uitvoerend aannemer, ondergeschikt conluante voorbehoud te verlenen voor alle toekomstige schade inzake de verzinkte ondersteuningsbalk.

In ondergeschikte orde, mocht de rechtbank toch rekening houden met de verdeling die de gerechtsdeskundige weerhoudt in zijn eindverslag wat de aansprakelijkheid van de aannemers en de architect betreft de cijfers van p. 10-12 van stuk 22 van het verslag van de technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) te weerhouden.

Verder te zeggen voor recht dat de waarborg ten belope van 11.459,27 EUR verder mag ingehouden worden en dus in mindering moet worden gebracht van het gebeurlijk verschuldigde saldo tot op datum voorlopige oplevering.

In elk geval te zeggen voor recht dat elke vordering uit hoofde van uitvoering van het aannemingscontract met BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS en als uitvoerder BV FACETWO verminderd moet worden met 26.098,45 EUR voor de weerhouden minwaarden, dit meer negatieve wettelijke intresten vanaf 1 juli 2017 tot datum gedingsinleidende akte en met de gerechtelijke intresten vanaf gedingsinleidende akte tot datum integrale betaling of compensatie.



Te zeggen voor recht dat rekening moet gehouden worden met de door conluante reeds gedane deelbetalingen, hetzij op 28 april 2017 ten belope van 22.918,54 EUR excl. BTW, oftewel 24.293,65 EUR incl. BTW, hetzij op 27 september 2017 ten belope van 125.626,22 EUR excl. BTW, oftewel 133.163,79 EUR incl. BTW, hetzij neerkomt op een totaalbedrag van 157.457,44 EUR incl. BTW, die zoveel als nodig moeten verrekend worden indien een vordering zou worden ingesteld waarin de daarin gefactureerde werkzaamheden zouden worden aangerekend.

Verder te veroordelen tot betaling aan conluante voor wat betreft de gerechtskosten:

BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS, BV JL-SOLUTIONS, BV FACETWO en ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS *in solidum* te veroordelen tot betaling van de expertisekosten aan conluante ad. 9.318,21 EUR, minstens deze kosten te verdelen overeenkomstig de weerhouden aansprakelijkheidsverdeling van de gerechtsdeskundige in zijn eindverslag, ten belope van 90% voor de aannemers, hetzij 8.386,39 EUR en ten belope van 10% voor de architect, hetzij 931,82 EUR.

BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS te veroordelen tot de gedingkosten, onder meer: wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, voorlopig begroot op 7.500,00 EUR elk en tot de dagvaardingskost, begroot op 356,67 EUR elk.

BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS, BV JL-SOLUTIONS en ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS te veroordelen tot betaling aan conluante van de dagvaardingskosten ten belope van elk 356,67 EUR gezien de gegrondheid van de vordering van conluante.

BV FACETWO te veroordelen tot de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 7.500,00 EUR, begroot op basis van de vordering.

ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS te veroordelen tot de dagvaardingskosten ten belope van 356,67 EUR en de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 1.650,00 EUR.

NV ROGER LAMMERTYN te veroordelen tot het zelf definitief dragen van de door haar gemaakte dagvaardingskosten lastens conluante gezien de ongegrondheid van haar vordering en de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 3.750,00 EUR, begroot op basis van de vordering.

22.

Wat betreft tussenvordering van vrijwillig tussenkomende partij BV FACETWO tegen conluante:

De vordering van BV FACETWO af te wijzen als onontvankelijk, minstens als ongegrond.

Minstens te zeggen voor recht dat elke vordering van BV FACETWO verminderd moet worden met 26.098,45 EUR voor de weerhouden minwaarden, dit meer negatieve wettelijke intresten vanaf 1 juli 2017 tot datum gedingsinleidende akte en met de gerechtelijke intresten vanaf gedingsinleidende akte tot datum integrale betaling of compensatie.

Verder, te zeggen voor recht dat indien nog een vordering zou resteren lastens conluante, sprake is van compensatie met de vordering van conluante op haar.

Ten slotte te zeggen voor rechten, indien er alsnog een saldo zou overschieten dit saldo dient te worden verminderd met gebeurlijk bedrag dat zou dienen te worden uitgekeerd aan NV ROGER LAMMERTYN.

Elke vordering van de gerechtskosten uit hoofde van BV FACETWO af te wijzen als ongegrond.

23.

Wat betreft de hoofdvordering uitgaande van eiseres NV ROGER LAMMERTYN tegen conluante:

De vordering van NV ROGER LAMMERTYN af te wijzen als onontvankelijk, minstens als ongegrond.

Minstens te zeggen voor recht dat elke vordering van NV ROGER LAMMERTYN verminderd moet worden met de verweermiddelen waarover conluante beschikt ten aanzien van BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS, BV JL-SOLUTIONS en BV FACETWO, zijnde minstens reeds 26.098,45 EUR voor de weerhouden minwaarden, dit meer negatieve wettelijke intresten vanaf 1 juli 2017 tot datum gedingsinleidende akte en met de gerechtelijke intresten vanaf gedingsinleidende



akte tot datum integrale betaling of compensatie en de toepassing van de compensatie van de eigen vordering van conluante op de vordering van bovengenoemde aannemers.

In elk geval te zeggen voor recht dat de vordering nooit meer kan bedragen dan de hoofdsom van de oorspronkelijke vordering van NV ROGER LAMMERTYN lastens BV FACETWO.

Elke vordering van de gerechtskosten uit hoofde van NV ROGER LAMMERTYN af te wijzen als ongegrond.

24.

Wat betreft de vordering van ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS:

De vordering van ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren.

Minstens ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS te veroordelen tot overlegging van de afgesloten architectenovereenkomst en aan conluante voorbehoud te verlenen om standpunt in te nemen na het verkrijgen van de architectenovereenkomst d.d. 4 september 2015.

In elk geval en uiterst ondergeschikt de vordering te reduceren tot het correcte aannemingsbedrag, zodat ze minstens moet herleid worden tot 11.523,81 EUR.

Verder, te zeggen voor recht dat indien nog een vordering zou resteren lastens conluante, sprake is van compensatie met de vordering van conluante op haar.

Elke vordering van de gerechtskosten uit hoofde van ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS af te wijzen als ongegrond.

25.

Wat betreft de vorderingen van bovenstaande partijen lastens conluante:

In de mate dat conluante, in de meest ondergeschikte orde, nog gehouden zou zijn tot enige betaling, het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, minstens conluante niet te ontslaan van het recht tot kantonnement, gezien minstens de insolventie van BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV FACETWO en de wankele solvabiliteit van BV JL-SOLUTIONS.

Akte nemen dat op heden BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL SOLUTIONS geen vordering hebben ingesteld en conluante voorbehoud te verlenen om te antwoorden, mocht dit alsnog gebeuren.



IV. IN RECHTE

1. VOOR ALLES: MAATREGEL ALVORENS VERDER RECHT TE DOEN CONFORM ARTIKEL 19, 3° GER.W. – AANVULLENDE OPDRACHT GERECHTSDSKUNDIGE

26.

Het eindverslag van de gerechtsdeskundige werd neergelegd op 6 juni 2022. Dit eindverslag houdt echter geen rekening met 1) het feit dat de uitvoerend aannemer zich intussen in faling bevindt, 2) het feit dat concludante geen bekwame derde vindt die deze werken wenst uit te voeren en 3) de hoge prijsstijgingen door de coronapandemie en de grote tekorten van bouwmaterialen.

Sinds het opmaken en neerleggen van het voorverslag van 20 augustus 2021 en het eindverslag van 6 juni 2021 zijn er verschillende gewijzigde omstandigheden tussengekomen, mede doordat de gerechtsdeskundige in beide verslagen rekening houdt met de tarieven die dateren van eind 2020.

Een actualisatie dringt zich aan.

27.

De aannemers van concludante zijn TEGELBEDRIJF NUYTTENS EN JL-SOLUTIONS.

Hun onderaannemer de uitvoerend aannemer, BV FACETWO, verklaarde zich bereid de herstelwerken in natura uit te voeren. De gerechtsdeskundige heeft dan ook de te uit voeren werken begroot in functie van een uitvoering van de herstelwerken tegen zéér scherpe prijzen. BV FACETWO diende immers, in tegenstelling tot een derde, zijnde een aannemer die vreemd was aan het bouwwerk, geen winsten te maken op deze uitvoering.

Op 21 februari 2022 ging zowel TEGEL BEDRIJF NUYTTENS alsook BV FACETWO in faling. Bijgevolg kan deze laatste de herstelwerken niet langer uitvoeren.

Concludante zag/ziet zich genoodzaakt om een derde aannemer aan te spreken om deze werken te laten uitvoeren, en dit in een periode waarin het COVIDI-virus nog steeds zeer actief circuleerde en dit in een periode kort voor de zomerperiode – een zeer drukke periode aan de kust, waar geen werkzaamheden mogelijk waren op de zeedijk tot na het zomerseizoen en intussen ook uitgebreide werkzaamheden aan de zeedijk gaande zijn waardoor de gevelwerken niet kunnen worden uitgevoerd met een aanvangsdatum voor september 2023.

28.

De herstelwerken die moeten worden uitgevoerd conform het eindverslag van de gerechtsdeskundige zijn overigens ook **zeer complex**.

De complexiteit heeft **enerzijds** te maken met de **uitvoering an sich**, waarbij:

- De werken op grote hoogte moten plaatsvinden met een hoogtewerkers en aanzienlijk risico op schade bij het wegnemen en terugplaatsen van de glazen balustrades;
- De tegels die nodig zijn voor de herstelwerken zeer moeilijk vindbaar zijn en de belofte van BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS dat ze enkele tegels zou bezorgen die momenteel (of tot voor kort) nog in haar depot terug te vinden waren, zal wellicht niet meer uitgevoerd worden, zodat de herstelwerken met dezelfde tegels zo goed als onmogelijk worden;



- Tenslotte zal de derde moeten voortwerken op gebrekkige werken van een andere aannemer wat de risico's met zich meebrengt op het vlak van aansprakelijkheid(s)verdeling.

De complexiteit heeft **anderzijds** te maken met de **ligging van het gebouw**.

Het gebouw bevindt zich te midden van de zeedijk van Middelkerke, een zeer drukke en veel bezochte toeristische trekpleister in de zomermaanden, en dit zowel door plaatselijke bewoners als door internationale toeristen, waardoor het werken op de zeedijk in de zomer verboden wordt, terwijl uitvoering sindsdien evenmin mogelijk was door grote infrastructuurwerken aan de zeedijk zelf waardoor de gevelwerken die nochtans door de uitvoerend aannemers makkelijk vooraf hadden kunnen worden uitgevoerd, nu onmogelijk zijn tot zeker na de zomer van 2023.

Bijgevolg vindt conluante actueel geen bekwame gewillige derde om de werken uit te voeren noch is dat mogelijk in de komende maanden.

29.

De procedure loopt inmiddels reeds sinds 2019. Het eerste voorverslag dateert van 20 augustus 2021.

Sindsdien zijn de prijzen van de bouwmaterialen exorbitant gestegen, en dit door de COVID19-pandemie enerzijds en door de oorlog in Oekraïne anderzijds, wat leidde tot grote tekorten van bouwmaterialen en enorme prijsstijgingen.

Bijgevolg komt het gegrond voor om de weerhouden prijzen van de gerechtsdeskundige voor de herstelwerken te actualiseren, minstens te indexeren en aan te passen aan de gevolgen van de falig.

De technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK), heeft een geactualiseerde berekening opgemaakt, zie stuk 22 – zie uitgebreide argumentatie in de randnummers 47 -50.

30.

