



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION

Nieuw Contractenrecht

Boek 5 B.W.

Inhoudsopgave

VOORWOORD

Opzet van de ter beschikking gestelde documenten

INLEIDING

1. Waarom?
2. Wanneer?
3. Hoe?

DEEL 1: TOTSTANDKOMING VAN HET CONTRACT

DEEL 2: UITVOERING VAN HET CONTRACT

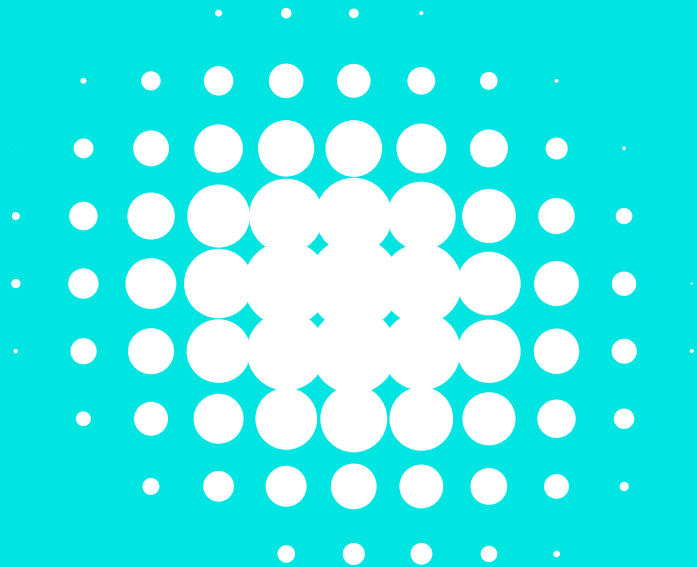
Inhoudsopgave

DEEL 1: TOTSTANDKOMING VAN HET CONTRACT

Onderhandelingen en afsluiten van het contract

Fiche 1: Onderhandelingen = VOOR afsluiten van het contract

Fiche 2: Afsluiten van het contract



Inhoudsopgave

DEEL 1: TOTSTANDKOMING VAN HET CONTRACT

Geldigheidsvereisten van het contract en sancties

Fiche 3 : Geldigheidsvereisten, geen vormvereisten (= principe van consensualisme) en de nietigheid als sanctie

Fiche 4 : Verbod van onevenwichtig contract

Het contract onder voorwaarde, zijnde een voorwaardelijke verbintenis

Fiche 5: De verbintenis onder opschortende en ontbindende voorwaarde en voorwaardelijke verbintenis

VOORWOORD

Opzet van:

- Boek 5 van het burgerlijk wetboek
- de ter beschikking gestelde documenten – opbouw van de fiches
 - Omschrijving
 - Commentaar
 - Praktisch

INLEIDING

WAAROM ?

Het belang van het nieuwe contractenrecht (BOEK 5 van het Burgerlijk Wetboek) voor uw handelsrelaties

Principe :

Contractuele vrijheid

= Partijen bepalen de inhoud van hun contract

INLEIDING

Beperking op het principe

Bepalingen dwingend recht

= Bepalingen in wetgeving waarvan niet kan worden afgeweken

Art. 5.52 Onrechtmatige bedingen	“Wet Breyne” (de Woningbouwwet van 9 juli 1971) – relatie B2C en C2C
Art. 5.73 Uitvoering ter goeder trouw en verbod van rechtsmisbruik	Consumentenbescherming (W.E.R. Boek VI Titel 3 en 5) – relatie B2C
Art. 5.88 Schadebeding	Precontractuele informatieverplichtingen (W.E.R. Art.III. 74) – relatie B2B en B2C
Art. 5.89 Bevrijdingsbeding	Onrechtmatige Bedingen (Wet van 4 april 2019) – relatie B2B
Art. 5.207 Kapitalisatie van intresten	Betalingsachterstand (Wet van 2 augustus 2022) – relatie B2B

INLEIDING

Vangnet :

Aanvullend recht

= Alles waarin het contract niet voorziet: Boek 5 van toepassing

→ met andere woorden: CONTRACT

= contractuele vrijheid + naleving wetgeving van dwingend recht + Boek 5 als aanvulling voor wat het contract niet regelt

INLEIDING

WANNEER?

