

KNELPUNTEN VASTGOEDPROMOTOR,  
VASTGOEDEXPERT EN ARCHITECT

# REEKS KNELPUNTEN CONTRACTENRECHT

Bernard TILLEMAN  
Gewoon Hoogleraar K.U.Leuven/KULAK

Alain-Laurent VERBEKE  
Gewoon Hoogleraar K.U.Leuven & Universiteit Tilburg  
Visiting Professor of Law Harvard  
Advocaat Greenille  
Codirecteur LCM, Leuven Center for Collaborative Management

## EDITORS

Instituut Contractenrecht  
K.U. Leuven Rechtsfaculteit

Nr. 9

<http://www.law.kuleuven.be/contractenrecht>

KNELPUNTEN  
VASTGOEDPROMOTOR,  
VASTGOEDEXPERT EN ARCHITECT

Nicolas CARETTE  
Alain-Laurent VERBEKE  
Editors

*Met bijdragen van*

Pieter BRULEZ  
Benoît KOHL  
Dirk MEULEMANS  
Maarten SOMERS  
Guy VAN HESE  
Kristel VRIJGHEM

Instituut —————  
**Contractenrecht**  
Leuven - KULAK



intersentia  
Antwerpen – Cambridge

## KNELPUNTEN CONTRACTENRECHT

- Nr. 1 – Alain Verbeke (ed.), Knelpunten Huur, 2003
- Nr. 2 – Bernard Tilleman en Alain Verbeke (eds.), Knelpunten Kanscontracten, 2004
- Nr. 3 – Bernard Tilleman en Alain Verbeke (eds.), Knelpunten Verkoop onroerend goed, 2005
- Nr. 4 – Bernard Tilleman en Alain Verbeke (eds.), Knelpunten Dienstencontracten, 2006
- Nr. 5 – Bernard Tilleman, Kristof Vanhove en Alain Verbeke (eds.), Knelpunten Handelshuur, 2007
- Nr. 6 – Nele Hoekx en Alain Verbeke (eds.), Knelpunten Pacht, 2008
- Nr. 7 – Bernard Tilleman en Alain Verbeke (eds.), Knelpunten Verkoop roerende goederen, 2009
- Nr. 8 – Alain-Laurent Verbeke (ed.), Knelpunten Onderhandelen en bemiddelen van contracten, 2011
- Nr. 9 – Nicolas Carette en Alain-Laurent Verbeke (eds.), Knelpunten Vastgoedpromotor, vastgoedexpert en architect

Knelpunten Vastgoedpromotor, vastgoedexpert en architect  
Nicolas Carette en Alain-Laurent Verbeke (eds.)

© 2011 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

ISBN 978-94-000-0248-7  
D/2011/7849/96  
NUR 822

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

## WOORD VOORAF

De rechtspraktijk is het laboratorium van de jurist. De realiteit van het dagelijkse leven is onvoorspelbaar en onverwachtter dan de meest creatieve academicus het nog maar in zijn stoutste dromen zou kunnen bedenken. Wellicht verklaart dit mede waarom de rechtspractizijn, of hij nu advocaat is, notaris of gerechtsdeurwaarder, magistraat, ambtenaar of bedrijfsjurist, vaak onverrichterzake de literatuur, de vele boeken en artikelen, consulteert en zich zuchtend afvraagt waarom nu net weer over zijn of haar specifieke probleem niets te vinden is. Heeft daar dan echt niemand aan gedacht?

In de hoop daaraan een beetje te kunnen verhelpen in het voor de praktijk belangrijke domein van het contractenrecht, startte Alain-Laurent Verbeke in 2003 de reeks *Knelpunten Contractenrecht*. De vorige acht edities behandelden “Huur” (2003), “Kanscontracten” (2004), “Verkoop onroerend goed” (2005), “Dienstcontracten” (2006), “Handelshuur” (2007), “Pacht” (2008), “Verkoop roerende goederen” (2009) en “Onderhandelen en bemiddelen van contracten” (2010).

De reeks *Knelpunten* heeft steeds een dubbel luik.

Vooreerst is er een studieavond, zowel te Leuven als te Kortrijk, waarin de knelpunten van de gekozen materie door een aantal specialisten worden behandeld. De studieavond moet kort en krachtig zijn: aanvang om 18 uur en einde ten laatste om 21 uur. Aldus zou het voor de praktijkjurist mogelijk moeten zijn om op het einde van een gevulde werkdag een drietal uren vrij te maken, zonder dat deze activiteit al te zwaar interfereert met de drukke agenda. Daarnaast is er een boek met de uitgewerkte teksten van de diverse uiteenzettingen.

Het negende nummer in de reeks is het voorliggende boek *Knelpunten vastgoedpromotor, vastgoedexpert en architect*.