In de mate dat deze geactualiseerde berekening wordt betwist door TEGELBEDRIJF NUYTTENS EN JL-SOLUTIONS, BV FACETWO, ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS of NV ROGER LAMMERTYN en de actualisatie van deze afrekening als onvoldoende bewezen wordt geacht op grond van de bovengenoemde bevindingen of het verslag van Ir. Stéphane Pieters (CONDEK), verzoekt conluante de rechtbank om aan de Gerechtsdeskundige een beperkte aanvullende opdracht te geven om de door hem opgemaakte afrekening in zijn eindverslag d.d. 6 juni 2022 te actualiseren op grond van het actuele prijsniveau en zijn advies te geven omtrent de posten van de actualisaties en schadeposten van de technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) zoals geformuleerd in stuk 22.



V. TEN GRONDE

1. JURIDISCH KADER

31.

Concluante behandelt hierna de respectievelijke vorderingen en tegenvorderingen in afzonderlijke titels per onderdeel waarbij concluante de rechtbank uitdrukkelijk verzoekt bij de beoordeling daarvan rekening te houden met minstens het concrete juridische verhoudingen tussen partijen, waaronder in het bijzonder:

1.1 Contractuele verhouding tussen partijen

32.

De aannemingsovereenkomst werd op 7 april 2017 afgesloten met de aannemers BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS voor het uitvoeren van gevelwerken aan het appartementsgebouw (**stuk 1**).

BV ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS kwam hierin tussen als architect.

BV FACETWO is daarin geen contractspartij, doch werd louter aangeduid als uitvoerend aannemer.

33.

BV FACETWO en NV ROGER LAMMERTYN die een onderaannemer is van BV FACETWO claimen in huidige procedure ruimere rechten dan deze die zij op baiss van het contract en de modaliteiten ervan hebben.

1.2 De contractuele bepalingen

34.

De aannemingsovereenkomst legt zeer duidelijke afspraken vast met betrekking tot de uitvoeringswijze, de timing en de betaalafspraken waarbij deze laatste ook samenhangt met de opleveringsdatum.

Inzake die opleveringsdatum is een uitdrukkelijk verzoek tot oplevering van de aannemers verwijst, wat op vandaag nog steeds niet plaatsvindt.

1.3 De uitgevoerde delbetalingen

35.

Concluante heeft terloops de werken, onder het ruimste voorbehoud met betrekking tot de partijen door wie uitbetaling gevraagd werd en omtrent de tijdstip en de omvang van de betalingen, twee deelbetalingen voldaan, waarmee rekening moet gehouden worden bij de totaalafrekening.



2. VORDERING VAN CONCLUANTE: ONTVANKELIJK EN GEGROND

2.1 Vooraf: Expertiseverslag en actualisatie

36.

De gerechtsdeskundige bepaalt uitdrukkelijk dat er enerzijds een aantal zaken niet zijn uitgevoerd of aanleiding geven tot minwaarden en anderzijds tekortkomingen op vlak van onder meer van ventilatie aanwezig zijn waarvoor de aansprakelijkheid van de aannemers en de architect weerhouden wordt.

37.

De gerechtsdeskundige heeft in zijn een eindverslag een begroting opgemaakt in functie van de minwaarden en de weerhouden tekortkomingen, die geactualiseerd met de gevolgen van de falings waardoor bepaalde posten niet meer uitgevoerd kunnen worden en het feit dat bepaalde uitvoeringskosten intussen geïndexeerd moeten worden rekening houdend met de kostprijsverhoging, zoals als volgt geactualiseerd door Ir. Stéphane Pieters (CONDEK), zie verslag stuk 22.

Omschrijving	Kost	Verhoging ABEX	Actuele kost
b. Niet uitgevoerde werken	€ 3.252,97	0,00%	€ 3.252,97
Subtotaal:			€ 3.252,97
c. Niet goedgekeurde werken			
extra hoeveelheid tegels	€ 6.144,48	0,00%	€ 6.144,48
aansluitprofiel ramen-plafond terras	€ 1.826,00		€ 1.826,00
Subtotaal:			€ 7.970,48
d. Herstel van gebreken			
ontbreken ventilatie	€ 39.460,00	18,42%	€ 46.728,53
herstel gevolgschade	€ 320,00	18,42%	€ 378,94
slordig versnijden silextegels	€ 420,00	18,42%	€ 497,36
verwijderen witte vlekken	€ 500,00	18,42%	€ 592,10
verstevigingen leuning 10de verdieping	€ 420,00	18,42%	€ 497,36
herstel gals in balustrade 10de verdieping	€ 700,00	18,42%	€ 828,94
herstel gebroken glas balustrade app 0302	€ 300,00	18,42%	€ 355,26
vervanging en monteren aftakdoos	€ 30,00	18,42%	€ 35,53
demontage en montage leuning	€ 18.200,00	18,42%	€ 21.552,44
herstel coating gegalvaniseerd profiel 10de verdieping	€ 1.055,56	18,42%	€ 1.250,00
coördinatie en opvolging (8%) - (verdeling 10/90)	€ 4.638,40	18,42%	€ 5.492,79
coördinatie en opvolging (8%) - (100% aannemer)	€ 274,05	18,42%	€ 324,52
veiligheidscoördinatie (2%) - verdeling 10/90	€ 1.159,60	18,42%	€ 1.373,20
veiligheidscoördinatie (2%) -100 % aannemer	€ 68,51	18,42%	€ 81,13
herstel destructief onderzoek	€ 250,00	0,00%	€ 250,00
post factum opmaak PID-dossier	€ 5.000,00	0%	€ 5.000,00
Subtotaal:			€ 85.238,12
e. Esthetische minwaarde			
Minwaarde tussenschotten	€ 1.319,20	0,00%	€ 1.319,20
Minwaarde aluprofiel zijgevels	€ 338,00	0,00%	€ 338,00
Subtotaal:			€ 1.657,20
f. Genotsderving	€ 10.000,00	0,00%	€ 10.000,00
Subtotaal:			€ 10.000,00
g. Borgstelling	€ 11.459,27		€ 11.459,27
Subtotaal:			€ 11.459,27
h. Minwaarden			
wijziging aluminium-hout + bevestigingen	€ 10.000,00	0%	€ 10.000,00
Subtotaal:			€ 10.000,00
Totaal	€ 117.136,04		€ 129.578,04

Dit alles resulteert in de volgende vorderingen van concludante ten aanzien van de aannemers en de architect.



2.2 Vordering ten aanzien van de aannemers

2.2.1 *Vordering uit hoofde van de niet-uitgevoerde, niet-goedgekeurde, niet-conforme werken die leiden tot minwaarden dienen in mindering te worden gebracht van de afrekening*

38.

Het contract stipuleert een geheel van duidelijk omschreven werkzaamheden tegen duidelijk vastgestelde prijzen. Naar aanleiding daarvan werden afrekeningen opgemaakt die echter niet conform de contractuele afspraken zijn.

In het eindverslag van de gerechtsdeskundige wordt uitdrukkelijk bepaald dat er verschillende aangerekende werken niet uitgevoerd werden dan wel niet-conform uitgevoerd werden uitgevoerd, en zelfs dat bepaalde werken niet goedgekeurd werden, en bijgevolg aanleiding geven tot minwaarden.

39.

De **minwaarden** volgens de gerechtsdeskundige worden als begroot:

- Anodisatie van 1 tussenschot te veel aangerekend	- 72,60 EUR
- Afschermen terras 10 ^{de} verdieping	- 1.218,00 EUR
- Plaatsen van 4 verluchtingen	- 584,00 EUR
- Reinigen van gevel	- 1.378,37 EUR
- Kostprijs extra hoeveelheid tegels	- 6.144,48 EUR
- Wijziging aluminiumdrager naar houtconstructie + verbindingen	- 10.000,00 EUR*
- TOTAALBEDRAG :	- 19.397,45 EUR

Deze bedragen zijn nog te vermeerderen met BTW.

40.

* Wijziging aluminium drager naar houtconstructie

De wijziging aluminium drager naar houtconstructie betreft een minwaarde gezien finaal geopteerd werd door de aannemers om de aluminiumconstructie die de gevel draagt te vervangen door een veel goedkopere optie, zijnde gepremieerd hout.

Het contract stipuleerde uitdrukkelijk een uitvoering in aluminium volgens een vast geijkt systeem waarbij deze systeemgarantie een essentieel element is in de contractsluiting waar ter zake ook een zeer uitgebreide bepaling werd opgenomen in de overeenkomst.

In werfverslag 7 vroeg de uitvoerder van het regelsysteem om deze gewijzigde uitvoering waarmee door conluante nooit akkoord gegaan werd.

Concluante heeft bij monde van haar werkgroep aan de architect en aannemers uitdrukkelijk gevraagd om vooraleer daaromtrent tot een beslissing kon worden gekomen, de detailtekeningen van de opbouw gevel, uitvulling en balustradeprofiel over te maken om op basis daarvan tot beslissing over te gaan, zie e-mailcommunicatie d.d. 24 april 2017 om 23u25, zie stuk 19. Doch dit werd niet tijdig ontvangen, vooraleer de aannemers reeds overging tot uitvoering van deze gewijzigde constructie.

Concluante werd dan ook voor voldongen feiten geplaatst.

Er is dus nooit voorafgaand akkoord gegeven, noch zou er sprake kunnen zijn van een geïnformeerde beslissing ter zake.



Bovendien is conluante een leek en kan ze moeilijk inschatten of een wijziging al dan niet een verrekening in min met zich meebrengt. Het is precies de taak van de architect om haar klant correct te informeren. Een berekening post factum toont aan dat wijziging van draagstructuur van aluminium naar hout een verschil in materiaalkost impliceert van € 12.362,32. Dit heeft tot gevolg dat conluante recht heeft op een verrekening in min, waarbij de gerechtsdeskundige deze begroot *ex aequo et bono* op 10.000,00 EUR. De gerechtsdeskundige stelt dat dit zeker het geval is als conluante niet voorafgaand haar akkoord zou hebben gegeven (wat ook niet gebeurd is, zie hierboven), maar het is net omgekeerd, het is aan de aannemers dat conluante voorafgaand haar akkoord geeft gegeven om tot wijziging over te gaan, laat staan dat zij dit zonder prijsaanpassing had willen doen, en dit in strijd met de contractuele afspraken tussen partijen.

De aannemers bewijzen dit niet zодt deze verrekening sowieso weerhouden moet blijven.

Bijgevolg dient de afrekening verminderd te worden met een bedrag van 10.000,00 EUR als minwaarde.

41.

In het eindverslag van de gerechtsdeskundige worden met enkele punten ten onrechte geen rekening gehouden met bepaalde opmerkingen van de technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) in de eindafrekening.

(a) Profiel aansluiting plafondtegels/raamkader

Onder het punt 16 van het verslag van de rondgang tot voorlopige oplevering wordt melding gemaakt van het probleem van de aansluiting tussen de plafondtegels van de terrassen en de raamkaders. Om tegemoet te komen aan de gebrekkige afwerking van de aansluiting tegels/raamkader, werd het geperforeerde profiel geplaatst.

Er werd nooit aangegeven dat deze kost ten laste zou gelegd moeten worden van conluante.

Dit was louter een herstel van een gebrekkige uitvoering van het eerder werk van de aannemers. Evidenterwijs dient deze kost dan ook ten laste worden gelegd van de aannemers. Indien deze laatsten in eerste instantie de werken correct had uitgevoerd had men geen herstel moeten uitvoeren.

Deze kost moet derhalve ten laste worden gelegd van de aannemers. Conluante is een leek en kan moeilijk inschatten of een wijziging al dan niet een verrekening in min met zich meebrengt.

Minstens dient deze kost verdeeld te worden over de architect en aannemers.

Bijgevolg dient de afrekening verminderd te worden met een bedrag van 1.826,00 EUR als minwaarde gelet op het feit dat dit een niet-goedgekeurd werk betreft.

(b) Afwerking zijgevel aluminium lat

De uitvoering zoals beschreven, i.e. L-profiel met een zwarte lat met blindnagels, kon *in situ* niet worden vastgesteld. Langsheen de lat zijn geen blindnagels aanwezig, dus is dit niet geplaatst zoals gevraagd. De gerechtsdeskundige bevestigt dat de uitvoering zoals beschreven niet werd vastgesteld, maar dat dit enkel bij warm weer kan worden vastgesteld.



