

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.21.0454. N

FERYN INTERNATIONAL nv, met zetel te 2830 Willebroek, Emiel Vander-
veldestraat 136, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0451.351.094,

eiseres,

vertegenwoordigd door mr. Willy van Eeckhoutte, advocaat bij het Hof van Cas-
satie, met kantoor te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 3, waar de eiseres woon-
plaats kiest,

tegen

GROENBEDRIJF DFM bv, met zetel te 2380 Ravels, Gilseinde 105, ingeschre-
ven bij de KBO onder het nummer 0463.549.934,

verweerster,

vertegenwoordigd door mr. Johan Verbist, advocaat bij het Hof van Cassatie, met
kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 187/302, waar de verweerster woonplaats
kiest.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 26 april 2021.

De zaak is bij beschikking van de eerste voorzitter van 10 februari 2022 verwezen naar de derde kamer.

Sectievoorzitter Eric Dirix heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Henri Vanderlinden heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eiseres voert in haar verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

1. Een ingebrekestelling is de eenzijdige rechtshandeling waarbij een schuldeiser duidelijk en ondubbelzinnig kennis geeft aan de schuldenaar van zijn wil om de nakoming van de verbintenis te eisen.

De rechter oordeelt onaantastbaar in feite of een geschrift dient beschouwd te worden als een ingebrekestelling, mits hij de bewijskracht ervan niet miskent.

2. De appelrechter die vaststelt dat uit het schrijven van de raadsman van de eiseres van 10 september 2015, waarvan de miskening van de bewijskracht niet wordt aangevoerd, blijkt dat de eiseres “*zeer goed begrijpt dat [de verweerster] van goede wil is*” en dat de eiseres op 13 november 2015 een ingebrekestelling heeft gestuurd en hieruit afleidt dat enkel de brief van 13 november 2015 als ingebrekestelling kan worden beschouwd, geeft aldus te kennen dat de brief van 10 september 2015 de strekking had aan de verweerster een bijkomende termijn te gunnen en verantwoordt zijn beslissing naar recht.

Het middel kan in zoverre niet worden aangenomen.

3. Gelet op het tevergeefs bestreden oordeel van de appelrechters dat aan de verweerster een bijkomende termijn werd verleend, kan het middel in zoverre het is gesteund op de beweerde miskenning van de bindende kracht van de overeenkomst evenmin worden aangenomen.

Dictum

Het Hof,

eenparig beslissend,

Verwerpt het cassatieberoep.

Veroordeelt de eiser tot de kosten.

Bepaalt de kosten voor de eiseres op 504,43 euro en op de som van 650 euro rolrecht verschuldigd aan de Belgische Staat.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, derde kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Eric Dirix, als voorzitter, en de raadsheren Antoine Lievens en Sven Mosselmans, en in openbare rechtszitting van 21 maart 2022 uitgesproken door sectievoorzitter Eric Dirix, in aanwezigheid van advocaat-generaal Henri Vanderlinden, met bijstand van griffier Mike Van Beneden.

M. Van Beneden

S. Mosselmans

A. Lievens

E. Dirix

VOORZIENING IN CASSATIE

Aan het Hof van Cassatie van België

geeft te kennen:

de naamloze vennootschap FERYN INTERNATIONAL, met zetel te 2830 WILLEBROEK, aan de Emiel Vanderveldestraat 136 en met ondernemingsnummer 0451.351.094,

eiseres tot cassatie,

vertegenwoordigd door de ondergetekende, Willy van Eeckhoutte, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 9051 Gent, aan de Drie Koningenstraat 3, waar de eiseres keuze van woonplaats doet,

wat volgt.

De eiseres, voornoemd, verklaart hierbij zich in cassatie te voorzien tegen het hieronder nader omschreven arrest en cassatieberoep aan te tekenen tegen de hieronder nader aangewezen partij.