Vooreerst bespreken Dirk Meulemans, Kristel Vrijghem en Guy Van Hese het *juridische statuut van de architect, de vastgoedpromotor en de vastgoedexpert*. Voor de architect bespreken ze onder meer de wijzen waarop een architect zijn beroep kan uitoefenen en de impact daarvan op zijn aansprakelijkheid, vragen in verband met de vervanging, bijstand en opvolging van een architect, het consulteren van een studiebureau, en aandachtspunten voor een architect bij het verloop van een deskundigenonderzoek, de onafhankelijkheid van de architect t.a.v. de vastgoedpromotor. Daarnaast komen aspecten van het juridische statuut van de vastgoed-

promotor aan bod en geven de auteurs nu al inzicht in de komende invoering van een titelbescherming en (beperkte) plichtenleer voor de vastgoedexpert.

In de tweede bijdrage buigen *Benoît Kohl en Maarten Somers* zich over de *bouw-promotieovereenkomst*. Zij bespreken onder meer de mogelijke kwalificaties van een dergelijke overeenkomst en de contractvrijheid met betrekking tot een promotieopdracht. Ruime aandacht gaat naar knelpunten van de aansprakelijkheid van de bouwpromotor, en de (afhankelijk van de kwalificatie van de overeenkomst) eventuele rechtstreekse aanspreekmogelijkheid van de klant tegenover een door de promotor ingeschakelde aannemer en architect.

Tot slot onderzoekt *Pieter Brulez* nauwgezet heel wat knelpunten van de *architectenovereenkomst*. Zo bijvoorbeeld de vraag of een contractuele relatie ontstaat tussen de aanvrager van een *as-builtattest* en de attesterende architect, de bewijsproblematiek, pijnpunten van de verbintenissen van de architect (o.m. de controle- en bijstandverplichting) en de opdrachtgever (o.m. mogelijkheid tot het geven van instructies en de betaalplicht), evenals vragen in verband met de auteursrechten van de architect. Een belangrijke plaats komt toe aan de onrechtmatige bedingenleer – en de daarmee gepaard gaande beperkingen aan de contractvrijheid – en de bijzondere impact van het arrest van het GwH op dit leerstuk.

Deze negende uitgave in de reeks *Knelpunten Contractenrecht* biedt aldus weerom een vernieuwende en *state-of-the-art*-analyse die in de bibliotheek van de contractjurist niet kan ontbreken.

Prof. Dr. Alain-Laurent Verbeke  
K.U.Leuven Faculteit Rechten – Instituut Contractenrecht  
[www.law.kuleuven.be/contracts](http://www.law.kuleuven.be/contracts)

# INHOUD

<i>Woord vooraf</i> .....	v
Juridisch statuut van de architect, de vastgoedpromotor en de vastgoedexpert Dirk MEULEMANS, Kristel VRIJGHEM en Guy VAN HESE .....	1
I. De architect .....	1
A. Wat is de invloed van het arrest van het Grondwettelijk Hof <i>d.d.</i> 6 april 2011 op de inhoud en totstandkoming van de architectenovereenkomst? .....	1
B. Op welke wijze kan een architect zijn beroep uitoefenen? Wat zijn de gevolgen op vlak van aansprakelijkheid? .....	5
1. Zelfstandige architect .....	6
2. Ambtenaar .....	6
3. Bediende .....	6
4. Architectenvennootschappen .....	6
a. De vennootschappen conform de Aanbeveling van 1997 .....	7
b. ‘Laruelle-vennootschappen’ .....	8
5. Bestuur van de rechtspersoon .....	11
6. Doel en activiteit van de rechtspersoon .....	11
7. Aandelen en stemrechten .....	11
8. Deelnemingen .....	12
9. Inschrijving van de vennootschap .....	12
10. Verplichte aansprakelijkheidsverzekering .....	12
11. Gevolgen voor de aansprakelijkheid van de rechtspersoon .....	13
12. Gevolgen voor de persoonlijke aansprakelijkheid van de architect .....	13
C. Mag een architect zich laten bijstaan/adviseren bij de uitvoering van zijn opdracht? Mag een architect zich laten vervangen door een collega bij de uitvoering van zijn opdracht? .....	14
D. Hoe verloopt de opvolging van een collega bij architecten? .....	16
E. Wat is de aard van de verschillende verbintenissen van de architect? .....	16
1. Conceptuele taak van de architect .....	18
2. Keuze van materialen door de architect .....	19
3. Controleplicht van de architect .....	20
4. Informatieplicht van de architect .....	22