Gezien de tussengekomen falng kan geen verder destructief onderzoek plaatsvinden op tegensprekelijke wijze en stelt de technische raadsman van conluante het volgende voor:

Voor zover dat deze vervorming geen duurzaamheidsproblematiek betreft, is dit louter een esthetisch minderwaarde. Derhalve is een minwaarde van 10% (kost was 3.379,59 EUR) billijk.

Bijgevolg dient de afrekening verminderd te worden met een bedrag van 338,00 EUR als minwaarde.

42.

De technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) begroot deze posten als volgt:

- Profiel aansluiting plafondtegels/raamkader	- 1.826,00 EUR
- Afwerking zijgevel aluminium lat	- 338,00 EUR
- TOTAALBEDRAG:	- 2.164,00 EUR

43.

Samenvattend dient derhalve bij elke vordering die nog kan worden gesteld uit hoofde van het contract rekening gehouden te worden met een minwaarde van 21.561,45 EUR excl. BTW. of 26.089,35 EUR incl. BTW.

Conluante vordert de rechtbank om:

Te zeggen voor recht dat elke vordering uit hoofde van de uitvoering van het contract afgesloten tussen conluante en TEGELBEDRIJF NUYTTENS en JL SOLUTIONS, met als uitvoerend BV FACETWO, verminderd moet worden met 21.561,45 EUR, meer toepasselijke BTW, hetzij, behoudens materiële mislag, 26.089,35 EUR incl. BTW voor de minwaarden.



2.2.2 Schade ten gevolge van fouten in de uitvoering

44.

In het eindverslag wordt uitdrukkelijk bepaald dat er verschillende fouten in hoofde van de aannemers worden weerhouden die aanleiding hebben gegeven tot schade. Meer nog, de gerechtsdeskundige weerhoudt samenlopende fouten in hoofde van de architect en aannemers die aanleiding geven tot een *in solidum* veroordeling van beiden (zie verder, randnummers 64-67).

Over de tekortkomingen van de aannemers en architect bestaat geen discussie.

Gelet op het feit van de falings is een herstel in natura niet langer mogelijk en dringt een herstel bij equivalent zich op.

45.

De gerechtsdeskundige begroot de herstelwerken als volgt:

- Ontbreken van ventilatie aan de frontzijde balkonterrassen	- 39.460,00 EUR
- Herstel gevolgschade	- 320,00 EUR
- Coördinatie + opvolging herstel geventileerde frontzijde balkonterrassen	- 3.156,80 EUR
- Slordige versnijding silextegels 10 ^{de} verdieping	- 420,00 EUR
- Verwijderen van witte vlekken op alu	- 500,00 EUR
- Verstevigen leuning 10 ^{de} verdieping	420,00 EUR
- Herstel glas in balustrade 10 ^{de} verdieping	- 700,00 EUR
- Herstel gebroken beglazing balustrade app. 0302	- 300,00 EUR
- Vervangen en monteren aftakdoos	- 30,00 EUR
- TOTAALBEDRAG :	- 45.306,80 EUR

Deze bedragen zijn nog te vermeerderen met BTW, nu deze BTW voor de VME geen recupereerbare post uitmaakt zodat het totale schadebedrag = het eindbedrag + 21% BTW bedraagt, wat neerkomt op **54.821,23 EUR incl. BTW.**

Met de volgende gevolgschade begroot door de gerechtsdeskundige:

- Derving	- 10.000,00 EUR
- Esthetische minwaarde	- 1.319,20 EUR
- TOTAALBEDRAG :	- 11.319,20 EUR

46.

Deze bedragen dienen, gelet op de gewijzigde omstandigheden zoals hoger geschetst, geactualiseerd te worden.

De technische raadsman van concludante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) actualiseert de herstelwerken als volgt:

- Ontbreken van ventilatie aan de frontzijde balkonterrassen	- 46.728,53 EUR
- Herstel gevolgschade	- 378,94 EUR
- Coördinatie + opvolging herstel geventileerde frontzijde balkonterrassen	- 5.817,31 EUR
- Slordige versnijding silextegels 10 ^{de} verdieping	- 497,36 EUR
- Verwijderen van witte vlekken op alu	- 592,10 EUR
- Verstevigen leuning 10 ^{de} verdieping	- 497,36 EUR
- Herstel glas in balustrade 10 ^{de} verdieping	828,94 EUR



- Herstel gebroken beglazing balustrade app. 0302 - 355,26 EUR
- Vervangen en monteren aftakdoos - 35,53 EUR
- **TOTAALBEDRAG :** - **55.731,33 EUR**

Deze bedragen zijn nog te vermeerderen met BTW, nu deze BTW voor de VME geen recupereerbare post uitmaakt zodat het totale schadebedrag = het eindbedrag + 21% BTW bedraagt, wat neerkomt op **67.434,91 EUR incl. BTW.**

47.

Verder heeft de gerechtsdeskundige enkele punten in het eindverslag principieel aanvaard, doch per vergissing niet opgenomen in zijn eindafrekening dan wel per vergissing niet becommentarieerd in zijn eindverslag:

Dit betreft voor de volgende punten:

(a) Demontage en montage leuning

Op pagina 56 wordt het voorstel van begroting voor demontage en montage leuning aanvaard door de gerechtsdeskundige ten belope van 18.200,00 EUR, doch dit wordt bedrag niet in mindering gebracht bij de afrekening.

Bijgevolg dient de afrekening verminderd te worden met een bedrag van 18.200,00 EUR als herstellkost.

(b) Veiligheidscoördinator

Op pagina 48 geeft de technische raadsman van concludante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK), aan dat in het kader van de herstelwerken een veiligheidscoördinator moet aangesteld worden, conform de wettelijke verplichtingen, aangezien de herstelwerken door verschillende aannemers zal worden uitgevoerd. De gerechtsdeskundige heeft, per vergissing, noch op dit punt gerepliceerd, noch heeft men rekening gehouden met deze kost bij het opmaken van de afrekening. De gebruikelijke kostprijs van een veiligheidscoördinator, die ten laste wordt gelegd van de aannemers, wordt begroot op 1.228,11 EUR.

Bijgevolg dient de afrekening verminderd te worden met een bedrag van 1.228,11 EUR als herstellkost.

48.

Daarenboven zijn nog enkele schadeposten die bijgestuurd moeten worden door de falng tengevolge waarvan zich een aanpassing opdringt. Dit betreft de volgende punten:

(a) De verzinkte ondersteuningsbalk

De gerechtsdeskundige beaamt dat de standaard galvanisatie niet voldoet aan de huidige toepassing en stelt voor om een voorbehoud te formuleren. Gelet op de falng van de aannemers heeft een dergelijk voorbehoud geen waarde in de realiteit.

De herstellkost wordt begroot op 1.250,00 EUR.



Derhalve dient deze herstellkosten eveneens in mindering te worden gebracht, minstens geblokkeerd te worden als een waarborg voor eventuele schade. Uiterst ondergeschikt dient hiervoor een voorbehoud te worden verleend aan conluante.

Bijgevolg dient de afrekening verminderd te worden met een bedrag van 1.250,00 EUR als herstellkosten.

(b) Herstel destructief onderzoek

De aannemers hadden tijdens de expertise beloofd om conluante enkele tegels te bezorgen om de herstellwerken uit te voeren.

Gelet op de tussengekomen faling van de aannemers zal conluante deze tegels niet langer ontvangen.

Bijgevolg is het billijk om de afrekening te verminderen met een bedrag van 250,00 EUR als herstellkosten.

(c) Post-interventiedossier

De aannemers hebben tot op heden geen nog geen PID overgemaakt. Gelet op de tussengekomen faling van de aannemers, zal dit niet langer kunnen bezorgd worden aan conluante en zal zij zelf genoodzaakt zijn om het PID zelf te reconstrueren.

De technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK), begroot deze kost op 5.000,00 EUR.

Bijgevolg is het billijk om de afrekening te verminderen met een bedrag van 5.000,00 EUR als minwaarde.

49.

De technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) begroot deze posten als volgt:

- Verzinkte ondersteuningsbalk	- 1.250,00 EUR
- Demontage en montage leuning	- 18.200,00 EUR
- Veiligheidscoördinator	- 1.228,11 EUR
- Herstel destructief onderzoek	- 250,00 EUR
- PID reconstrueren	- 5.000,00 EUR
- TOTAALBEDRAG :	- 25.928,11 EUR

Deze bedragen zijn nog te vermeerderen met BTW, nu deze BTW voor de VME geen recupereerbare post uitmaakt zodat het totale schadebedrag = het eindbedrag + 21% BTW bedraagt, wat neerkomt op 31.373,01 EUR incl. BTW.

50.

Deze bedragen dienen eveneens geactualiseerd te worden gelet op de gewijzigde omstandigheden.

De technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) actualiseert deze posten als volgt:

- Verzinkte ondersteuningsbalk	- 1.250,00 EUR
- Demontage en montage leuning	- 21.552,44 EUR



- Veiligheidscoördinator	- 1.454,33 EUR
- Herstel destructief onderzoek	- 250,00 EUR
- PID reconstrueren	- 5.000,00 EUR
- TOTAALBEDRAG :	- 29.506,77 EUR

Deze bedragen zijn nog te vermeerderen met BTW, nu deze BTW voor de VME geen recupereerbare post uitmaakt zodat het totale schadebedrag = het eindbedrag + 21% BTW bedraagt, wat neerkomt op **35.703,19 EUR incl. BTW.**

51.

Concluante vordert een veroordeling in solidum voor alle schade ten aanzien van zowel TEGELBEDRIJF NUYYTENS, JL SOLUTIONS en BV FACETWO, zie randnummers 64-67 ter zake als de architect voor alle schade uit hoofde van de tussen hen samenlopende fouten nu duidelijk is dat de fouten van elk samen dermate verweven zijn dat zij samen tot de totale schade hebben geleden. Zie verder de argumentatie ter zake voor de architect, zie randnummers 64-67.

52.

Samenvattend dient derhalve bij elke vordering die nog kan worden gesteld uit hoofde van het contract rekening gehouden te worden met een schade van 103.138,10 EUR.

In ondergeschikte orde, te zeggen voor recht dat elke vordering van de aannemers verminderd moet worden met 101.795,6 EUR waarbij een bedrag ten belope van 1.250,00 EUR excl. BTW op een geblokkeerde rekening wordt geplaatst als waarborg.



Resumerend brengt dit geheel ons tot de volgende afrekening in solidum ten aanzien van de aannemers:

Afrekening aannemer - VME	
Omschrijving	Bedrag
a. Totale vordering aannemer	€ 253.356,94
b. Niet uitgevoerde werken	
anodisatie	-€ 72,60
afschermen terras	-€ 1.218,00
plaatsen verluchtingen	-€ 584,00
reinigen gevel	-€ 1.378,37
Subtotaal:	-€ 3.252,97
c. Niet goedgekeurde werken	
extra hoeveelheid tegels	-€ 6.144,48
aansluitprofiel ramen-terrasplafond	-€ 1.826,00
Subtotaal:	-€ 7.970,48
d. Herstel van gebreken	
ontbreken ventilatie	-€ 39.460,00
herstel gevolgschade	-€ 320,00
slordig versnijden silextegels	-€ 420,00
verwijderen witte vlekken	-€ 500,00
verstevigingen leuning 10de verdieping	-€ 420,00
herstel gals in balustrade 10de verdieping	-€ 700,00
herstel gebroken glas balustrade app 0302	-€ 300,00
vervanging en monteren aftakdoos	-€ 30,00
demontage en montage leuning	-€ 18.200,00
prijsverhoging op bovenstaande posten (18,42%)	-€ 11.116,47
herstel coating gegalvaniseerd profiel 10de verdieping	-€ 1.250,00
coördinatie en opvolging (8% op actuele prijzen herstellingen)	-€ 5.817,32
veiligheidscoördinatie (2% op actuele prijzen herstellingen)	-€ 1.454,33
herstel destructief onderzoek (90% van € 250,00)	-€ 250,00
post factum opmaak PID-dossier	-€ 5.000,00
Subtotaal:	-€ 85.238,12
e. Esthetische minwaarde	
Minwaarde tussenschotten	-€ 1.319,20
Minwaarde aluprofiel zijgevels	-€ 338,00
Subtotaal:	-€ 1.657,20
f. Genotsderving	
genotsderving	-€ 10.000,00
Subtotaal:	-€ 10.000,00
g. Borgstelling	
borgstelling	-€ 11.459,27
Subtotaal:	-€ 11.459,27
h. Minwaarden	
wijziging aluminiumprofielen => hout gevel	-€ 10.000,00
Subtotaal:	-€ 10.000,00
Totaal te vorderen (excl. BTW)	€ 123.778,90

Te vermeerderen met BTW à 21% op de schadeposten gelet op het feit dat deze dit geen recupereerbare post uitmaakt voor conculante, waar neerkomt op een totaalbedrag van 103.138,10 EUR.