De inwerkingtreding van Boek 5 en de overgangsregeling voor lopende contracten

- Nieuw contract vanaf 1/1/2023 = nieuw recht
- Oud contract voor 1/1/2023 = oud recht
- Open staan voor dialoog m.b.t. oude contracten van lange duur.

INLEIDING

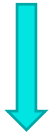
HOE?

Een checklist om algemene voorwaarden te toetsen aan Boek 5 (uw eigen algemene voorwaarden of de algemene voorwaarden van de andere partij)

3 te stellen vragen per behandeld onderwerp in de fiches

- **Vraag 1:** Wat voorziet Boek 5 over het aangekaart onderwerp?
- **Vraag 2:** Is het aangekaart onderwerp een bepaling van dwingend recht of aanvullend recht binnen Boek 5?
- **Vraag 3:** Andere wetgeving van dwingende aard of van openbare orde van toepassing?

INDIEN DWINGEND RECHT



Voorzien in algemene voorwaarden?

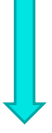
Ja?

Neen?

Conform zijn

Keuze maken

INDIEN AANVULLEND RECHT



Voorzien in algemene voorwaarden?

Ja/Neen?

Keuze maken: behouden, aanpassen of schrappen

INLEIDING

SAMENGEVAT

Indien het gaat om bepalingen van dwingend recht moet men die toepassen. Er is geen afwijking mogelijk.

Indien het gaat om een andere bepaling die van aanvullend recht is = keuze maken of je onderneming Boek 5 wil toepassen of niet en in functie daarvan:

- Niets contractueel voorzien
- Huidige bepaling in de algemene voorwaarden schrappen, aanpassen of behouden



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION

DEEL 1:

TOTSTANDKOMING VAN HET CONTRACT



Onderhandelingen en afsluiten van het contract

Fiche 1: Onderhandelingen = VOOR afsluiten van het contract

1.1. Contractuele vrijheid (art. 5.14)

1.2. Onderhandelingsvrijheid (art. 5.15)

1.3. Informatieplicht (art. 5.16)

1.4. Aansprakelijkheid in kader van onderhandelingen (art. 5.17)

1.1. Contractuele vrijheid (art. 5.14)

OMSCHRIJVING

Het staat iedereen vrij om al dan niet een contract te sluiten en om zijn medecontractant te kiezen

Beperkingen : dwingend recht
geldigheidsvereisten

Geschreven contract = nuttig → bewijswaarde

1.1. Contractuele vrijheid (art. 5.14)

COMMENTAAR

Beperking van de contractuele vrijheid

In de relatie met consumenten (B2C en C2C):

“Wet Breyne” (1971) Zie Brochure

Consumentenbescherming (W.E.R. Boek VI Titel 3 en 5)

Precontractuele informatieverplichtingen (W.E.R. art. III.74)

In de relatie tussen ondernemingen (B2B)

Onrechtmatige Bedingen (Wet van 4 april 2019)

Betalingsachterstand (Wet van 2 augustus 2002)

1.2. Onderhandelingsvrijheid (art. 5.15)

OMSCHRIJVING

De partijen zijn vrij onderhandelingen aan te vatten, te voeren en af te breken alvorens er sprake is van een contract.

Handelen in overeenstemming met de goede trouw.

1.2. Onderhandelingsvrijheid (art. 5.15)

COMMENTAAR

Goede trouw:

- eerbiediging van de gedragsnormen
- omgaan met bepaalde informatie die men kende of behoorde te kennen.
- handelen als een normaal, voorzichtig en redelijk persoon

1.2. Onderhandelingsvrijheid (art. 5.15)

PRAKTISCH

Geef duidelijke instructies in verband met het onderhandelen te goeder trouw om te komen tot evenwichtige contracten.

Maak een risico-analyse

1.3. Informatieplicht (art. 5.16)

OMSCHRIJVING

Informatie verstrekken tijdens de precontractuele onderhandelingen opgelegd door :

- de wet,
- de goede trouw en de
- gebruiken.