BESTREDEN UITSPRAAK EN PARTIJ WAARTEGEN CASSATIEBEROEP WORDT AANGETEKEN

Dit cassatieberoep is gericht tegen het arrest dat op 26 april 2021 door de B3E1 kamer van het hof van beroep te Antwerpen op tegenspraak werd gewezen in de zaak ingeschreven op de algemene rol onder het nummer 2020/AR/1418, van de eiseres, als appellante, tegen:

de besloten vennootschap GROENBEDRIJF DFM, met zetel te 2380 RA-
VELS, Gilseinde 105 en met ondernemingsnummer 0463.549.934,
toen geïntimeerde,
thans verweerster in cassatie,

en tegen die verwerende partij.

Deze voorziening in cassatie is gesteund op het volgende middel.

FEITEN EN RETROACTA VAN DE PROCEDURE

1. De verweerster in cassatie stond in voor de uitvoering van de ruwbouw- en dakwerken, buitenbepreistering en buitenschrijnwerk bij de oprichting van een appartementsgebouw, bestaande uit vier appartementen te Niel, in opdracht van de eiseres. De werken zouden worden uitgevoerd tegen een vaste prijs van 313.611,53 euro exclusief btw.

Het lastenboek ruwbouw bepaalt het volgende:

“Het gebouw zal totaal moeten afgewerkt zijn op het aantal werkdagen vermeld in het PV van aanbesteding.

De aannemer zal met zijn werk een aanvang nemen op de datum vermeld in bovengenoemd PV.

Indien deze data niet stipt nageleefd worden zal de aannemer voor iedere kalenderdag langer werk een boete van 20 Euro per appartement afgehouden worden.”

Het proces-verbaal van aanbesteding bepaalt dat de werken een aanvang dienden te nemen op 15 september 2014 en “*volledig zouden moeten afgewerkt worden op het volgend aantal werkdagen: ruwbouw + dak: 100 dagen.*”

De voorlopige oplevering van het appartementsgebouw vond plaats op 13 juni 2016.

Aangezien de werken vertraging hadden opgelopen en de verweerster volgens de eiseres een vertragingboete verschuldigd is, hield zij een gedeelte van de aannemingsprijs in.

2. Bij *dagvaarding* van 3 maart 2017 vorderde de verweerster de veroordeling van de eiseres tot betaling van een bedrag van 57.943,40 euro.

Bij *tussenvonnis* van 10 juli 2018 stelde de ondernemingsrechtbank een gerechtsdeskundige aan, met onder meer als opdracht advies te geven over de uitvoeringstermijn en een afrekening tussen de partijen op te stellen.

Op 22 maart 2019 legde de deskundige zijn eindverslag neer. Volgens de deskundige bedroeg de vertragingstermijn, berekend voor de ruwbouwwerken, 101 kalenderdagen en is de verweerster een vertragingboete verschuldigd van 8.080 euro.

Tijdens de procedure betaalde de eiseres een bedrag van 9.539,63 euro aan de verweerster.

Na het deskundigenverslag paste de verweerster haar vordering aan en vorderde zij in hoofdde een bedrag van 38.229,21 euro voor de uitgevoerde ruwbouw-

werken en een forfaitaire schadevergoeding van 3.822,92 euro, beide bedragen te vermeerderen met de interest, alsook de vrijgave van de waarborg.

De eiseres vorderde bij *tegeneis* dat de verweerster zou worden veroordeeld tot betaling van een bedrag van 170,79 euro, meer de interest, rekening houdend met de naar haar oordeel door de verweerster verschuldigde vertragsboete van 38.400 euro.

Bij *vonnis* van 6 juli 2020 verklaarde de ondernemingsrechtbank Antwerpen de vordering van de verweerster grotendeels gegrond. Zij veroordeelde de eiseres tot betaling van 38.229,21 euro en een forfaitaire schadevergoeding van 3.882,92 euro, meer de interest. De eiseres werd tevens veroordeeld tot vrijgave van de waarborg. De tegeneis van de eiseres werd ongegrond verklaard.

Tegen dat vonnis tekende de eiseres *hoger beroep* aan.