WANTED LAW BRUGGE (B) | KBO 0589.943.409 | Gulden-Vlieslaan 28, 8000 Brugge | T +32 50 440 630 | brugge@wanted.law



WANTED LAW BRUGGE (B)
WANTED LAW DENDERMONDE (D)
WANTED LAW SINT-NIKLAAS (S)

WANTED LAW TAX (T)

2.2.3 Vordering ten aanzien van de contractspartijen, minstens uitvoerend aannemer

53.

Concluante heeft een aannemingsovereenkomst afgesloten met BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS op 7 april 2017.

Bijgevolg kunnen uitsluitend BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS als medecontractanten van concluante aanzien worden.

BV FACETWO is uitvoerend aannemer, en voerde de facto ook uit.

54.

De rechtsleer stelt uitdrukkelijk dat de aannemer die de werken uitvoert, die in strijd zijn, met de regels van de kunst, aansprakelijk dient gesteld te worden, ongeacht of de architect de werken heeft gecontroleerd.

Daarenboven heeft de aannemer zelf een raadgevings- en waarschuwingsplicht ten aanzien van de bouwheer/opdrachtgever. Wanneer er bepaalde heikelpunten zouden ontstaan, dient de aannemer de bouwheer te verwittigen en eventuele oplossingen aan te reiken of minstens te bespreken.

In casu, heeft de aannemer nagelaten de werken volgens de regels van de kunst uit te voeren, wat bevestigd wordt in het eindverslag.

55.

Concluante vordert de *in solidum* veroordeling van BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS voor alle schade op grond van de contractuele grondslag in hoedanigheid van hoofdaannemers ingevolge contractuele tekortkomingen uit de afgesloten overeenkomst.

Daarnaast is de hoofdaannemer contractueel aansprakelijk ten aanzien van de opdrachtgever/bouwheer voor de fouten van de onderaannemers op wie hij een beroep doet (art. 1797 oud BW). Daarenboven wordt in de aannemingsovereenkomst uitdrukkelijk bepaald dat de aannemers volledig garant staan voor de uitvoerend aannemer, BV FACETWO (zie stuk 1, pagina 2).

In casu, dienen minstens BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS in hun hoedanigheid van aannemers en medecontractanten van concluante contractueel aansprakelijk gesteld te worden voor alle schade, wat ook wordt bevestigd door het Hof van Cassatie.

(Cass. 27 februari 2003, ECLI:BE:CASS:2003:ARR.20030227.13, TBBR 2004, (410) 411).

56.

Ten aanzien van BV FACETWO:

BV FACETWO meent zelf contractspartij te zijn geworden en meent zelf op basis van het contract vorderingen te kunnen stellen, wat zou impliceren dat concluante eveneens over rechtstreekse vorderingsrechten ten aanzien van BV FACETWO zou beschikken.

In die hypothese, voor zover de rechtbank de mening toegedaan is dat er een contractuele relatie is ontstaan tussen concluante en BV FACETWO, vordert concluante de *in solidum* veroordeling van BV FACETWO voor alle schade en dit op grond van een contractuele grondslag.

57.

Concluante meent echter dat BV FACETWO als onderaannemer moet aanzien worden.



In principe is er geen contractuele verhouding tussen de opdrachtgever en de onderaannemer(s) op wie de (hoofd)aannemer zich beroept voor de uitvoering van de werken. Concluante beschikt bijgevolg niet over een vordering om onderaannemer, BV FACETWO, op rechtstreekse wijze contractueel aansprakelijk te stellen. BV FACETWO is ten opzichte van concluante een uitvoeringsagent van de aannemer, geen aangestelde in de zin van artikel 1384 lid 3 oud BW. BV FACETWO geniet in zijn verhouding met concluante dus van de quasi-immuniteit van de uitvoeringsagent.

In de rechtsleer wordt uitdrukkelijk bevestigd dat de contractuele aansprakelijkheid van de (hoofd)aannemer ten aanzien van de opdrachtgever, voor fouten van diens onderaannemer verantwoord is. De (hoofd)aannemer heeft zich immers als contractspartij laten vervangen door die onderaannemer.

Concluante vordert eveneens de *in solidum* veroordeling van BV FACETWO op basis van buitencontractuele grondslag gezien de voorwaarden voor samenloop voldaan zijn.

De voorwaarden voor samenloop is:

- (1) De fout van de aannemer moet, behalve een contractuele wanprestatie, ook een schending van de algemene zorgvuldigheidsplicht die op eenieder rust uitmaken;
- (2) De schade die eruit voortvloeit moet verschillen van de schade veroorzaakt door de niet-naleving van de overeenkomst.

Aan de eerste voorwaarde inzake het schenden van de algemene zorgvuldigheidsverplichting is voldaan. De onderaannemer maakt zich immers schuldig aan niet-nakomen van de algemene zorgvuldigheidsverplichting. Men heeft immers de werken niet uitgevoerd zoals een algemeen zorgvuldig aannemer, die tevens nalaat de regels van de kunst, een regelgeving die op alle aannemers rust, ongeacht in welke hoedanigheid men in een gebouw tussenkomen, te respecteren.

Aan de tweede voorwaarde inzake de veroorzaakte schade is eveneens voldaan gelet op het feit dat de veroorzaakte schade niet louter te wijten is aan het niet-naleven van de overeenkomst. Er zijn immers verschillende elementen waar de onderaannemer helemaal geen aandacht heeft aan besteed, wat echter wel tot zijn takenpakket behoorde als onderaannemer, zie problematiek van de bovenverluchting (p. 28 – 30).

58.

In elk geval beschikt concluante eveneens over een vordering ten aanzien van BV FACETWO, naast de vorderingsrechten van TEGELBEDRIJF NUYYTENS en JL SOLUTIONS.



2.2.4 Compensatie

59.

Op vandaag is nog geen vordering door de contractspartijen ingesteld ten aanzien van concludante, wat ook evident is nu eindelijk nog geen bedragen nog kunnen worden gevorderd nu de werken nog niet zijn opgeleverd en nu concludante sowieso over een ruimere vordering beschikt ten aanzien van de aannemers dan omgekeerd.

In elk geval, mocht er volgens de rechtbank nog iets verschuldigd zijn aan hetzij de aannemers, hetzij de onderaannemers, hetzij de overige partijen met een rechtstreekse vordering, dan kan dit uiteraard nooit dubbel gebruik uitmaken. Concludante vraagt dan ook de rechtbank uitdrukkelijk om duidelijk standpunt in te nemen o ver de rechtstreekse vorderingen, en indien deze gegrond zouden worden verklaard zal al hetgeen dat aan deze partij rechtstreeks moeten worden betaald en evidentierwijze in mindering moet worden gebracht wat concludante uit hoofde van het contract gebeurlijk maximaal nog zou moeten betalen.

Voor zoveel als nodig wenst concludante erop te wijzen dat indien er in hoofde van de contractspartijen of BV FACETWO (en bij uitbreiding de overige partijen via gebeurlijke rechtstreekse vorderingen ten aanzien van wie dit tegenwerpelijk is) vorderingen zouden kunnen worden toegestaan ten aanzien van concludante, op basis van het contract, enkel kan vastgesteld worden dat compensatie is opgetreden.

Concludante verwijst voor die compensatie naar de argumentatie ter zake ontwikkeld in de randnummers 79-80.

Concludante formuleert het ruimste voorbehoud voor het geval haar contractspartijen nog vorderingen zouden instellen om schriftelijk standpunt in te nemen.

2.2.5 Reeds uitgevoerde deelbetalingen die verrekend moeten worden

60.

Concludante heeft in het verleden reeds twee betalingen, onder het ruimste voorbehoud, uitgevoerd, zijnde:

- Op 28 april 2017 ten belope van 22.918,54 EUR (excl. BTW), oftewel 24.293,65 EUR (incl. BTW);
- Op 27 september 2017 ten belope van 125.626,22 EUR (excl. BTW), oftewel 133.163,79 EUR (incl. BTW)

Hetzij neerkomt op een totaalbedrag van 148.544,73 EUR (excl. BTB), oftewel 157.457,44 EUR (incl. BTW).

Dit werd nooit betwist door de aannemers. Bijgevolg dienen deze deelbetalingen verrekend te worden met de vordering van de aannemers.



2.3 Vordering ten aanzien van de architect

2.3.1 *Aansprakelijkheid*

61.

In de aannemingsovereenkomst d.d. 7 april 2017 wordt bepaald dat de ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS zal fungeren als architect bij de bouwwerken van conluante.

De architect legt geen architectenovereenkomst voor zodat, behoudens voorlegging, mag uitgegaan worden van de meest ruime bevoegdheid.

De architect dient bijgevolg in te staan voor de conceptie van het werk.

Hij heeft eveneens de verplichting om controle en toezicht uit te oefenen op de uitvoering van de werk, dit betreft de werken en de werf an sich. De architect dient de aannemer te verzoeken de werken correct uit te voeren, alsook de bouwheer op de hoogte brengen van eventuele problemen.

Gelet op het feit dat de architect, die net de taak heeft om controle te voeren over de werken en de werf, een gebrekkig toezicht heeft geleverd op die werken en die werf, is de aansprakelijkheid van de architect aan de orde.

62.

In het eindverslag weerhoudt de gerechtsdeskundige controlefouten bij de uitvoering van zijn taken (p. 28-30 en p. 58). Hij had immers de problemen, gebreken en schadegevallen moeten vaststellen tijdens de werfcontrole, minstens had hij deze moeten melden of vermijden. Zo werd de tegelbekleding te hoog aangebracht tegen de bovenkant van het glasklemprofiel van de balustrade zodat ongeacht de vorm van het afdekprofiel bij de bovenrand er geen bovenverluchting zou zijn.

Het mag duidelijk zijn dat de architect fouten heeft gemaakt die onontbeerlijk zijn en niet los te koppelen zijn van de fouten van de aannemer, die aanleiding geven tot de schade. Conluante meent dan ook dat een *in solidum* veroordeling aan de orde is waarvoor verwezen wordt naar de randnummers 64-67.