Specifieke regels in de relatie aannemer – consument

1.3. Informatieplicht (art. 5.16)

COMMENTAAR

De informatieplicht kan slaan op :

- het voorwerp zelf van het contract
- de verwachtingen van de partijen
- het alert maken van de andere partij
- een algemene waarschuwings- en reactieplicht

1.3. Informatieplicht (art. 5.16)

PRAKTISCH: TIPS

Waarschuwen voor mogelijke problemen (vocht, akoestische isolatie)

1.4. Aansprakelijkheid in kader van onderhandelingen (art. 5.17)

OMSCHRIJVING

Precontractuele aansprakelijkheid

= gevolg van schending van de informatieplicht en het foutief afbreken van de onderhandelingen

Gevolg : benadeelde terugplaatsen in oorspronkelijke situatie

herstel van het verlies van de netto-voordelen

1.4. Aansprakelijkheid in kader van onderhandelingen (art. 5.17)

COMMENTAAR

precontractuele aansprakelijkheid wanneer het contract tot stand komt :

herstel van de schade

indien ook wilsgebrek (bedrog, misbruik van omstandigheden) →
nietigheid van het contract

1.4. Aansprakelijkheid in kader van onderhandelingen (art. 5.17)

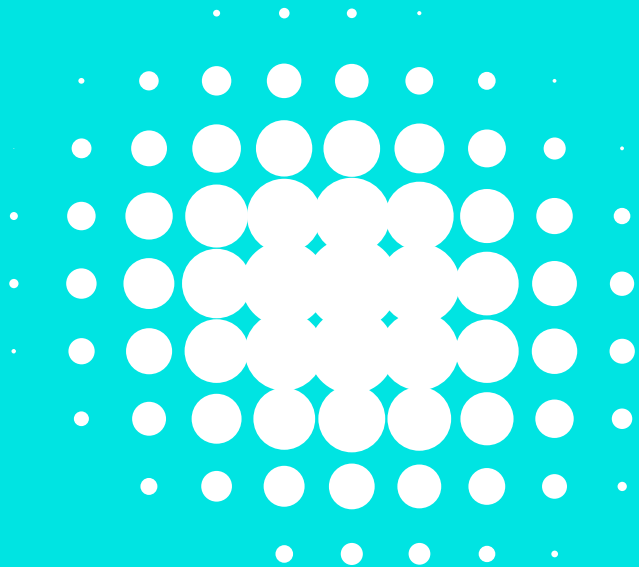
PRAKTISCH

Geef instructies om te goeder trouw te onderhandelen om precontractuele aansprakelijkheid te vermijden

Onderhandelingen en afsluiten van het contract

Fiche 2: Afsluiten van het contract

- 2.1. Aanbod (art. 5.19) & Aanvaarding (art. 5.20)
- 2.2. Recht om af te zien van het contract = herroepingsrecht (art. 5.22)
- 2.3. Bevoegdheid om de onderneming te verbinden = vertegenwoordiging (art. 1.8)
- 2.4. Algemene voorwaarden (art. 5.23)
 - 2.4.1. Algemene voorwaarden als onderdeel van het contract
 - 2.4.2. Conflicten met betrekking tot algemene voorwaarden



2.1. Aanbod (art. 5.19) & Aanvaarding (art. 5.20)

OMSCHRIJVING

Het contract komt tot stand door **de aanvaarding** van een aanbod. (art. 5.18)

Het aanbod omvat **alle essentiële en substantiële bestanddelen** van het beoogde contract

De aanvaarding is elke verklaring of andere gedraging dat men **instemt met het aanbod**

2.1. Aanbod (art. 5.19) & Aanvaarding (art. 5.20)

COMMENTAAR

essentiële bestanddelen :

- meestal het voorwerp en de prijs.

substantiële bestanddelen :

- elementen die voor één van de partijen doorslaggevend zijn

2.1. Aanbod (art. 5.19) & Aanvaarding (art. 5.20)

PRAKTISCH

1. Maak een duidelijke en volledige offerte op
2. Voeg de algemene voorwaarden bij de offerte indien u wenst dat ze van toepassing zijn
3. Vermeld een geldigheidstermijn in de offerte
4. Zorg ervoor dat de andere partij de offerte uitdrukkelijk aanvaardt.
5. Kijk na of de andere partij geen wijzigingen aan de offerte heeft aangebracht
6. Indien u een offerte wil aanvaarden, lees dan eerst de algemene voorwaarden na en maak tijdig opmerkingen

