

Groepering van advocaten

Joachim Vanspeybrouck (B)
Pieter Pauwels (S)

Dirk Abbeloos (D)
Lieve Ghysbrecht (D)
Hilde De Maeseneer (S)
Paul Verhaeghe (T)
Vincent Glas (S)
Ines Vandeveldde (B)

Pierre De Keukelaere (B)
Peter De Roover (B)
Robby Lambrecht (S)
Inge Stevens (D)
Ellen Engelen (D)
Ashley Bickx (S)
Lise Smagghe (S)
Kelsey Casier (B)
Sharryn-Chill Hermy (B)
Jana Vangeluwe (B)
Robin Van Cauwenberghe (D)
Eva Van Den Berghe (S)

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RES STRANDPALACE

Email: wergroep@strandpalace.be

SYNDICUS LA PLAGE
Distellaan 34
8434 Middelkerke

Email

Betreft: (JV-2019-7177) VME RES STRANDPALACE (B1) / NV ROGER LAMMERTYN
Uw referentie: -
Onze referentie: D10002814

Dit dossier wordt behandeld in [Wanted Law Brugge BV](#)

Brugge, 18 december 2023

Geachte heren,
Beste leden van de werkgroep,
Beste syndicus,

Bij deze ben ik zo vrij terug te komen op bovenstaand dossier.

Intussen mochten wij, met enige vertraging, het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank ontvangen. In bijlage laat ik u een kopie hiervan geworden.

Dit vonnis bereikte partijen met enige vertraging via cagepost.

We deden het nodige om het vonnis iets grondiger na te zien en intussen ook te polsen bij de diverse partijen naar hun standpunt.

Wat het vonnis zelf betreft kan ik u als volgt berichten :

Wat de **hoofdeis van NV Roger Lammertyn** betreft waarbij ze de betaling van de achterstallige factuur van 31.811,10 EUR in hoofdsom vordert, wordt deze **afgewezen bij gebreke aan rechtsgrond ten aanzien van de VME**.

Onze argumentatie is steeds geweest dat Facetwo de uitvoerend aannemer was, en geen contractspartner was van de VME zodat Lammertyn geen vordering kon instellen tegen de VME. Lammertyn is immers een onderaannemer van Facetwo, en niet van de contractspartijen NBCI en JL Solutions.

Derhalve kan Lammtyn enkel een rechtstreekse vordering instellen tegen NBCI en JL Solutions, maar niet tegen de VME.



WANTED LAW BRUGGE (B)

KBO 0801.104.489 | Derdengelden BE92 6451 0937 6023

1° vestiging: Gulden-Vlieslaan 28, 8000 Brugge | T +32 50 440 630 | brugge@wanted.law

2° vestiging: Zonnekemeers 19, 8000 Brugge | T +32 50 335 662 | brugge@wanted.law

WANTED LAW BRUGGE (B)

WANTED LAW TAX (T)

WANTED LAW DENDERMONDE (D)

WANTED LAW SINT-NIKLAAS (S)



www.wanted.law

De rechtbank volgt ons standpunt hieromtrent, maar gaat verder en onderzoekt de theorie van de zijdelingse vordering.

Facetwo deed geen poging om zijn achterstallen te ontvangen van NBCI en JL Solutions zodat Lammertyn zijn rechtstreekse vordering ten aanzien van NBCI en JL Solutions kon instellen. Daarnaast moet vastgesteld worden dat NBCI en JL Solutions geen stappen ondernam ten aanzien van de VME voor de "achterstallen" die ze nog verschuldigd zou zijn/was. Gelet op het feit dat NBCI en JL Solutions niet de nodige handelingen stelden, kon Lammertyn op basis van de zijdelingse vordering de VME aanspreken, en dit hoogstens ten belope van hetgeen VME verschuldigd was ten aanzien van NBCI en JL Solutions.