Wat de omvang betreft, gaat dit daarbij niet om de minwaarden die bij de aannemers wel weerhouden worden, doch wel om de schade, gevolgschade zoals door de technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) ontwikkelde argumentatie, zie hiervoor stuk 22, in hoofde van de architect passend begroot wordt op:



2.3.2 Cijfers

Afrekening architect - VME	
Omschrijving	Bedrag
Bepaling totale vordering aannemer	
a. Totale vordering aannemer	€ 253.356,94
b. Niet uitgevoerde werken	-€ 3.252,97
c. Niet goedgekeurde werken	
extra hoeveelheid tegels	-€ 6.144,48
aansluitprofiel ramen-terrasplafond	-€ 1.826,00
Subtotaal:	-€ 7.970,48
e. Esthetische minwaarde	
Minwaarde tussenschotten	-€ 1.319,20
Minwaarde aluprofiel zijgevels	-€ 338,00
Subtotaal:	-€ 1.657,20
h. Minwaarden	
wijziging aluminiumprofielen => hout gevel	-€ 10.000,00
Subtotaal:	-€ 10.000,00
Aanvaardbare totaalvordering aannemer:	€ 230.476,29
Afrekening architect	
te vorderen door architect	
forfaitaire kosten	€ 8.750,00
5% op kostprijs werken	€ 11.523,81
voorzien verrekeringen	€ 2.626,00
bureelvergoeding	€ 1.144,99
Subtotaal:	€ 24.044,81
Reeds gefactureerd en voldaan	-€ 11.024,00
d. Herstel van gebreken	
ontbreken ventilatie	-€ 39.460,00
herstel gevolgschade	-€ 320,00
demontage en montage leuning	-€ 18.200,00
prijsverhoging op bovenstaande posten (18,42%)	-€ 10.679,92
coördinatie en opvolging (8% op actuele prijzen herstellingen)	-€ 5.492,79
veiligheidscoördinatie (2% op actuele prijzen herstellingen)	-€ 1.373,20
herstel destructief onderzoek	-€ 250,00
Subtotaal:	-€ 75.775,91
Totaal te vorderen (excl. BTW)	-€ 62.755,10

Te vermeerderen met de BTW à 21% op de schadeposten nu dit een niet-recupereerbare post uitmaakt voor conluante, wat neerkomt 91.688,85 EUR incl. BTW.



2.3.3 Compensatie

Concluante neemt akte van de vordering van de architect die minstens ten dele worden betwist, en waarvoor de betwisting wordt bewezen naar de randnummers 90 en verder.

In de mate dat die vordering geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, dan er sprake is van compensatie van de respectievelijke vorderingen waarbij concluante nog recht heeft op het saldo.

Concluante verwijst voor die compensatie naar de argumentatie ter zake ontwikkeld in de randnummers 79-80.

63.

Resumerend:

Concluante vordert de *in solidum* veroordeling van ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS, samen met TEGELBEDRIJF NUYTTENS, JL SOLUTIONS en BV FACETWO voor alle schade ten belope van 91.688,85 EUR op grond van de contractuele grondslag, vermeerderd met de wettelijke intresten vanaf 1 juli 2017 tot datum dagvaarding en de gerechtelijke intresten vanaf datum dagvaarding tot algehele betaling of compensatie.

Te zeggen voor recht dat de vordering van de architect verminderd moet worden met een bedrag ten belope van 91.688,85 EUR voor alle schade.

Concluante vordert tevens ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS te veroordelen tot alle gedingkosten, met inbegrip van de dagvaardingskosten, de rechtsplegingsvergoeding en de expertisekosten conform de randnummers 97 en verder.

In ondergeschikte orde, mocht de rechtbank toch rekening houden met de verdeling die de gerechtsdeskundige weerhoudt in zijn eindverslag wat de aansprakelijkheid van de aannemers en de architect betreft de cijfers van p. 10-12 van stuk 22 van het verslag van de technische raadsman van concluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) te weerhouden.



2.4 In solidum veroordeling ten aanzien van de aannemers en architect

64.

Een *in solidum* veroordeling is mogelijk wanneer de schade haar oorsprong vindt in samenlopende fouten van verschillende partijen en wanneer zonder de fout van eenieder niet zou leiden tot de veroorzaakte schade.

In dit geval is elke partij gehouden tot het vergoeden van de gehele schade, ongeacht of eenieders aandeel in de schade kan worden bepaald op grond van de zwaarwichtigheid van hun respectievelijke fouten. Een gepaster toezicht ging er ook voor gezorgd hebben dat de architect de foutieve werken ging kunnen doen stoppen of wijzigen terloops de werken zelf.

In de rechtsleer wordt aanvaard dat de architect en de aannemer *in solidum* aansprakelijk worden gesteld indien beiden een fout hebben begaan én indien zonder de controlefout van de architect de uitvoeringsfout van de aannemer niet voldoende geweest zou zijn om de schade te doen ontstaan. (Brussel 18 oktober 2002, onuitg.; Gent 2 mei 2014, TBO 2014, 217).

In de rechtsleer worden deze partijen eveneens in *solidum* aansprakelijk gesteld wanneer de architect onvoldoende toezicht had uitgeoefend op de uitvoering en de aannemer een uitvoeringsfout had begaan. (Rb. Gent 31 mei 2013, TBO 2013, 203, noot N. CARETTE).

65.

Voor het geval dat de architectenovereenkomst, een stuk waarover concludante niet beschikt en nog niet werd voorgelegd door de architect, een bepaling zou bevatten waarin de aansprakelijkheid van de architect wordt beperkt, dient deze beperking afgewezen te worden.

Het Hof van Cassatie oordeelde in het verleden reeds meerdere malen dat de tienjarige aansprakelijkheid van de architect wegens een gebrek in de bouw van openbare orde is.

"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 schade vergoeding verschuldigd is aan de bouwheer, houdt een beperking in van de aansprakelijkheid van de architect jegens de bouwheer op grond van artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek en is in zoverre strijdig met de openbare orde."

(Cass. (1^e K.) AR C.13.0395.N 5 september 2014, TBO 2015, afl. 3, 128.

In het verlengde hiervan oordeelde het Hof van Cassatie in die zin eveneens inzake de beperking van aansprakelijkheid van de architect.

"De bijzondere aansprakelijkheid van architect en aannemer voor ernstige gebreken die de stevigheid van het gebouw of van een van zijn hoofdbestanddelen aantasten of in gevaar brengen, zoals neergelegd in de artikelen 1792 en 2270 Oud BW, raakt de openbare orde en kan bijgevolg contractueel niet worden uitgesloten of beperkt."

Een beding tot beperking van deze aansprakelijkheid dat ertoe strekt, in geval van samenlopende fouten van architect en aannemer, hun aansprakelijkheid te beperken tot hun aandeel in de totstandkoming van de schade, is bijgevolg nietig, ongeacht de al dan niet aanvaarding van de werken."

(Cass. (1^e K.) AR C.20.0066.N 12 februari 2021, TBO 2021, afl. 3, 182.



66.

Het is duidelijk dat de fout van de architect en de fout van de aannemers staan onlosmakelijk in verband met elkaar gezien deze samen tot de schade van conluante hebben geleid. Bijgevolg dringt de *in solidum* veroordeling van deze partijen samen zich op.

De verschillende fouten van partijen hebben bijgedragen tot een en dezelfde schade zoals ze werd vastgesteld door de gerechtsdeskundige. De schade zou zich immers niet hebben voortgedaan zonder elk van hun fouten.

67.

Conluante meent dan ook dat de architect en de aannemers beiden *in solidum* gehouden zijn voor de volledige schade.



3. VORDERING VAN BV FACETWO: ONONTVANKELIJK, MINSTENS ONGEGROND

68.

BV FACETWO vordert betaling van haar pro-forma factuur nr. 2019001 ten belope van 116.952,56 EUR d.d. 11.02.2019. Dit is het saldo dat door de gerechtsdeskundige weerhouden wordt na aftrek van de uitgevoerde deelbetalingen van conluante.

Conluante betwist deze vordering integraal.

3.1 Ontontvankelijkheid: BV FACETWO is geen contractspartij en kan niet zelf vorderen in die hoedanigheid

69.

BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS zijn de contractspartijen van conluante.

BV FACETWO is de uitvoerend aannemer die aangesteld werd door BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS om de werken aan het gebouw uit te voeren. Dit is geenszins een contractspartij van conluante.

Ze kan zich ook niet steunen op voorgaande betalingen. De hoedanigheid van BV FACETWO en het recht om rechtstreeks te contracteren werd immers van meetaf aan betwist.

70.

In de aannemingsovereenkomst d.d. 7 april 2019 zoals afgesloten tussen conluante en BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS werd een betaling in drie schijven voorzien:

- 10% als voorschot,
- bij oplevering gevelwerken (volgens vordering) en
- het saldo bij oplevering van de glasbalustrades.

71.

Het klopt dat conluante onder voorbehoud een voorschoffactuur (factuur 2016/27) ten belope van 10% betaald aan BV FACETWO, doch hieruit kan niet afgeleid worden dat men plots als contractspartij kan beschouwd worden, noch dat conluante hiermee de bedoeling zou gehad hebben om BV FACETWO als contractspartij te erkennen.

De tweede factuur van BV FACETWO (factuur 2016/40) d.d. 29.06.2017 ten belope van 193.615,39 EUR werd door conluante bij aangetekend schrijven d.d. 7 juli 2017 uitdrukkelijk en gemotiveerd betwist (**stuk 2**). In voormeld schrijven benadrukte conluante dat de BV FACETWO jegens haar geen contractspartij is zodat BV FACETWO zich ook niet tot haar kan wenden tot betaling van haar factuur.

Bij navolgend schrijven d.d. 19 oktober 2018 erkende de raadsman van BV FACETWO buitengerechtelijk dat er nog een aantal openstaande punten waren zodat een nieuwe aangepaste factuur werd opgesteld ten belope van 133.163,79 EUR.

Conluante reageerde hierop per schrijven van haar raadsman middels d.d. 27 oktober 2018 (**stuk 4**).

Louter om eventuele intresten en schadebedingen te vermijden, werd de aangepaste factuur ad. 133.163,79 EUR vanwege BV FACETWO door conluante voldaan, **zij het onder voorbehoud van alle rechten en zonder enige nadelige erkenning**.

De rechtbank dient de vordering als onontvankelijk af te wijzen.



3.2 Minstens ongegrond: ze dient minstens de contractvoorwaarden na te komen

3.2.1 *Geen hoedanigheid als contractspartner*

72.

Concluante verwijst naar het bovengenoemde inzake de onontvankelijkheid. Indien ze niet tot de onontvankelijkheid leidt, maakt ze de vordering minstens ongegrond.

Ze is geen contractspartij en het betreft geen werkelijke rechtstreekse vordering nu ze meent rechtstreeks aanspraken te kunnen of te mogen uiten uit het contract.

BV FACETWO dient te factureren aan BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS, als zijnde haar eigen opdrachtgeefsters. Minstens zal zij het bewijs dienen bij te brengen van een klaar en duidelijk akkoord van alle betrokkenen omtrent deze wijze van rechtstreekse facturatie. De loutere omstandigheid dat concluante bereid was om, geheel te goeder trouw, en dan nog onder voorbehoud van alle rechten, een betaling te doen, volstaat daartoe in elk geval niet.

In de mate dat BV FACETWO een rechtstreekse vordering stelt kan ze nooit meer vorderen dan wat haar contractspartners lastens concluante vorderen, waarbij actueel enkel kan vastgesteld worden dat deze geen vordering instellen.

3.2.2 *Minstens moet ze contractvoorwaarden naleven*

73.

Zelfs al zou de rechtbank menen dat BV FACETWO zich op het contract zou kunnen steunen om te kunnen vorderen van concluante, hetzij rechtstreeks, hetzij via rechtstreekse vordering als onderaannemer, dan moet ze zich minstens houden aan de bepalingen van het contract:

- Rechtstreeks nu men via dan als contractspartij alle contractvoorwaarden moet respecteren.
- Rechtstreekse vordering nu men in voorkomend geval als onderaannemer nooit meer rechten kan hebben dan 1) deze die hij zelf heeft tegen de hoofdaannemer en 2) deze die de hoofdaannemer heeft tegen de opdrachtgever, *in casu* concluante.

De opdrachtgever kan immers dezelfde verweermiddelen opwerpen ten aanzien van de onderaannemer waarover ze beschikt ten aanzien van de medecontractanten. Het spreekt voor zich om op te merken dat de onderaannemers niet meer kunnen vorderen van concluante dan hetgeen deze laatste verschuldigd is ten aanzien van haar medecontractanten.