Bij *arrest* van 26 april 2021 verklaart het hof van beroep Antwerpen het hoger beroep van de eiseres deels gegrond. Het hof beslist dat de eiseres recht heeft op een vertragsboete van 20 euro per kalenderdag vertraging voor de periode van 13 november 2015 tot 13 juni 2016 of 213 dagen aan 20 euro per dag, zijnde in totaal 4.260 euro. De eiseres wordt veroordeeld aan de eiseres een bedrag te betalen van 33.543,21 euro, meer de interest.

Tegen dat arrest voert de eiseres het volgende middel tot cassatie aan.

MIDDELEN

Enig middel

MIDDEL

Geschonden wettelijke bepalingen

- de artikelen 1134, 1139, 1146 en 1149 van het Oud Burgerlijk Wetboek
- het algemeen rechtsbeginsel dat een schuldeiser in principe pas aanspraak kan maken op een sanctie wegens contractuele wanprestatie nadat hij de schuldenaar in gebreke heeft gesteld

Aangevochten beslissing

In de bestreden beslissing verklaart het hof van beroep het hoger beroep van de eiseres deels gegrond. Het hof van beroep veroordeelt de eiseres tot betaling aan de verweerster van een bedrag van 33.543,21 euro, meer de interest, rekening houdend met een door de verweerster verschuldigde vertragingsboete van 4.260 euro. Het neemt die beslissing op grond van alle vaststellingen en motieven waarop zij steunt en die hier beschouwd worden integraal te zijn hernomen en in het bijzonder de volgende:

“14.

De oplevering is de handeling waarbij de aannemer het resultaat van zijn werk aan de bouwheer ter beschikking stelt zodat deze het werk kan keuren. De oplevering heeft aldus betrekking op de leveringsplicht in hoofde van de aannemer en houdt aldus een contractuele verplichting in zijn hoofde in.

De deskundige was van oordeel dat de ruwbouwwerken in principe dienden beëindigd te zijn op 20 maart 2015, de buitenschrijnwerken op 27 mei 2015 en de buitenbepleistering op 18 juni 2015, terwijl nochtans het P.V. van voorlopige oplevering dateert van 13.06.2016.

Het hof stelt dienaangaande vast dat:

- *[de verweerster] in gebreke gebleven is om tijdig de werken te doen opleveren, hetgeen erop wijst dat de werken pas op 13.06.2016, datum van PV van voorlopige oplevering, in staat van voorlopige oplevering waren;*
- *pas op initiatief van [de eiseres] kon worden overgegaan tot voorlopige oplevering in juni 2016, niettegenstaande het initiatief van voorlopige oplevering diende te komen vanwege [de verweerster] als aannemer.*

15.

Het hof volgt het advies van de deskundige en de stelling van [de verweerster] alsdat de werken in staat van voorlopige oplevering waren in juni 2015 niet en baseert zich hiervoor op volgende elementen:

- *uit het schrijven van de raadsman van [de eiseres] van 10 september 2015 blijkt dat de ruwbouwwerken einde mei 2015 hadden moeten beëindigd worden en dat [de eiseres] zeer goed begrijpt dat [de verweerster] van goede wil is;*
- *op 14 oktober 2015 wordt gemeld dat de verdragingsboete alleen maar oploopt;*
- *op 03.11.2015 heeft [de verweerster] haar tekortkomingen niet betwist maar enkel meegedeeld dat zij besloten had de werken integraal over te dragen aan de desbetreffende onderaannemers;*
- *op 13.11.2015 schrijft de raadsman van [de eiseres] dat [de verweerster] in antwoord op de laatste ingebrekestelling van [de eiseres] de werken niet beëindigd had en dat de éézijdige overdracht vanwege [de verweerster] van de werken aan haar onderaannemers niet aanvaard werd;*
- *op 23 februari 2016 wordt gemeld dat [de verweerster] in gebreke blijft de aangenomen (ruwbouw)werken te voltooien;*
- *op 8 maart 2016 wordt gemeld dat de uitvoeringstermijn met meer dan 9 maanden overschreden werd, waarbij [de verweerster] in gebreke wordt gesteld dringend een aantal zaken uit te voeren/af te werken opdat eindelijk tot de voorlopige oplevering zou kunnen worden overgegaan;*