2.2. Recht om af te zien van het contract = herroepingsrecht (art. 5.22)

OMSCHRIJVING

De wet of het contract kan een herroepingsrecht toekennen

Tenzij anders bepaald door de wet of het contract, mag herroepen:

- zonder betaling van kosten
- of van een vergoeding
- en zonder opgave van redenen

2.2. Recht om af te zien van het contract = herroepingsrecht (art. 5.22)

COMMENTAAR

Herroepingsrecht in de praktijk van toepassing voor contracten gesloten buiten de verkoopruimte met een consument (te vermijden)

De uitoefening van het herroepingsrecht verplicht de partij die wil afzien van het contract de andere partij hiervan in kennis te stellen

2.3. Bevoegdheid om de onderneming te verbinden = vertegenwoordiging (art. 1.8)

OMSCHRIJVING

De onderneming wordt vertegenwoordigd door een persoon die de bevoegdheid heeft

MAAR :

Theorie van het schijnmandaat

2.3. Bevoegdheid om de onderneming te verbinden = vertegenwoordiging (art. 1.8)

COMMENTAAR

De toestemming van één van de partijen mag niet als voorwaarde voorop gesteld worden

bv. wanneer de vertegenwoordiger van een vennootschap een contract in haar naam afsluit "onder voorbehoud van de goedkeuring van de raad van bestuur

2.3. Bevoegdheid om de onderneming te verbinden = vertegenwoordiging (art. 1.8)

PRAKTISCH

1. Neem intern de nodige maatregelen dat offertes worden opgemaakt en overgemaakt door de bevoegde personen
2. Ga bij onderhandelingen na of de medecontractant vertegenwoordigd is door iemand die daartoe bevoegd is
3. Aandacht voor de rechtsgeldige vertegenwoordiging op het ogenblik van de ondertekening van de documenten

2.4. Algemene voorwaarden (art. 5.23)

OMSCHRIJVING

2.4.1. Algemene voorwaarden als onderdeel van het contract

- Kennisname
- Aanvaarding

2.4.2. Conflicten met betrekking tot algemene voorwaarden ("battle of forms") **NIEUW**

Verwijzen aanbod en aanvaarding naar verschillende algemene voorwaarden

- Onverenigbare bedingen heffen mekaar op
- Het contract komt niet tot stand indien dit vooraf werd uitdrukkelijk werd gesteld

Bij conflict tussen de algemene voorwaarden van een partij en de onderhandelde voorwaarden

- Onderhandelde voorwaarden hebben voorrang

2.4. Algemene voorwaarden (art. 5.23)

COMMENTAAR

Deze regeling zal wellicht veel onzekerheid met zich meebrengen

Mogelijkheid aan onzekerheid te ontsnappen door vooraf duidelijk te melden niet door de algemene voorwaarden van de andere partij gebonden te willen zijn – niet bevorderlijk voor de samenwerking

Welke oplossing?

2.4. Algemene voorwaarden (art. 5.23)

PRAKTISCH

Van bij aanvang mededelen dat er met eigen algemene voorwaarden zal gewerkt worden

Bij het overmaken van de offerte de algemene voorwaarden toevoegen

Aandachtig zijn of de partij die de offerte uitdrukkelijk aanvaardt en zo niet, onmiddellijk reageren

2.4. Algemene voorwaarden (art. 5.23)

"Door de aanvaarding van de offerte gaat men ook akkoord met de toepassing van de aannemingsvoorwaarden voor werken die toegevoegd zijn, dan wel op de achterzijde van de offerte staan en als substantieel te beschouwen zijn.

Opmerkingen op de voormelde algemene voorwaarden of het overmaken door de andere partij van andere algemene voorwaarden worden als volgt geregeld:

- indien dit plaatsvindt op het ogenblik van de aanvaarding van de offerte of net voor de aanvang van de werkzaamheden, worden deze niet in aanmerking genomen.*

In voorkomend geval kan er immers geen sprake zijn van effectieve kennisname en aanvaarding van de opmerkingen of de andere algemene voorwaarden.