Het valt trouwens op dat men over de onderlinge contractuele afspraken tussen BV FACETWO en TEGELBEDRIJF NUYTTENS en JL-SOLUTIONS geen stukken voorlegt zodat men ook hier niet aantoont dat men vorderingsrechten heeft uit deze overeenkomst.

De aanspraken van BV FACETWO zijn in voorkomend geval ook manifest ongegrond nu het contract voorschrijft dat men slechts betaling kan eisen deels bij oplevering gevelwerken, deels bij oplevering glasbalustrades.

Geen van beide zijn actueel aan de orde, wat ten andere reeds op 27 oktober 2018 werd gemeld toen onder het ruimste voorbehoud een tweede deelbetaling werd verricht (**stuk 4**).



74.

De (pro-forma)factuur d.d. 11 februari 2019 vanwege BV FACETWO die bij schrijven d.d. 11 februari 2019 werd ontvangen werd dan ook middels schrijven d.d. 19 februari 2019 uitdrukkelijk en gemotiveerd geprotesteerd door de raadsman van concludante (**stuk 5**).

75.

Bij verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst vordert BV FACETWO thans nog de betaling van de voormelde pro-forma factuur d.d. 11 februari 2019.

Concludante laat ook hier in hoofdorde gelden dat de vordering van BV FACETWO ongegrond dient te worden verklaard gezien deze geen (rechtstreekse) contractuele band heeft met concludante.

76.

De aannemingsovereenkomst bepaalt uitdrukkelijk dat de aannemer gelast wordt om de oplevering op te vragen in artikel 6.

De eventuele bewering van BV FACETWO dat de werken wél in staat van oplevering zouden zijn en /of dat concludante de oplevering ten onrechte zou weigeren wordt stellig betwist en is ook manifest onjuist.

Concludante dient eveneens te wijzen op het feit dat een gebouw die in staat van oplevering is nog niet betekent dat het gebouw werd opgeleverd. Het contract stipuleert uitdrukkelijk dat het verzoek tot oplevering moet uitgaan van de aannemers. Meer nog, het contract bepaalt dat de ingebruikname van het gebouw nog geen aanvaarding van de werken inhoudt, een eventuele saldobetaling geldt wel als aanvaarding, maar dergelijke saldobetaling is bij herhaling omstandig betwist en geprotesteerd geworden.

Het volstaat ook hier te verwijzen naar het omstandig verslag van de technische raad van concludante (**stuk 6a/stuk 6b**) en de stukken omtrent de betwisting (**stuk 4 en 5**).

Niet enkel heeft concludante herhaaldelijk gewezen op het feit dat er nog geen oplevering plaatsvond en dat deze last bij de aannemers ligt, maar daarenboven heeft concludante zelf als enige initiatief genomen om opleveringen te organiseren die dan telkens resulteerden in of het feit dat ze niet konden doorgaan of tot uitdrukkelijke weigering van oplevering door de architect.

De bedragen zijn bijgevolg niet enkel vorderbaar door BV FACETWO, maar daarenboven nog niet opeisbaar in de contractuele relatie ten aanzien van concludante.



3.2.3 *Minstens is er sprake van verrekeningen in min*

77.

Er moet niet enkel rekening gehouden worden met de reeds gedane deelbetalingen van concludante in hoofde van het contract ten belope van 148.544,73 EUR excl. BTW, oftewel 157.457,44 EUR incl. BTW op het totale project zodat op het totale project maximaal kan vertrokken worden van een openstaande vordering ten belope van 104.812,18 EUR, meer de toepasselijke gebeurlijke BTW, zoals blijkt uit het eindverslag van de gerechtsdeskundige op pagina 60.

Daarenboven moet volgens het expertiseverslag nog de verminderingen voor de minwaarden ten belope van 26.089,35 EUR zodanig dat men in de meest ondergeschikte hypothese nog een aanspraak kan maken op 78.722,83 EUR ten aanzien van concludante.

78.

Bovendien kan enkel worden vastgesteld dat op cijfermatig vlak geen effectieve facturatie voorligt, doch louter een pro-forma factuur die op zich geen rechten doet ontstaan. Actueel is BV FACETWO in falen en stelt zich de vraag om nog correcte facturatie over te maken mogelijks is. De rechtbank zal willen beoordelen of BV FACETWO nog BTW kan aanrekenen.

3.2.4 *Minstens is er sprake van verrekeningen van de schade*

79.

Daarnaast meent concludante dat minstens verrekeningen aan de orde zijn met de schade die berokkend werd naar aanleiding van de gebrekkige uitvoering van het contract, zoals ook weerhouden door de gerechtsdeskundige, en zoals uitvoerig toegelicht in stuk 22.

Gezien de vordering minstens begroot wordt op 103.138,10 EUR, te vermeerderen met de intresten en de gerechtskosten, is duidelijk dat zelfs in de meest onmogelijke hypothese dat BV FACETWO bepaalde rechten zou kunnen hebben gehad actueel geen openstaande vordering meer is ingevolge de tussengekomen compensatie/schuldvergelijking.

3.2.5 *Minstens is er sprake van compensatie*

80.

Wat betreft deze schuldvergelijking, alvast de volgende opmerkingen, en voor zoveel als nodig:

In de rechtsleer wordt uitdrukkelijk bevestigd dat de schuldvergelijking nog steeds kan tussenkomen na een faillissementsvonnis, en dit voor zover het wederzijdse verbintenissen betreffen die een nauwe band vertonen.

De schuldvorderingen die concludante en BV FACETWO ten aanzien van elkaar hebben, vloeien voort uit een en dezelfde rechtsverhouding.

De rechtsleer vindt het overigens niet nodig dat de schuldvorderingen hun oorsprong vinden in dezelfde (wederkerige) overeenkomst. Het is voldoende dat er een nauwe samenhang bestaat tussen schuld en schuldvordering.

Daarenboven is het vereist dat beide schuldvorderingen zijn ontstaan voor het openen van het faillissement, al hoeven deze vorderingen op dat ogenblik nog niet opeisbaar of vaststaan te zijn. Dit wordt bevestigd door het Hof van Cassatie (Cass. (1^e k.) AR C.09.0365.N, 24 juni 2010, TGR-TWVR 2010, afl. 4, 265).



Het Hof van Cassatie oordeelde in haar arrest d.d. 25 maart 2005 dat de bouwheer tegen wie een onderaannemer een rechtstreekse vordering uitoefent, dan kan hij in de regel alleen die excepties opwerpen waarover hij zelf beschik op het moment van de uitoefening van de rechtstreekse vordering.

Dit wil zeggen dat de bouwheer zich kan beroepen op de niet-uitvoeringsexceptie wanneer de hoofdaannemer de overeenkomst niet uitvoert en zich niet aan zijn contractuele verplichtingen houdt, en dit ook ten aanzien van de onderaannemer, zoals in casu het geval is.

De exceptie van niet-uitvoering is inherent aan een wederkerig contract. Dit verweermiddel bestaat vanaf het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten. Derhalve kan over het bestaan van deze exceptie geen twijfel gezaaid worden.

(Cass. AR C.03.0318.N, 25 maart 2005, TBBR, 645).

In de rechtsleer wordt deze regeling bij analogie toegepast op de exceptie van compensatie.

Derhalve dient er tussen partijen compensatie toegepast te worden.

3.2.6 In interactie met de rechtstreekse vordering

81.

Zelfs in de meest ondergeschikte orde dat er nog een saldo zou kunnen gevorderd worden, moet rekening gehouden worden met het feit dat er een rechtstreekse vordering wordt ingesteld waarbij de rechtbank indien deze gegrond zou worden verklaard, het bedrag dat rechtstreeks moet worden betaald aan die onderaannemer in mindering brengen van wat hier nog verschuldigd zou kunnen zijn, zonder dat de vordering van de onderaannemer hoger kan zijn dan dat concludante hier nog verschuldigd zou zijn.

82.

Resumerend:

Concludante vordert de vordering van BV FACETWO onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren.

Minstens te zeggen voor recht dat BV FACETWO nooit meer kan vorderen van concludante dan hetgeen concludante nog verschuldigd is ten aanzien van haar medecontractanten, BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS, en beperkt tot hetgeen ze nog gerechtigd is ten aanzien van BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS.

In elk geval te zeggen voor recht dat de vordering lastens concludante gesteund op het contract van BV FACETWO nog niet opeisbaar is ingevolge het gebrek aan oplevering, minstens verminderd moet worden met 26.089,35 EUR voor de minwaarden.

Te zeggen voor recht dat indien nog een schuldvordering resteert, sprake is van compensatie ten belope van 103.138,10 EUR voor alle schade.

In uiterst ondergeschikte orde, in de mate dat concludante alsnog een bedrag verschuldigd zou zijn ten aanzien van BV FACETWO, te zeggen voor recht dat het gebeurlijke bedrag aan NV ROGER LAMMERTYN zou moeten worden betaald voor zover de vordering van deze laatste onvankelijk en gegrond wordt verklaard, in mindering moet worden gebracht van het saldo.



4. RECHTSTREEKSE VORDERING VAN NV ROGER LAMMERTYN: ONONTVANKELIJK, MINSTENS ONGEGROND

83.

NV ROGER LAMMERTYN vordert als onderaannemer van BV FACETWO aan conluante op grond van een rechtstreekse vordering een bedrag ten belope van 54.423,80 EUR, te vermeerderen met de conventionele intresten aan 12%.

Concluante betwist integraal en met klem de vordering gesteld door NV ROGER LAMMERTYN. Haar vordering dient dan ook te worden afgewezen als onontvankelijk, minstens als ongegrond.

NV ROGER LAMMERTYN heeft als onderaannemer in uitsluitende opdracht van BV FACETWO werken uitgevoerd aan het appartementsgebouw van conluante, meer bepaald de plaatsing en afwerking aan de balustrades van de balkons.

T.a.v. conluante betreft de NV ROGER LAMMERTYN een onderaannemer in de tweede graad (BOUWHEER ---) TEGELBEDRIJF NUYTTENS/JL-SOLUTIONS ---) FACETWO ---) LAMMERTYN), d.i. waarmee conluante geen enkele contractuele band heeft.

Concluante heeft enkel een contractuele band met hoofdaannemers BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS.

4.1 Onontvankelijkheid

84.

Concluante verwijst naar de argumentatie ter zake ten aanzien van BV FACETWO.

In de mate dat de vordering van BV FACETWO als onontvankelijk wordt afgewezen, volgt daaruit meteen ook de onontvankelijkheid van de vordering van NV ROGER LAMMERTYN, zie randnummers 69 en verder.

4.2 Minstens ongegrond

4.2.1. Hoedanigheid BV FACETWO en gevolgen NV ROGER LAMMERTYN

85.

Concluante verwijst naar de argumentatie ter zake ten aanzien van BV FACETWO.

In de mate dat de vordering van BV FACETWO als ongegrond wordt afgewezen wegens gebrek aan hoedanigheid, volgt daaruit meteen ook de ongegrondheid van de vordering van NV ROGER LAMMERTYN, zie randnummers 72 en verder.

4.2.2. Geen onderaannemer met rechtstreekse vordering lastens conluante

86.

De rechtstreekse vordering is daarenboven eveneens ongegrond vanuit het feit dat NV ROGER LAMMERTYN geen onderaannemer van conluante is, maar hoogstens de hoofdaannemers kan aanspreken.



De rechtstreekse vordering van de onderaannemer ex. artikel 1798 B.W. betreft het recht van de onderaannemer om de bouwheer rechtstreeks aan te spreken in het geval hij niet wordt betaald door de zijn medecontractant (de hoofdaannemer).

