

Beste mede-eigenaars

Op 7 september 2022 werd een vonnis uitgesproken door de rechtbank van eerste aanleg te West-Vlaanderen, afdeling Brugge. Dit betreft slechts een **tussenvonnis** (waarin niettemin over de verhouding architect De Baes-VME reeds uitspraak wordt gedaan), en waarbij de deskundige wordt belast met een aanvullende opdracht nu bepaalde zaken nog niet technisch onderzocht zijn geweest.

Wat de verhouding architect De Baes-VME betreft. Zoals u weet, vorderde De Baes een bedrag (in hoofdsom) van 14.633,74 euro uit hoofde van prestaties in regie na het vermeende einde van zijn opdracht. De rechtbank heeft onze argumentatie gevolgd en wees deze vordering af nu de opdracht van De Baes duidelijk tot de definitieve oplevering gold. Niettemin meent de rechtbank wel dat voor de nog niet betaalde prestaties een vergoeding door de VME verschuldigd is op basis van de overeenkomst (a rato van 7%), en dit 7% van de vorderingsstaat 11, zijnde een hoofdsom van 2.699,74 euro. Het feit dat de VME deze vorderingsstaat betwist, doet er niet toe volgens de rechtbank. Niettegenstaande De Baes conform zijn algemene voorwaarden interesten van 10% en een schadebeding van 10% vorderde, herleidde de rechtbank dit naar de wettelijke interesten (nu er geen bewijs van aanvaarding van deze voorwaarden voorligt).

Aan de VME wordt ook een schadevergoeding van 1.500 euro toegekend, te betalen door de De Baes en dit uit hoofde van zijn onterechte verbreking van het contract. Immers, de VME protesteerde terecht zijn factuur en De Baes is aldus onterecht tot opschorting van zijn prestaties overgegaan.

Wat de aansprakelijkheid van De Baes betreft voor de gebrekkige uitvoering van de werken, volgt de rechtbank helaas het verslag van gerechtsdeskundige waarin geen fout van de architect weerhouden werd.

De VME moet instaan voor de dagvaardingskosten, een rechtsplegingsvergoeding van 1.430 euro en het gedeelte expertisekosten voorgeschoten door De Baes. Het lijkt ons echter niet correct te zijn dat de VME deze kosten moet betalen nu de VME grotendeels in het gelijk werd gesteld in deze verhouding. De advocaat van architect De Baes bezorgde intussen zijn afrekening, op basis waarvan de VME (na verrekening van de schadevergoeding) nog een saldo van 6.573,72 euro moet betalen. Voor deze betaling werd gevraagd om even geduld uit te oefenen in functie van het standpunt en de verdere intenties van de VME. **De advocaat van De Baes vraagt betaling tegen eind november as.**

Wat de verhouding VME-Bodima betreft, meent de rechtbank dat er eerst opheldering moet zijn omtrent 1) de degradatie van de gevelcoating en betonschade en 2) de waterdichtheid van het achterterrasdak en 3) enkele kleinere zaken waarvoor de expert enkel voorbehoud verleende. De rechtbank meent dat de expert deze punten niet/onvoldoende heeft onderzocht, waardoor zij hem belast met een aanvullende opdracht. Pas daarna zal de rechtbank de wederzijdse vorderingen nader beslechten. Wél neemt de rechtbank reeds standpunt in omtrent de verdragingsboete. De rechtbank meent – zeer onterecht – dat de VME destijds nooit Bodima in gebreke zou hebben gesteld wegens enige verdragings

waardoor zij dan ook geen aanspraak kan maken op een boete. Het ongenoegen van de VME omtrent de vertraging blijkt niettemin uit de ingebrekestelling van de VME uit 2017, de werfverslagen en onze eerste conclusie (waarin ook een vordering werd gesteld voor de vertraging).

De expert liet alvast weten dat hij deze aanvullende opdracht wenst aan te vangen door middel van een inleidende expertisevergadering op 12 januari 2023 om 14u30 ter plaatse. De expert moet hiervoor wel door de VME geprovisioneerd worden a rato van 2.200 euro. De Baes, De Picker en Aluform moeten niet meer aanwezig zijn op deze aanvullende expertise.

In principe is reeds hoger beroep tegen dit tussenvonnissen mogelijk. Dan moet het hof van beroep wel alle reeds beslechte en openstaande punten beoordelen, zodat er daaromtrent mogelijks wel een aanleg (beroepsmogelijkheid) kan verloren gaan. Er kan ook gewacht worden met hoger beroep aan te tekenen, om dan desgevallend – na het eindvonnissen – hoger beroep aan te tekenen tegen beide vonnissen. Er is nog geen dwingende beroepstermijn lopende (de beroepstermijn van één maand begint pas te lopen na betekening van het vonnis – wat volgens de ons beschikbaar informatie nog niet is gebeurd).

Gezien er geen groot vertrouwen meer is in de expert en in zijn aanvullende opdracht (die trouwens zeer beperkt is), moet mogelijks overwogen worden om meteen hoger beroep aan te tekenen (ook tegen de architect gezien zijn rol in de werken), en waarbij een andere expert wordt gevraagd. De kans bestaat dat de huidige expert zijn advies niet of slechts gering zal aanpassen waardoor dit enkel kosten en vertraging zal genereren.

De dreiging met hoger beroep kan mogelijks ook een aanleiding zijn om minnelijke gesprekken met de andere partijen aan te knopen om te zien of een minnelijke regeling tot de mogelijkheden behoort.

Randopmerking daarbij is dat het eerste vonnis uitvoerbaar is, wat betekent dat de architect wel al betaling kan opeisen (die de VME zou kunnen terugvorderen indien zij finaal in graad van beroep in het gelijk wordt gesteld), alsook dat de andere partijen kunnen aandringen om de aanvullende expertise uit te voeren (maar dan moeten zij wel de expert provisioneren als meest belanghebbende partijen en niet wij).

Crivits & Persyn Advocaten
Mr. Lies Sinnaeve
Opgemaakt op 8 november 2022.