- op 20 mei 2016 werd [de verweerster] opnieuw in gebreke gesteld, waarbij gemeld werd dat de contractueel bedongen vertragingsboete reeds opgelopen was tot 29.200 euro;
- op 31 mei 2016 werd voorbehoud gemaakt voor de laattijdige uitvoering van de werken en werd door [de eiseres] zelf een datum voorgesteld waarop de voorlopige oplevering zou plaatsvinden.

[...]

16.

Uit enerzijds de voorliggende briefwisseling van [de eiseres] en haar advocaat en anderzijds de voorliggende werkverslagen blijkt dat [de eiseres] bij schrijven van 14 oktober 2015 [de verweerster] een laatste maal heeft aangemaand om de werken in orde te brengen, bij gebreke waaraan de werken aan een derde-aannemer zouden worden toevertrouwd, waarbij melding werd gemaakt van de intussen opgelopen vertragingsboete.

Op 3.11.2015 heeft [de verweerster] haar tekortkomingen niet betwist maar enkel meegedeeld dat zij besloten had de werken integraal over te dragen aan de desbetreffende onderaannemers.

Uiteindelijk bleek op 13.11.2015 dat [de verweerster] in antwoord op de laatste ingebrekestelling van [de eiseres] de werken niet beëindigd had en dat [de eiseres] de éézijdige overdracht vanwege [de verweerster] van de werken aan haar onderaannemers niet aanvaardde.

17.

Het hof is van oordeel dat in het licht van hoger uiteengezette omstandigheden het duidelijk is dat:

- [de verweerster] op 13.11.2015 in gebreke bleef de ruwbouwwerken tijdig af te werken en te beëindigen na een uitdrukkelijke laatste ingebrekestelling vanwege [de eiseres];
- op dat ogenblik er nog aanzienlijke bouwwerken dienden te worden uitgevoerd;
- de ruwbouwwerken alsdan nog niet in staat waren om voorlopig te worden opgeleverd, hetgeen [de verweerster] maar al te goed wist aangezien zij geen enkel initiatief nam om de voorlopige oplevering te organiseren;

- *vanaf dan de verdragingsboete van 20 EUR per kalenderdag begon te lopen tot 13.06.2016, datum waarop de voorlopige oplevering uiteindelijk plaatsvond.*

[De eiseres] is aldus gerechtigd op een verdragingsboete van 20 EUR per kalenderdag vertraging voor de periode 13.11.2015 – 13.06.2016 ofte 213 dagen à 20 EUR = 4.260 EUR.

(p. 7 t.e.m. 10, van het bestreden arrest).

Grieven

1. Krachtens een algemeen rechtsbeginsel kan een schuldeiser in principe pas aanspraak maken op een sanctie wegens contractuele wanprestatie nadat hij de schuldenaar in gebreke heeft gesteld.

Van dat algemeen rechtsbeginsel wordt onder meer toepassing gemaakt in artikel 1146 van het Oud Burgerlijk Wetboek, luidens hetwelk schadevergoeding dan eerst verschuldigd is wanneer de schuldenaar in gebreke is zijn verbintenis na te komen, behalve indien hetgeen de schuldenaar zich verbonden heeft te geven of te doen, niet kon gegeven of gedaan worden dan binnen een bepaalde tijd, die hij heeft laten voorbijgaan.

Luidens artikel 1139 van het Oud Burgerlijk Wetboek wordt de schuldenaar in gebreke gesteld, hetzij door een aanmaning of door een andere daarmee gelijkstaande akte, hetzij door de overeenkomst zelf, wanneer deze bepaalt dat de schuldenaar zal in gebreke zijn zonder dat enige akte nodig is en door het enkel verschijnen van de verval tijd.