Bij arrest van het Grondwettelijk Hof d.d. 2 februari 2012 werd (na prejudiciële vraag) geoordeeld dat de rechtstreekse vordering ex. artikel 1798 B.W. niet enkel geldt voor de onderaannemer in de eerste graad, doch ook voor de onderaannemers in verdere graden. **Uiteraard is het wel zo dat de rechtstreekse vordering enkel kan ingesteld worden tegen de schuldenaar van de schuldenaar.**

Enkel de onderaannemer in de eerste graad heeft een rechtstreekse vordering op de bouwheer. De onderaannemer in tweede graad dient zich te richten tot de hoofdaannemer (www.const-court.be (3 februari 2012); A.GrwH 2012, afl. 1, 215; BS 30 maart 2012 (tweede uitgave) (uittreksel), 20461 en <http://staatsblad.be> (4 april 2012); JT 2012, afl. 6476, 331 en <http://jt.larcier.be/> (7 mei 2012); JLMB 2012, afl. 8, 377 en <http://jlmbi.larcier.be/> (3 juli 2012); NJW 2012, afl. 264, 419, noot DAMBRE, M.; RW 2011-12 (samenvatting), afl. 29, 1315 en www.rw.be/ (20 maart 2012); RW 2012-13 (samenvatting), afl. 6, 211 en www.rw.be/ (4 oktober 2012); T.Aann. 2012, afl. 3, 70, noot -; TBH 2012 (samenvatting VANDEN BERGHE, O.), afl. 5, 527 en www.rdc-tbh.be (6 juli 2012); TBO 2012, afl. 4, 144 en www.tbo.be/ (30 oktober 2012)).

De correcte toepassing van artikel 1798 B.W. in hoofde van NV ROGER LAMMERTYN bestaat erin dat deze zich kan / dient te richten tot BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS EN BV JL-SOLUTIONS als opdrachtgever van diens eigen opdrachtgever ter betaling van de openstaande vordering en geenszins jegens conluante. NV ROGER LAMMERTYN kan dus a.h.w. niet zo maar over om het even welke partijen heen springen.

De vordering van NV ROGER LAMMERTYN jegens conluante dient dan ook te worden afgewezen als ongegrond.

4.2.3 *Minstens impact tegenstelbaarheid verweermiddelen lastens BV FACETWO*

87.

Conluante verwijst hiervoor naar de argumentatie ter zake bij BV FACETWO, zie randnummers 73 en verder, waaruit blijkt dat BV FACETWO ten aanzien van conluante geen vorderingsrechten heeft, minstens geen meer heeft ingevolge:

- 1) de onopeisbaarheid op heden;
- 2) de in aanmerking te nemen verrekeningen in min;
- 3) de in aanmerking te nemen verrekeningen van de schade (compensatie).

88.

Zelfs in de meest onmogelijke hypothese dient de schuldvordering beperkt te worden tot de oorspronkelijke hoofdsom van NV ROGER LAMMERTYN nu negens uit blijkt dat deze betaalvoorwaarden zijn aanvaard wat betreft de intresten en kosten, en meer nog deze volledig ingaan tegen de betaalafspraken in de hoofdovereenkomst waar de aangehaalde werken ten vroegste betaalbaar waren op datum oplevering.

89.

Resumerend :

Conluante vordert de afwijzing als ongegrond van NV ROGER LAMMERTYN en vordert de veroordeling van alle gerechtskosten van deze laatste.



5. VORDERING VAN ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS: ONTVANKELIJK, DOCH ONGEGROND

90.

ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS stelt in haar besluiten d.d. 15 december 2022 de volgende vordering in:

- De totale gehoudenheid van de architect te herleiden en beperken tot € 4.293,68, met afwijzing van het meergevorderde;
- Akte te nemen van de tegeneis/tussenvordering van de architect tegen de VME STRANDPALACE, deze ontvankelijk en gegrond te verklaren en dienvolgens te zeggen voor recht dat de VME RESIDENTIE STRANDPALACE € 16.813,72, meer de rente vanaf heden tot de dag der algehele betaling, verschuldigd is aan conluante.
- Bijgevolg, na gerechtelijke schuldvergelijking, de VME RESIDENTIE STRANDPALACE te veroordelen tot betaling van het saldo t.b.v. € 12.520,04, meer de intresten te rekenen aan de wettelijke rentevoet voor betalingsachterstand bij handelstransacties (Wet dd. 02.08.2002) vanaf heden tot aan de dag der algehele betaling, met voorbehoud voor het schadebeding en/of conventionele verhoging.
- De VME RESIDENTIE STRANDPALACE tevens te veroordelen tot de gerechtskosten, zoals aan de zijde van conluante hieronder begroot.

Conluante betwist de vordering integraal.

5.1. Ongegrond

5.1.1. *Architect bewijst zijn vordering niet*

91.

De architect draagt als eisende partij de bewijslast. Hij vordert in op basis van de architectenovereenkomst, doch legt deze, ondanks het uitdrukkelijk verzoek van conluante, niet voor.

Gelet op het feit dat de vordering een bedrag van 5.000,00 EUR overschrijdt, dient deze vordering schriftelijk te worden bewezen conform het bewijsrecht.

Conluante verzoekt de rechtbank voorbehoud te verlenen om verder standpunt in te nemen omtrent de vordering van de architect nadat de architectenovereenkomst werd voorgelegd.

Wanneer dit niet kan worden voorgelegd, dient de vordering van de architect afgewezen te worden.

92.

Conluante kan de aanspraken van het ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS niet beoordelen nu deze laatste de architectenovereenkomst niet voorlegt en dient een voorbehoud te formuleren.

De afrekening van de architect wordt als volgt opgemaakt:

- Openstaande factuur	€ 16.813,72
- Advies deskundige te weerhouden voor de architect	- € 4.293,68
- Openstaand saldo	= € 12.520,04

In de rekennota die het ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS overmaakt aan conluante staat te lezen dat deze ereloonstaten zijn opgemaakt "volgens overeenkomst 04.09.2015", zonder dit te stuk voor te leggen (**stuk 18**). Conluante kan bijgevolg de gefactureerde staat niet verifiëren.



5.1.2. Minstens dringt zich een correctie op

93.

Concluante dient erop te wijzen dat de afrekening van het ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS echter onvolledig is en dient minstens de volgende bemerkingen te formuleren :

De architect rekent enerzijds een forfait aan en anderzijds verschillende specifieke posten, dit terwijl de architectenovereenkomst niet voorgelegd wordt zodat dit kan worden nagezien door concluante.

Het forfait wordt berekend op een bedrag van 253.356,94 EUR, conform het gevorderde bedrag door BV FACETWO, dit terwijl het forfait (voor zover toegestaan door de architectenovereenkomst) hoogstens mag berekend op een bedrag van 230.476,29 EUR. De vordering ten belope van 253.356,94 EUR dient immers verlaagd te worden met de posten van de niet-uitgevoerde werken en de niet goedgekeurde, niet conforme werken. Dit komt neer op een vermeende verschuldigd ereloon van hoogstens 11.523,81 EUR.

Hierbij dient concluante te benadrukken dat de taak van de architect in principe nog niet tot een einde is gekomen gelet op het feit dat het gebouw nog niet werd afgewerkt. Zo heeft er tot op heden nog geen oplevering plaatsgevonden. Men kan zich de vraag stellen in welke mate de architect de uitvoeringsfase reeds kan factureren aan concluante.

Ook hier dient de opmerking van de actualisatie van de kostprijs voor de tegels (p. 61 eindverslag) eveneens toegepast te worden. Derhalve zal het bedrag van 11.523,81 EUR nog in beperkte mate verminderd moeten worden.



5.1.3 Compensatie

94.

Daarnaast heeft de architect nog geen rekening gehouden met een actualisatie/indexatie van de herstelwerken waarbij de architect *in solidum* gehouden is tot de herstelwerken. Hiervoor wordt verwezen naar de randnummers 64-67.

Tot slot, dient het percentage van 10% dat conform het eindverslag van de gerechtsdeskundige dat ten laste wordt gelegd van de deskundige eveneens in mindering worden gebracht, wat betreft de gerechtskosten.

De kosten van de gerechtsdeskundige kwam neer op een totaalbedrag van 9.318,21 EUR. Het aandeel van de architect wordt begroot op 931,82 EUR die eveneens in mindering moet worden gebracht van de eindafrekening van de architect.

Bijgevolg kan de afrekening van de architect als volgt worden opgemaakt:

- Openstaande factuur	€ 16.010,62
- Advies deskundige te weerhouden voor de architect	- € 91.688,85
- 10 % van de expertisecosten	- € 931,82
- Openstaand saldo	= - € 76.610,05

Dienvolgens is de architect gehouden tot een bedrag van 76.610,05 EUR aan de conluante.

95.

De gevorderde intresten, een eventueel schadebeding en/of conventionele verhoging alsook de gevorderde gerechtskosten af te wijzen als ongegrond nu conluante als consument nooit kennis heeft kunnen nemen van deze vermeende algemene voorwaarden, zelfs niet bij het instellen van deze vordering door het ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS.

96.

Resumerend :

Conluante vordert de afwijzing van deze vordering van het ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS gezien deze laatste *in solidum* gehouden is tot vergoeding van alle geleden schade.

De gevorderde intresten, een eventueel schadebeding en/of conventionele verhoging alsook de gevorderde gerechtskosten af te wijzen als ongegrond gelet op het feit dat er geen aanspraken meer zijn.

Minstens conluante voorbehoud te verlenen om standpunt in te nemen na het verkrijgen van de architectenovereenkomst d.d. 4 september 2015.

Ondergeschikt te zeggen voor recht er dat er voor 75.775,90 EUR compensatie moet optreden.



VI. KOSTEN

Concluante vraagt uitdrukkelijk het volgende wat betreft de dagvaardingskosten:

97.

NV ROGER LAMMERTYN te veroordelen tot het zelf definitief dragen van de door haar gemaakte dagvaardingskosten lastens concluante gezien de ongegrondheid van haar vordering.

BV TEGELBEDRIJF NUYTENS, BV JL-SOLUTIONS en ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS te veroordelen tot betaling aan concluante van de dagvaardingskosten ten belope van elk 356,67 EUR gezien de gegrondheid van de vordering van concluante.

Concluante vraagt uitdrukkelijk het volgende wat betreft de expertisekosten:

98.

BV TEGELBEDRIJF NUYTENS, BV JL-SOLUTIONS, BV FACETWO en ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS *in solidum* te veroordelen tot betaling van de expertisekosten aan concluante ad. 9.318,21 EUR, minstens deze kosten te verdelen overeenkomstig de weerhouden aansprakelijkheidsverdeling van de gerechtsdeskundige in zijn eindverslag, ten belope van 90% voor de aannemers, hetzij 8.386,39 EUR en ten belope van 10% voor de architect, hetzij 931,82 EUR.

Concluante vraagt uitdrukkelijk het volgende wat betreft de rechtsplegingsvergoeding:

99.

NV ROGER LAMMERTYN te veroordelen tot de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 3.750,00 EUR, begroot op basis van de vordering.

BV TEGELBEDRIJF NUYTENS te veroordelen tot de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 7.500,00 EUR, begroot op basis van de vordering.

BV JL-SOLUTIONS te veroordelen tot de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 7.500,00 EUR, begroot op basis van de vordering.

BV FACETWO te veroordelen tot de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 7.500,00 EUR, begroot op basis van de vordering.

ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS te veroordelen tot de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 1.650,00 EUR.

In elk geval is nooit een rechtsplegingsvergoeding verschuldigd door concluante aan BV FACETWO en BV TEGELBEDRIJF NUYTENS nu zij niet worden bijgestaan door een raadsman.



OM DEZE REDENEN,

**En alle andere aan te halen tijdens het geding, desnoods ambtshalve,
BEHAGE HET DE RECHTBANK,**

Wat betreft de vordering van conluante:

Akte te nemen van de vordering van conluante uit de inleidende dagvaarding, alsook de eisuitbreiding zoals ingesteld in huidige conclusie van conluante.