Echter heeft de curatele van Facetwo een tusseneis gesteld ten aanzien van de VME zodat Lammertyn niet langer iets kon vorderen van de VME. Lammertyn diende zich te richten naar Facetwo.

Bijgevolg hoeft de VME de som van 54.423,80 EUR (hoofdsom van 310.811,10 EUR + intresten en schadevergoeding) niet te betalen.

Wat de vordering van de VME betreft inzake de schade, bepaalt de rechtbank het volgende:

Zoals eerder aangemerkt dienden verschillende posten verminderd te worden van de eindfacturatie nu deze werken niet of niet correct werden uitgevoerd.

Verskillende elementen worden door de rechtbank als dubbel gebruik aanzien nu dit door de gerechtsdeskundige reeds zou zijn opgenomen in de verrekening van de schadevergoeding, wat o.i. niet correct is. Er kan immers op een later tijdstip verdere schade ontstaan waardoor wij op verschillende punten dan ook verzocht hebben om een voorbehoud te formuleren. Dit wordt afgewezen voor enkele punten, zie pagina's 16 – 18. Wat de veiligheidscoördinatie, het herstel destructief onderzoek en het opmaken van het PID worden dan weer wel toegekend, alsook een forfaitair bedrag voor het vinden van een nieuwe aannemer nu dit een extra moeilijkheid met zich teweeg brengt.

De meeste elementen worden weerhouden ook onze aanspraken met betrekking tot compensatie en dergelijke meer, maar de vordering ingevolge de wissel tussen hout en aluminium weerhoudt de rechtbank niet op basis van een vermeend akkoord met deze uitvoeringswijze, wat uiteraard niet klopt.

Wat de vordering van Facetwo en Nuyttens betreft ten aanzien van de VME inzake de betaling van de aannemingsprijs, oordeelt de rechtbank dat de VME gehouden is tot het betaling van een saldo na compensatie van de schadevergoeding en deelbetalingen. Op heden komt dit neer op een bedrag van 25.270,23 EUR, meer de verwijlrenten vanaf 20 augustus 2021 tot datum van gehele betaling.

De oorspronkelijke vordering van partijen na de eerste vraag om een provisie van 80.000 euro (die bij tussenvonnissen was afgewezen) betrof een som van 45.245,04 EUR meer intresten en kosten zodat deze aanzienlijk werd teruggeschroefd op basis van de verschillende schade-elementen/posten die nog in mindering dienden te worden gebracht.

Wat de inhouding van de borsteling betreft door de VME, bepaalt de rechtbank dat deze moet worden betaald aan Facetwo. Dit was uiteraard te verwachten nu deze dubbel was verrekend / geïnd.



WANTED LAW BRUGGE (B)

KBO 0801.104.489 | Derdengelden BE92 6451 0937 6023

1° vestiging: Gulden-Vlieslaan 28, 8000 Brugge | T +32 50 440 630 | brugge@wanted.law

2° vestiging: Zonnekemeers 19, 8000 Brugge | T +32 50 335 662 | brugge@wanted.law

WANTED LAW BRUGGE (B)

WANTED LAW TAX (T)

WANTED LAW DENDERMONDE (D)

WANTED LAW SINT-NIKLAAS (S)



www.wanted.law

Wat de tussenvordering van Architect Verlinden betreft voor haar achterstallige factuur van 12.520,04 EUR betreft, wordt deze ingevolge het verweer slechts gedeeltelijk gegrond verklaard **ten aanzien van de VME.**

De berekening door de architect was niet correct nu zij de factuur opmaakte op basis van forfaits, en niet op basis van de werkelijke bouwkost. De rechtbank was zo vrij om de berekening zelf opnieuw te maken, en dit in functie van de aansprakelijkheden van de architect alsook de btw-percentages die erop verschuldigd waren. De architect is hoogstens gerechtigd op een bedrag van 9.598,89 EUR, meer de verwijlrenten vanaf datum voorverslag tot datum gehele betaling.