Onder een gelijkstaande akte in de zin van die bepaling moet worden begrepen iedere akte die een verzoek bevat waaruit de schuldenaar noodzakelijkerwijze heeft moeten afleiden dat hij in gebreke werd gesteld om zijn verbintenis na te komen.

Om recht te hebben op schadevergoeding moet de schuldeiser dus weliswaar duidelijk en ondubbelzinnig zijn wil te kennen hebben gegeven dat de verbintenis

moet worden uitgevoerd, maar hij heeft niet de verplichting om de schuldenaar te waarschuwen dat deze, bij niet-nakoming van de hoofdverbintenis, de wettelijke of contractuele gevolgen zal dragen, zoals de betaling van een contractueel bedongen verdragingsboete die het gevolg is van het niet-tijdig nakomen van de hoofdverbintenis van de schuldenaar.

2. De regel dat een vordering tot schadevergoeding wegens contractuele wanprestatie in beginsel een ingebrekestelling veronderstelt en die voortvloeit uit de hierboven beschreven wettelijke bepalingen en een algemeen rechtsbeginsel, belet niet dat de compensatoire schadevergoeding verschuldigd is vanaf de dag waarop de niet-nakoming van de verbintenis vaststaat, ongeacht de datum van de ingebrekestelling.

Krachtens artikel 1149 van het Oud Burgerlijk Wetboek is, ingeval van schuldige niet-nakoming van een contractuele verbintenis, de schuldenaar immers verplicht de schade die de schuldeiser hierdoor lijdt te vergoeden. Die schade bestaat uit het geleden verlies en de gederfde winst, behoudens de toepassing van de artikelen 1150 en 1151 van het Oud Burgerlijk Wetboek. De schuldeiser heeft dus recht op een integrale vergoeding van zijn schade.

De schade wordt vergoed door hetzij het herstel in natura, hetzij vervangende schadevergoeding.

3. Uit het vonnis van de eerste rechter blijkt dat het lastenboek-ruwbouw dat door de verweerster werd aanvaard, bepaalt wat volgt:

“Het gebouw zal totaal moeten afgewerkt zijn op het aantal werkdagen vermeld in het PV van aanbesteding.

De aannemer zal met zijn werk een aanvang nemen op de datum vermeld in bovengenoemd PV.

Indien deze data niet stipt nageleefd worden zal de aannemer voor iedere kalenderdag langer werk een boete van 20 Euro per appartement afgehouden worden.”

(p. 8, vonnis van de ondernemingsrechtbank Antwerpen van 6 juli 2020)

Aldus kwamen de partijen overeen dat de verweerster de haar toevertrouwde ruwbouw volledig diende afgewerkt te hebben bij het verstrijken van het aantal werkdagen vermeld in het proces-verbaal van aanbesteding en dat zij aan de eiseres een boete van 20 euro per kalenderdag langer werk zou betalen vanaf de eerste kalenderdag dat de ruwbouwwerken vertraging zouden oplopen ten opzichte van de in het proces-verbaal van aanbesteding vooropgestelde termijn en dat per appartement.

4.1. Het hof van beroep stelt vast dat

- in het proces-verbaal van aanbesteding werd opgenomen dat de werken een aanvang dienden te nemen op 15 september 2014 en dat zij (de ruwbouw en het dak) honderd werkdagen later volledig afgewerkt zouden moeten zijn (p. 7, nr. 13, van het bestreden arrest);
- uit een schrijven van de raadsman van de eisers van 10 september 2015 blijkt dat de ruwbouwwerken einde mei 2015 hadden moeten beëindigd worden (p. 8, nr. 15, eerste gedachtestreepje, van het bestreden arrest);
- op 13 november 2015 bleek dat de verweerster de werken niet had beëindigd (p. 9, nr. 16, derde alinea, van het bestreden arrest).

Het hof van beroep stelt aldus vast dat

- de verweerster de haar toevertrouwde werken had moeten beëindigd hebben honderd werkdagen te rekenen vanaf 15 september 2014;
- de verweerster die werken op 13 november 2015 nog niet had beëindigd, zodat zij in gebreke was haar contractuele verbintenissen uit te voeren sinds het verstrijken van de voormelde termijn van honderd werkdagen, zijnde einde mei 2015.