De vorderingen van conluante ontvankelijk en gegrond te verklaren en bijgevolg:

Alvorens verder recht te doen, in de mate dat deze geactualiseerde berekening wordt betwist door TEGELBEDRIJF NUYTTENS EN JL-SOLUTIONS, BV FACETWO, ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS of NV ROGER LAMMERTYN overeenkomstig artikel 19, 3^o lid Ger.W. als maatregel alvorens verder recht te doen een aanvullende opdracht aan de gerechtsdeskundige, de heer Ir. Ignace DECONINCK te geven als volgt:

- De door hem opgemaakte afrekening in zijn eindverslag d.d. 6 juni 2022 te actualiseren op grond van het actuele prijsniveau en zijn advies te geven omtrent de posten van de actualisaties en schadeposten van de technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) zoals geformuleerd in stuk 22.
- De geactualiseerde afrekening binnen een redelijk termijn, hoogstens binnen de periode van 6 maanden na aanvaarding van zijn opdracht, ondertekend en voorzien van de wettelijke eedformule, samen met zijn staat van kosten en erelonen, gelijktijdig mee te delen bij aangetekend schrijven aan de partijen en bij gewone brief aan hun raadslieden.

BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS, BV JL-SOLUTIONS, BV FACETWO en BV ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS *in solidum*, de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot het betalen aan conluante van schadevergoeding ten belope van 91.688,85 EUR, te vermeerderen met de wettelijke intresten vanaf 1 juli 2017 tot datum gedinginleidende akte en met de gerechtelijke intresten vanaf gedinginleidende akte tot datum integrale betaling of compensatie.

Verder, BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS, BV JL-SOLUTIONS en BV FACETWO *in solidum*, de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot het betalen aan conluante van schadevergoeding ten belope van 11.449,25 EUR, zijnde het bedrag van de totale schade minus het bedrag van de schade waartoe ook de architect *in solidum* aansprakelijk is, te vermeerderen met de wettelijke intresten vanaf 1 juli 2017 tot datum gedinginleidende akte en met de gerechtelijke intresten vanaf gedinginleidende akte tot datum integrale betaling of compensatie.

Te zeggen voor recht dat met betrekking tot de problematiek van de gebrekkig verzinkte ondersteuningsbalk waarvoor de gerechtsdeskundige een voorbehoud weerhield voor toekomstige schade in hoofdorde een bedrag van 1.250,00 EUR als waarborg mag worden achtergehouden door conluante gezien een voorbehoud geen garanties meer biedt ingevolge de faling van de uitvoerend aannemer, ondergeschikt conluante voorbehoud te verlenen voor alle toekomstige schade inzake de verzinkte ondersteuningsbalk.

In uiterst ondergeschikte orde, mocht de rechtbank toch rekening houden met de verdeling die de gerechtsdeskundige weerhoudt in zijn eindverslag wat de aansprakelijkheid van de aannemers en de architect betreft de cijfers van p. 10-12 van stuk 22 van het verslag van de technische raadsman van conluante, Ir. Stéphane Pieters (CONDEK) te weerhouden.



Verder te zeggen voor recht dat de waarborg ten belope van 11.459,27 EUR verder mag ingehouden worden en dus in mindering moet worden gebracht van het gebeurlijk verschuldigde saldo tot op datum voorlopige oplevering.

In elk geval te zeggen voor recht dat elke vordering uit hoofde van uitvoering van het aannemingscontract met BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS en als uitvoerder BV FACETWO verminderd moet worden met 26.098,45 EUR voor de weerhouden minwaarden, dit meer negatieve wettelijke intresten vanaf 1 juli 2017 tot datum gedingsinleidende akte en met de gerechtelijke intresten vanaf gedingsinleidende akte tot datum integrale betaling of compensatie.

Te zeggen voor recht dat rekening moet gehouden worden met de door conluante reeds gedane deelbetalingen, hetzij op 28 april 2017 ten belope van 22.918,54 EUR excl. BTW, oftewel 24.293,65 EUR incl. BTW, hetzij op 27 september 2017 ten belope van 125.626,22 EUR excl. BTW, oftewel 133.163,79 EUR incl. BTW, hetzij neerkomt op een totaalbedrag van 157.457,44 EUR incl. BTW, die zoveel als nodig moeten verrekend worden indien een vordering zou worden ingesteld waarin de daarin gefactureerde werkzaamheden zouden worden aangerekend.

Verder te veroordelen tot betaling aan conluante voor wat betreft de gerechtskosten:

BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS, BV JL-SOLUTIONS, BV FACETWO en ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS *in solidum* te veroordelen tot betaling van de expertisekosten aan conluante ad. 9.318,21 EUR, minstens deze kosten te verdelen overeenkomstig de weerhouden aansprakelijkheidsverdeling van de gerechtsdeskundige in zijn eindverslag, ten belope van 90% voor de aannemers, hetzij 8.386,39 EUR en ten belope van 10% voor de architect, hetzij 931,82 EUR.

BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL-SOLUTIONS te veroordelen tot de gedingkosten, onder meer: wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, voorlopig begroot op 7.500,00 EUR elk en tot de dagvaardingskost, begroot op 356,67 EUR elk.

BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS, BV JL-SOLUTIONS en ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS te veroordelen tot betaling aan conluante van de dagvaardingskosten ten belope van elk 356,67 EUR gezien de gegrondheid van de vordering van conluante.

BV FACETWO te veroordelen tot de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 7.500,00 EUR, begroot op basis van de vordering.

ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS te veroordelen tot de dagvaardingskosten ten belope van 356,67 EUR en de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 1.650,00 EUR.

NV ROGER LAMMERTYN te veroordelen tot het zelf definitief dragen van de door haar gemaakte dagvaardingskosten lastens conluante gezien de ongegrondheid van haar vordering en de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 3.750,00 EUR, begroot op basis van de vordering.

Wat betreft tussenvordering van vrijwillig tussenkomende partij BV FACETWO tegen conluante:

De vordering van BV FACETWO af te wijzen als onontvankelijk, minstens als ongegrond.

Minstens te zeggen voor recht dat elke vordering van BV FACETWO verminderd moet worden met 26.098,45 EUR voor de weerhouden minwaarden, dit meer negatieve wettelijke intresten vanaf 1 juli 2017



tot datum gedingsinleidende akte en met de gerechtelijke intresten vanaf gedingsinleidende akte tot datum integrale betaling of compensatie.

Verder, te zeggen voor recht dat indien nog een vordering zou resteren lastens conluante, sprake is van compensatie met de vordering van conluante op haar.

Ten slotte te zeggen voor rechten, indien er alsnog een saldo zou overschieten dit saldo dient te worden verminderd met gebeurlijk bedrag dat zou dienen te worden uitgekeerd aan NV ROGER LAMMERTYN.

Elke vordering van de gerechtskosten uit hoofde van BV FACETWO af te wijzen als ongegrond.

Wat betreft de hoofdvordering uitgaande van eiseres NV ROGER LAMMERTYN tegen conluante:

De vordering van NV ROGER LAMMERTYN af te wijzen als onontvankelijk, minstens als ongegrond.

Minstens te zeggen voor recht dat elke vordering van NV ROGER LAMMERTYN verminderd moet worden met de verweermiddelen waarover conluante beschikt ten aanzien van BV TEGELBEDRIJF NUYTENS, BV JL-SOLUTIONS en BV FACETWO, zijnde minstens reeds 26.098,45 EUR voor de weerhouden minwaarden, dit meer negatieve wettelijke intresten vanaf 1 juli 2017 tot datum gedingsinleidende akte en met de gerechtelijke intresten vanaf gedingsinleidende akte tot datum integrale betaling of compensatie en de toepassing van de compensatie van de eigen vordering van conluante op de vordering van bovengenoemde aannemers.

In elk geval te zeggen voor recht dat de vordering nooit meer kan bedragen dan de hoofdsom van de oorspronkelijke vordering van NV ROGER LAMMERTYN lastens BV FACETWO.

Elke vordering van de gerechtskosten uit hoofde van NV ROGER LAMMERTYN af te wijzen als ongegrond.

Wat betreft de vordering van ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS:

De vordering van ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren.

Minstens ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS te veroordelen tot overlegging van de afgesloten architectenovereenkomst en aan conluante voorbehoud te verlenen om standpunt in te nemen na het verkrijgen van de architectenovereenkomst d.d. 4 september 2015.

In elk geval en uiterst ondergeschikt de vordering te reduceren tot het correcte aannemingsbedrag, zodat ze minstens moet herleid worden tot 11.523,81 EUR.

Verder, te zeggen voor recht dat indien nog een vordering zou resteren lastens conluante, sprake is van compensatie met de vordering van conluante op haar.

Elke vordering van de gerechtskosten uit hoofde van ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS af te wijzen als ongegrond.



Wat betreft de vorderingen van bovenstaande partijen lastens conluante:

In de mate dat conluante, in de meest ondergeschikte orde, nog geohuden zou zijn tot enige betaling, het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, minstens conluante niet te ontslaan van het recht tot kantonnement, gezien minstens de insolventie van BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV FACETWO en de wankele solvabiliteit van BV JL-SOLUTIONS.

Akte nemen dat op heden BV TEGELBEDRIJF NUYTTENS en BV JL SOLUTIONS geen vordering hebben ingesteld en conluante voorbehoud te verlenen om te antwoorden, mocht dit alsnog gebeuren.

Met bijzondere eerbied,
Voor conluante,
Haar raadsman,

Brugge, 16 februari 2023

Joachim VANSPEYBROUCK



VII. INVENTARIS DER OVERTUIGINGSSTUKKEN

1. Aannemingsovereenkomst d.d. 7 april 2017;
2. Aangetekend protestschrijven namens syndicus ad BV FACETWO d.d. 7 juli 2017;
3. Aangetekend schrijven namens syndicus ad TEGELBEDRIJF NUYTTENS en JL- SOLUTIONS d.d. 16 april 2018;
4. Schrijven ad raadsman BV FACETWO d.d. 27 oktober 2018;
5. Schrijven raadsman concludante ad raadsman BV FACETWO d.d. 19 februari 2019;
6. Technisch verslag namens CONDEK:
 - a. Technisch verslag namens CONDEK d.d. 18 maart 2019;
 - b. Technisch verslag namens CONDEK d.d. 22 maart 2019 inclusief fotobijlage;
7. Foto barst hoektegels d.d. 31 mei 2019.
8. Nota overzicht problemen met oog op expertise dd. 25.02.2020, opgemaakt door Condek;
9. Werfverslag d.d. 29/08/2017 met opmerkingen omtrent tekortkomingen en problemen voor rondgang 30/06/2017
10. Brief namens syndicus ad zaakvoerder Tegelbedrijf Nuyttens d.d. 09 februari 2019 inzake oplevering
11. Technisch verslag schaderaming namens CONDEK d.d. 08/01/2021 en gevoegde bijlagen
12. Technisch verslag van ir. Ignace Deconinck d.d. 15/09/2020
13. Brief van raadsman VME res. Strandpalace aan gerechtsdeskundige ir. Ignace Deconinck dd. 12/01/2021;
14. Leidraad voorbereidende rondgang tot voorlopige oplevering;
15. Rondgangsverslag d.d. 01/07/2017 omtrent opmerkingen en niet in staat zijn van de werken voor voorlopige oplevering
16. Emailcommunicatie d.d. 12 november 2018 uitgaande van de architect inzake de niet opleverbaarheid;
17. Officiële briefwisseling aan confraters na brief aan deskundige d.d. 12.01.2021;
18. Werfverslagen;
19. Communicatie dhr. Christ Maes omtrent wijziging aluminiumstructuur naar houtconstructie d.d. 24.04.2017;
20. Opmerkingen namens CONDEK op het voorverslag van de gerechtsdeskundige d.d. 20 oktober 2021;
21. Rekennota ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS d.d. 11.06.2022;
22. Technisch verslag namens CONDEK met samenvatting claim en actualisatie d.d. 16 februari 2023;