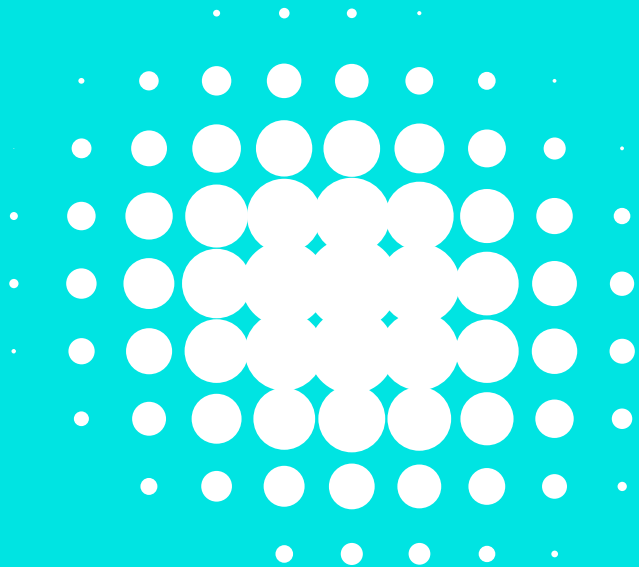
Het contract komt zodoende tot stand met de algemene voorwaarden zoals gevoegd bij de offerte.

- *indien dit wordt overgemaakt voor de aanvaarding van de offerte, dan zal hierop zo snel mogelijk schriftelijk gereageerd worden.*

Partijen verbinden er zich toe binnen een redelijke termijn die rekening houdt met de aanvang van de werkzaamheden, het nodige te doen om te goeder trouw overeenstemming te bereiken over de elementen die ter discussie zouden staan.

In voorkomend geval komt het contract tot stand ofwel in overeenstemming met de onderhandelde voorwaarden ofwel zonder toepassing van de geformuleerde opmerkingen dan wel de onverenigbare bedingen van de twee algemene voorwaarden..

Geldigheidsvereisten van het contract en sancties



Fiche 3: Geldigheidsvereisten, geen vormvereisten (= principe van consensualisme) en nietigheid als sanctie (art. 5.27, 5.28, 5.57) e

Fiche 3: Geen vormvereisten (= principe van consensualisme) (art. 5.28)

OMSCHRIJVING

Wilsovereenstemming volstaat om een contract te doen ontstaan.

Geen vormvereisten behalve indien dwingend recht dit oplegt

Fiche 3: Geen vormvereisten (= principe van consensualisme) (art. 5.28)

COMMENTAAR

Leg essentiële elementen schriftelijk vast → BEWIJS !

Geen vormvereisten behalve indien dwingend recht

Fiche 3: Geen vormvereisten (= principe van consensualisme) (art. 5.28)

PRAKTISCH

Gebruik de modelcontracten en -documenten van Embuild.

De essentiële elementen van het contract zijn doorgaans de artikelen 1 en 2 van de modelcontracten.

Geldigheidsvereisten van het contract en sancties

Fiche 4: Verbod van onevenwichtig contract

- 4.1. Misbruik van omstandigheden (art. 5.37)
- 4.2. Onrechtmatige bedingen (art. 5.52)

4.1. Misbruik van omstandigheden (art. 5.37)

OMSCHRIJVING

Bij de contractsluiting bestaat een kennelijk onevenwicht tussen de prestaties als gevolg van het **misbruik van de zwakke positie** van de andere partij

Mogelijk gevolg : aanpassing van de verbintenissen
soms ook nietigheid

4.1. Misbruik van omstandigheden (art. 5.37)

COMMENTAAR

ONEVENWICHT :

- Manifeste wanverhouding tussen de wederzijds prestaties
- Misbruik van zwakke positie van de andere partij

4.1. Misbruik van omstandigheden (art. 5.37)

PRAKTISCH

Zorg voor een evenwichtig contract

Een éézijdig contract is vaak een oorzaak van conflicten

4.2. Onrechtmatige bedingen **NIEUW**(art. 5.52)

OMSCHRIJVING

Bedingen waarover niet kan worden onderhandeld en die een kennelijk onevenwicht scheppen worden **voor niet geschreven gehouden**