4.2. Voorts stelt het hof van beroep in de bestreden beslissing onder meer vast dat

- uit de brief van de raadsman van de eiseres van 10 september 2015, in de inventaris van de overtuigingsstukken op bladzijde 25 van de syntheseconclusie van de eiseres voor het hof van beroep aangeduid als “4. *Telefax raadsman F.I.* [de eiseres] *aan raadsman DFM* [de verweerster] *dd. 10/09/2015*”, blijkt dat de ruwbouwwerken einde mei 2015 hadden moeten beëindigd worden;

- uit de voorliggende briefwisseling van de eiseres en haar advocaat en de werkverslagen blijkt dat de eiseres de verweerster bij brief van 14 oktober 2015 “een laatste maal” heeft aangemaand om de werken in orde te brengen, bij gebreke waarvan de werken aan een derde-aannemer zouden worden toevertrouwd, waarbij melding werd gemaakt van de intussen opgelopen verdragingsboete (p. 8, nr. 15, eerste gedachtestreepje en p. 9, nr. 16, van het bestreden arrest).

Aldus stelt het hof van beroep vast dat de eiseres de verweerster al op 10 september 2015 erop heeft gewezen dat zij reeds sinds eind mei 2015 in gebreke was de ruwbouwwerken uit te voeren binnen de door de partijen overeengekomen termijn en dat zij de verweerster hiervoor op 14 oktober 2015 een laatste maal in gebreke stelde.

Niettemin beslist het hof van beroep dat de verweerster pas vanaf 13 november 2015 een verdragingsboete verschuldigd is, op de overwegingen dat

- uiteindelijk op die datum bleek dat de verweerster de werken in antwoord op de laatste ingebrekestelling van de eiseres niet beëindigd had en de eiseres de eenzijdige overdracht, door de verweerster, van de werken aan haar onderaannemers niet aanvaardde (p. 9, nr. 16, van het bestreden arrest);
- de verweerster op die datum in gebreke bleef de ruwbouwwerken tijdig af te werken en te beëindigen na een uitdrukkelijke laatste ingebrekestelling vanwege de eiseres;
- op dat ogenblik nog aanzienlijke bouwwerken dienden te worden uitgevoerd;
- de ruwbouwwerken alsdan nog niet in staat waren om voorlopig te worden opgeleverd, wat de verweerster maar al te goed wist aangezien zij geen enkel initiatief nam om de voorlopige oplevering te organiseren;
- vanaf dan de verdragingsboete van 20 euro per kalenderdag begon te lopen tot 13.06.2016, datum waarop de voorlopige oplevering uiteindelijk plaatsvond (p. 9 en 10, nr. 17, van het bestreden arrest).

5.1. Door de verdragingsboete die de verweerster aan de eiseres verschuldigd is wegens het niet tijdig uitvoeren van de ruwbouwwerken van het appartementsgebouw, op de hierboven vermelde gronden te bepalen op 20 euro per kalenderdag vertraging voor de periode vanaf 13 november 2015 tot de voorlopige oplevering, miskent het hof van beroep de regel volgens dewelke de eiseres recht heeft op de volledige vergoeding van de door die contractuele wanprestatie veroorzaakte schade, aangezien blijkens de vaststellingen van het arrest reeds einde mei 2015 vaststond dat de verweerster haar verbintenis tot tijdige uitvoering van de ruwbouwwerken niet was nagekomen, zodat de schade ingevolge de vertraging reeds vanaf die datum was ingetreden. De omstandigheid dat de eiseres de verweerster

pas later in gebreke stelde, is niet van aard de beslissing van het hof naar recht te verantwoorden (schending van de artikelen 1139, 1146 en 1149 van het Oud Burgerlijk Wetboek en van het algemeen rechtsbeginsel dat een schuldeiser in principe pas aanspraak kan maken op een sanctie wegens contractuele wanprestatie nadat hij de schuldenaar in gebreke heeft gesteld).