De oorspronkelijke vordering van de architect betrof een bedrag van 16.813,72 EUR zodat deze vordering gedeeltelijk werd teruggeschroefd.

Wat de kosten van het geding betreffen:

De rechtbank oordeelde dat Lammertyn geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd is ten aanzien van de VME nu Lammertyn op datum van de inleiding van de procedure een zijdelingse vordering kon instellen ten aanzien van de VME. Lammertyn zag deze mogelijkheid pas sneuvelen door de tusseneis van de curatele van Facetwo. De dagvaardingskost van Lammertyn hoeft echter niet gedragen te worden door de VME, maar door zichzelf.

Gelet op het feit dat Nuyttens, JL Solutions, Facetwo en Architect Verlinden allemaal als in het ongelijk gestelde partijen worden aanzien, dienen zij de gedingskosten ten aanzien van de VME te dragen, met name de dagvaardingskosten ten belope van 356,67 EUR en de kosten van de deskundig onderzoek, en dit elk in ten belope van een bepaald aandeel. (resp. 45+ voor Facetwo en Nuyttens, 45% voor JL Solutions en 10% voor de architect).

Deze partijen dienen tevens de rechtsplegingsvergoeding ten belope van 4.500,00 EUR aan de VME te betalen, en dit conform bovengenoemde verdeelsleutel van de kosten van de deskundige.

Samenvattend komt dit alles op het volgende neer:

- **De VME betaalt het volgende:**
 - 25.270,23 EUR, meer de verwijlrenten aan wettelijke intrestvoet vanaf 20 augustus 2021 tot datum van volledige betaling aan Facetwo
 - 11.459,27 EUR meer de gerechtelijke verwijlrenten vanaf 20 augustus 2021 tot datum van volledige betaling aan Facetwo (terugbetaling geïnde borgstelling)
 - 9.598,59 EUR, meer de gerechtelijke verwijlrenten vanaf 20 augustus 2021 tot datum van volledige betaling aan Architect Verlinden
 - Offewel in totaal te betalen: 39.986,07 EUR meer de intresten vanaf 20 augustus 2021 tot datum van volledige betaling
- De VME ontvangt het volgende:
 - 4.857,67 EUR vanwege Facetwo, NBCI, JL Solutions en Architect Verlinden voor de dagvaardingskosten en de rechtsplegingsvergoeding (resp. 357,67 EUR + 4.500,00 EUR)
 - 2.185,95 EUR vanwege Facetwo en NBCI



WANTED LAW BRUGGE (B)

KBO 0801.104.489 | Derdengelden BE92 6451 0937 6023

1° vestiging: Gulden-Vlieslaan 28, 8000 Brugge | T +32 50 440 630 | brugge@wanted.law

2° vestiging: Zonnekemeers 19, 8000 Brugge | T +32 50 335 662 | brugge@wanted.law

WANTED LAW BRUGGE (B)

WANTED LAW DENDERMONDE (D)

WANTED LAW SINT-NIKLAAS (S)

WANTED LAW TAX (T)



www.wanted.law

- 2.185,95 EUR vanwege JL Solutions
- 485,77 EUR vanwege Architect Verlinden
- 4.193,19 EUR vanwege Facetwo voor de kosten van het deskundig onderzoek
- 4.193,19 EUR vanwege JL Solutions voor de kosten van het deskundig onderzoek
- 931,82 EUR vanwege Architect Verlinden voor het deskundig onderzoek
- Offewel in totaal te ontvangen: 14.175,87 EUR

Concreet komt dit op de volgende betalingen uit door de VME:

- **Facetwo:**
 - Te betalen door VME: 36.729,50 EUR, meer de (gerechtelijke) verwijlrenten vanaf 21 augustus 2021 tot datum gehele betaling
 - Intresten berekend op 25K tot 31.12.2023: 1.868,09 EUR
 - Intresten brekend op 11K (borg) tot 31.12.2023: 847,12 EUR
 - TOTAAL: 39.444,71 EUR
 - Te ontvangen door VME: 6.379,14 EUR
 - **Na compensatie: 33.065,57 EUR te betalen door de VME aan Facetwo**
- **JL Solutions:**
 - **Te ontvangen door VME: 6.379,14 EUR**
- **Architect Verlinden:**
 - Te betalen door VME: 9.598,59 EUR, meer de gerechtelijke verwijlrenten vanaf 20 augustus 2021 tot datum van volledige betaling
 - Intresten brekend tot 31.12.2023: 709,57 EUR
 - TOTAAL: 10.308,16 EUR
 - Te ontvangen door VME: 1.417,59 EUR
 - **Na compensatie: 8.890,57 EUR te betalen door de VME aan de architect**

We polsten bij de diverse partijen naar hun houding na dit vonnis.

Daarbij ontvingen we een betaalluitnodiging van Facetwo ten belope van 39.434,15 EUR (hoofdsom + intresten). De curator was zo vriendelijk om de kosten die zij dient te voldoen niet in mindering in te brengen.

De architect zou dan weer berusten in het vonnis in geval van wederkerigheid.

De NV Roger Lammertyn kondigde echter hoger beroep aan wat impact heeft op de diverse onderlinge verhoudingen. Bedragen die aan hen zouden moeten worden betaald, moeten immers niet meer aan de curator worden betaald.

Kunnen wij op korte termijn een cal of lijfelijk een overlegmoment inlassen ter bespreking van het vonnis en de ver te nemen stappen?

Gezien het hoger beroep van Lammertyn zal wellicht dit beroep ook moeten worden gevolgd maar dat belet niet dat we bijvoorbeeld kunnen overwegen om de sommen die momenteel zouden moeten worden betaald reeds te kantonneren zodat geen verdere intresten en kosten lopen en de middelen niet weg zijn in geval van een latere hervorming van het vonnis.

Wanneer zou voor jullie passen? Wat mij betreft kan dit gerust tussen kerst en nieuw, minstens de eerste week van januari.

In functie daarvan zou ik de andere partijen vragen om nog kort geduld uit te oefenen.



WANTED LAW BRUGGE (B)

KBO 0801.104.489 | Derdengelden BE92 6451 0937 6023

1° vestiging: Gulden-Vlieslaan 28, 8000 Brugge | T +32 50 440 630 | brugge@wanted.law

2° vestiging: Zonnekemeers 19, 8000 Brugge | T +32 50 335 662 | brugge@wanted.law

WANTED LAW BRUGGE (B)

WANTED LAW DENDERMONDE (D)

WANTED LAW SINT-NIKLAAS (S)

WANTED LAW TAX (T)



www.wanted.law

Indien u vragen of opmerkingen hebt, horen we het graag.

Intussen verblijf ik, dank, vriendelijke groeten en,

Met bijzonder voorname hoogachting,

Joachim VANSPEYBROUCK
Voor Wanted Law Brugge BV
Joachim@wanted.law

Sharryn-Chill HERMY
Voor Wanted Law Brugge BV
Sharryn-Chill@wanted.law

Bijlage:

- Vonnis d.d. 22.11.2023 van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie Burgerlijke rechtbank;



WANTED LAW BRUGGE (B)

KBO 0801.104.489 | Derdengelden BE92 6451 0937 6023

1° vestiging: Gulden-Vlieslaan 28, 8000 Brugge | T +32 50 440 630 | brugge@wanted.law

2° vestiging: Zonnekemeers 19, 8000 Brugge | T +32 50 335 662 | brugge@wanted.law

WANTED LAW BRUGGE (B)

WANTED LAW DENDERMONDE (D)

WANTED LAW SINT-NIKLAAS (S)

WANTED LAW TAX (T)



www.wanted.law