Kan niet toegepast worden indien het de hoofdverbintenis betreft

4.2. Onrechtmatige bedingen (art. 5.52)

COMMENTAAR

VOORWAARDEN

- Het beding kan niet worden onderhandeld
- Het beding scheidt een kennelijk onevenwicht:

4.2. Onrechtmatige bedingen (art. 5.52)

PRAKTISCH

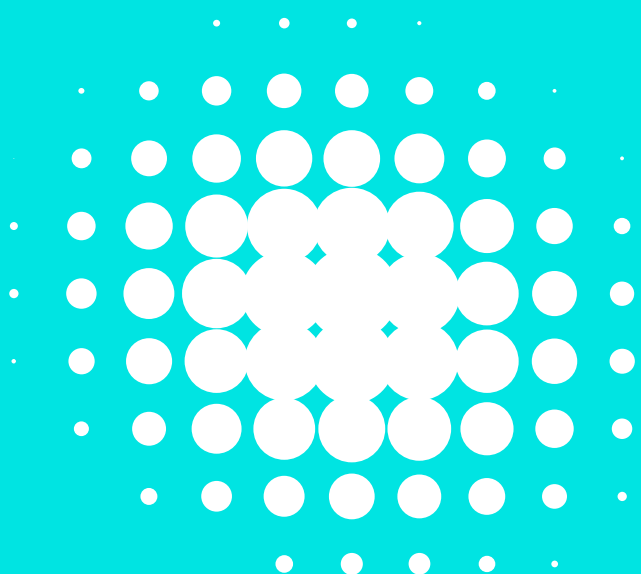
Vermijden van misbruik van omstandigheden.

De bijzondere wetgeving inzake onrechtmatige bedingen toepassen zowel in een B2C-relatie als in een B2B contract.

Contractuele clause bespreekbaar maken

MODELCLAUSULES: Pas de modelcontracten van Embuild toe die in overeenstemming zijn met de wetgeving.

Het contract onder voorwaarde, zijnde een voorwaardelijke verbintenis



Fiche 5: De verbintenis onder opschortende
en ontbindende voorwaarde (art. 5.139-148)

Fiche 5: De verbintenis onder opschortende en ontbindende voorwaarde (art. 5.139–148)

OMSCHRIJVING

Het contract kan al dan niet tot stand komen op basis van het zich voordoen van een toekomstige en onzekere gebeurtenis

- een opschortende voorwaarde
- een ontbindende voorwaarde

Fiche 5: De verbintenis onder opschortende en ontbindende voorwaarde (art. 5.139–148)

COMMENTAAR

De voorwaarde moet een **extern karakter** hebben (zoals het verkrijgen van een bouwvergunning of subsidies)

De voorwaarde krijgt uitwerking voor de toekomst en heeft **geen terugwerkende kracht** meer.

Dit betekent concreet dat...

Fiche 5: De verbintenis onder opschortende en ontbindende voorwaarde (art. 5.139–148)

COMMENTAAR

Als de voorwaarde wordt vervuld:

- opschortende voorwaarde: de contractuele verbintenissen worden slechts opeisbaar wanneer de voorwaarde is vervuld
- ontbindende voorwaarde: het contract gaat teniet en de geleverde prestaties worden teruggegeven

Als de voorwaarde **NIET** wordt vervuld:

- opschortende voorwaarde: de overeenkomst gaat teniet voor de toekomst
- ontbindende voorwaarde: de overeenkomst wordt voor de toekomst onvoorwaardelijk

Fiche 5: De verbintenis onder opschortende en ontbindende voorwaarde (art. 5.139–148)