Minstens laat het hof van beroep op onwettige wijze na aan de eiseres een vertragingsboete toe te kennen voor iedere kalenderdag te rekenen vanaf de ingebrekestelling tot de voorlopige oplevering, aangezien de eiseres volgens de eigen vaststellingen van het hof van beroep de verweerster al op 10 september 2015 erop had gewezen dat de ruwbouwwerken einde mei 2015 hadden moeten beëindigd worden en zij de verweerster op 14 oktober 2015 “een laatste maal” in gebreke stelde (schending van de artikelen 1139, 1146 en 1149 van het Oud Burgerlijk Wetboek en van het algemeen rechtsbeginsel dat een schuldeiser in principe pas aanspraak kan maken op een sanctie wegens contractuele wanprestatie nadat hij de schuldenaar in gebreke heeft gesteld).

5.2. Bovendien schendt het hof van beroep door de beslissing dat de eiseres slechts gerechtigd is op een enkele vertragingsboete van twintig euro per kalenderdag vertraging voor de periode van 13 november 2015 tot 13 juni 2016 de bindende kracht van het lastenboek-ruwbouwwerken, aangezien de partijen daarin overeenkwamen dat voor iedere kalenderdag vertraging een boete zou worden afgehouden van 20 euro per appartement (schending van artikel 1134 van het Oud Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, degenen die ze hebben aangegaan tot wet strekken).

Conclusie

Door de eiseres te veroordelen tot betaling aan de verweerster van een bedrag van 33.543,21 euro, zijnde 38.229,21 euro verminderd met een vertragingsboete van 4.260 euro, meer de verwijlinterest, verantwoordt het hof van beroep zijn beslissing niet naar recht (schending van alle in de aanhef van het middel opgesomde wettelijke bepalingen en het aldaar vermelde algemeen rechtsbeginsel).

TOELICHTING

Overeenkomstig artikel 1149 van het Oud Burgerlijk Wetboek is, ingeval van schuldige niet-nakoming van een contractuele verbintenis, de schuldenaar verplicht de schade die de schuldeiser hierdoor lijdt te vergoeden. Deze schade be-

staat uit het geleden verlies en de gederfde winst, behoudens de toepassing van de artikelen 1150 en 1151 van het oud Burgerlijk Wetboek. De schade wordt vergoed door hetzij het herstel in natura, hetzij vervangende schadevergoeding (Cass. 3 oktober 2019, AR C.17.0621.N).

Om recht te hebben op schadevergoeding moet de schuldeiser weliswaar duidelijk en ondubbelzinnig zijn wil te kennen hebben gegeven dat de verbintenis moet worden uitgevoerd, maar hij heeft niet de verplichting om de schuldenaar te verwittigen dat deze, bij niet-nakoming van de hoofdverbintenis, de wettelijke of contractuele gevolgen zal dragen, zoals de betaling van een contractueel bedongen verdragingsboete die het gevolg is van het niet-tijdig nakomen van de hoofdverbintenis van de schuldenaar (Cass, 28 mei 2020, AR C.19.0128.N).

Ondanks artikel 1146 van het Oud Burgerlijk Wetboek, krachtens hetwelk schadevergoeding in de regel eerst dan verschuldigd is wanneer de schuldenaar in gebreke gesteld werd zijn verbintenis na te komen, is de compensatoire schadevergoeding verschuldigd vanaf de dag waarop de niet-nakoming van de verbintenis vaststaat, ongeacht de datum van de ingebrekestelling (Cass. 31 maart 2006, AR C.04.0419.F).

OM DEZE REDENEN

Concludeert de eiseres dat het uw Hof behage

- de bestreden beslissing te vernietigen,
- de zaak en de partijen te verwijzen naar een ander hof van beroep,
- uitspraak te doen over de kosten als naar recht.

Gent, 11 oktober 2021

Voor de eiseres,

Willy van Eeckhoutte,
advocaat bij het Hof van Cassatie.