PRAKTISCH

Modelclausule 1 : termijn voor de realisatie van de voorwaarde

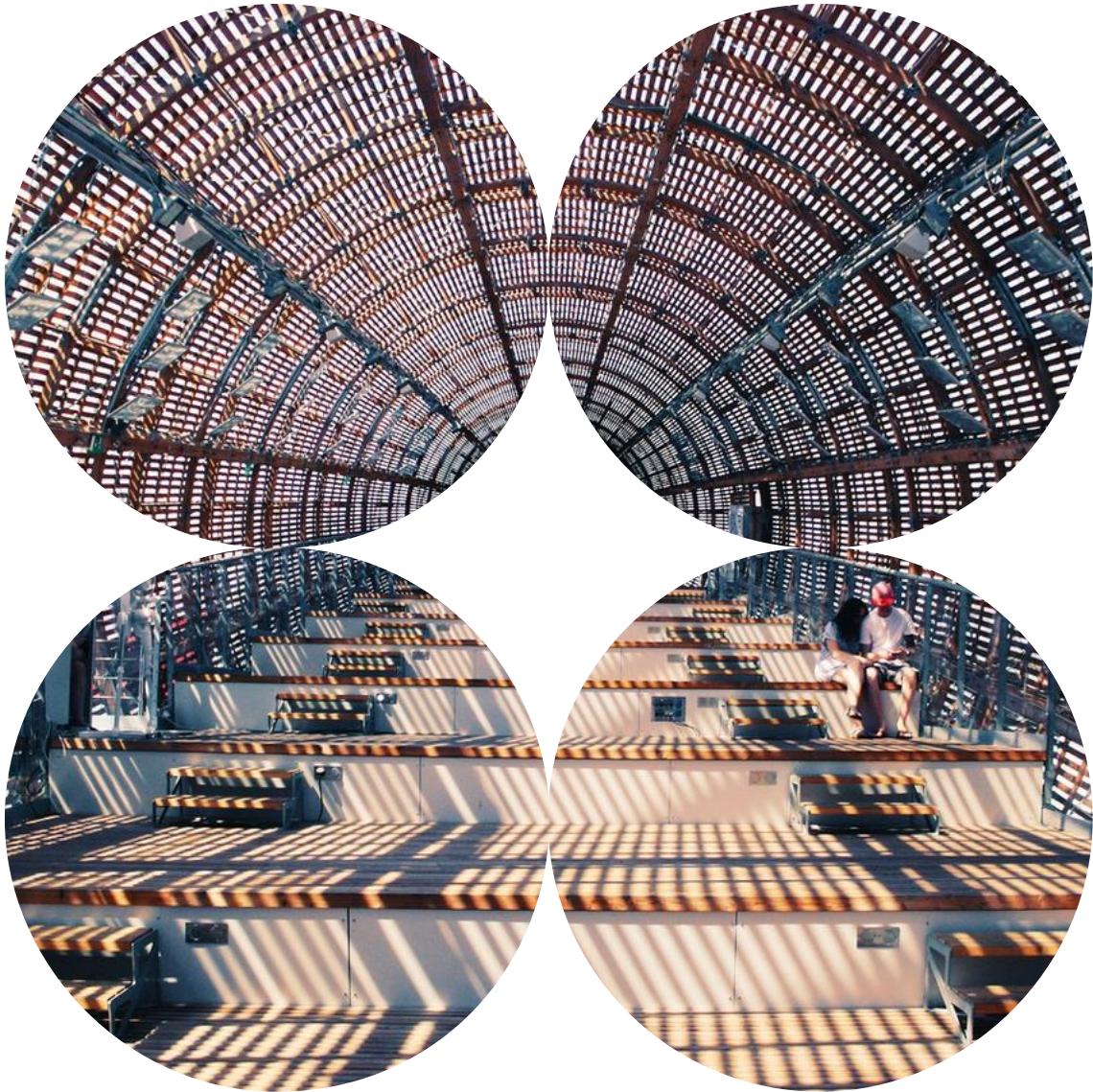
"Indien niet uiterlijk binnen X maanden na de ondertekening van het contract of op datum van X aan de opschortende voorwaarde is voldaan, zal het contract ophouden te bestaan."

Fiche 5: De verbintenis onder opschortende en ontbindende voorwaarde (art. 5.139–148)

PRAKTISCH

Modelclausule 2 : beginsel van verhinderings- of foutieve uitlokking

"Indien een partij geen maatregelen heeft genomen om aan de opschortende voorwaarde te voldoen of de opschortende voorwaarde ten onrechte heeft laten vervullen, kan de andere partij ofwel de voorwaarde als vervuld beschouwen en aldus de uitvoering van het contract eisen, ofwel vergoeding van de aldus veroorzaakte schade eisen".



VRAGEN ?



Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION
ASSOCIATION

Dank voor uw aandacht !