F.	Is het uitoefenen van het beroep van architect verenigbaar met het beroep van aannemer? .....	24
1.	Sanctie .....	25
G.	Hoe verhoudt de onafhankelijkheid van de architect zich in de relatie met de vastgoedpromotor? .....	26
H.	Indien een architect een beroep dient te doen op een ingenieur – of studie bureau, welke contractuele rechtsbetrekkingen zijn er mogelijk? Wat zijn de implicaties? .....	27
1.	Bouwheer als contractpartij .....	27
2.	Controle van de werken .....	28
3.	Architect als contractpartij .....	29
4.	Aannemer als contractpartij .....	30
I.	Zijn de bouwheer en de architect verplicht het budget van het bouwwerk vast te leggen in de architectenovereenkomst? Wat omvat de bijstand van de architect inzake het bouwbudget? Waar ligt nu de grens van deze financiële bijstandsverplichting? Wat zijn de gevolgen van de voorkomende overschrijding van het contractueel vastgelegde bouwbudget? .....	30
1.	Zijn de bouwheer en de architect verplicht het budget van het bouwwerk vast te leggen in de architectenovereenkomst? .....	30
2.	Waaruit bestaat de bijstand van de architect inzake het bouwbudget? .....	31
3.	Waar ligt nu de grens van deze financiële bijstandsverplichting? .....	32
4.	Wat zijn de gevolgen van de voorkomende overschrijding van het contractueel vastgelegde bouwbudget? .....	33
J.	Wat zijn de aandachtspunten voor een architect bij het verloop van een deskundigenonderzoek? .....	35
1.	Aanstelling van de deskundige .....	36
2.	Opdracht van deskundige .....	37
K.	Wat is het belang van de hoedanigheid waarin een architect een gerechtelijk deskundigenonderzoek volgt? .....	39
L.	Wat is het standpunt van Europa omtrent de schaal van aanbevolen minimumerelonen van de Orde van Architecten? .....	41
M.	Welke actuele rol speelt het aanbestedingsverslag opgesteld door de architect? .....	43
N.	Welke nieuwe wetgeving is van toepassing inzake het beroep van architect? .....	44
II.	De vastgoedpromotor .....	45
A.	Terminologie – taalkundig .....	45
B.	Definitie .....	46
C.	De vastgoedpromotor is een handelaar .....	47
D.	De inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen .....	48



E.	Geen specifieke vestigingswetgeving .....	49
F.	Afwezigheid van deontologische regels .....	49
G.	De Federatie Vastgoedpromotoren van CIB .....	50
III.	De vastgoedexpert .....	51
A.	Begripsomschrijving .....	51
B.	Aard van het beroep .....	51
C.	Komend recht: de invoering van een titelbescherming en een (beperkte) plichtenleer voor de vastgoedexpert .....	52
D.	Komend recht: een mogelijke aanpassing van de vernieuwde wet op de appartementsmede-eigendom .....	55
E.	De Federatie Vastgoedexperten van CIB .....	55
Knelpunten bouwpromotieovereenkomst		
	Benoît KOHL en Maarten SOMERS .....	57
I.	Inleiding .....	57
II.	Wat dient er te worden begrepen onder het begrip “bouwpromotie”? Is er een wettelijke of jurisprudentiële definitie voorhanden? .....	58
III.	In welke mate wordt de contractuele vrijheid bij het afsluiten van een promotieopdracht al dan niet beperkt? .....	60
IV.	Is er in het Belgische recht sprake van een (benoemde) “bouwpromotieovereenkomst”? .....	63
V.	Hoe dient de bouwpromotie juridisch dan te worden gekwalificeerd? ..	65
A.	Algemeen .....	65
B.	Bouwpromotie als koop-verkoop .....	67
C.	Bouwpromotie als aanneming .....	69
D.	Bouwpromotie als lastgeving .....	70
VI.	Welke aansprakelijkheid rust op de bouwpromotor? .....	71
A.	De resultaatsverbintenis van de bouwpromotor .....	71
B.	De aansprakelijkheid van de bouwpromotor na oplevering van het bouwwerk .....	73
C.	Een bijzonder toepassingsgeval: de Wet Breyne .....	75
VII.	Kan de klant rechtstreeks de aannemer(s) en architect aanspreken waarmee de promotor heeft gecontracteerd? .....	76
VIII.	<i>Quid</i> met de verplichte tussenkomst van de architect? .....	80
Knelpunten architectenovereenkomst		
	Pieter BRULEZ .....	85
I.	Knelpunten draagwijdte van de overeenkomst .....	85
II.	Knelpunten kwalificatie .....	87
III.	Knelpunten in de precontractuele fase .....	91
IV.	Knelpunten totstandkoming .....	93

A.	Verbod van onrechtmatige bedingen .....	93
1.	Algemeen verbod .....	94
2.	Zwarte lijst .....	97
B.	Essentiële bestanddelen .....	98
1.	De architectonische opdracht .....	98
2.	Het ereloon .....	100
3.	Het budget .....	102
C.	Termijn .....	104
VIII.	Knelpunten bewijs .....	105
IX.	Knelpunten interpretatie .....	108
X.	Knelpunten verbintenissen van de architect .....	109
A.	<i>Intuitu personae</i> -karakter .....	109
B.	Verplichtingen van de architect .....	110
1.	Het opmaken van de plannen en bestekken .....	110
2.	Controle op uitvoering van werken en verwerking van materialen .....	112
3.	De bouwheer bijstaan bij de aanvaarding van de werken .....	116
4.	Nazicht van de rekeningen en handhaving van het budget .....	116
5.	De bouwheer algemene bijstand verlenen .....	118
C.	Aansprakelijkheid .....	121
XI.	Knelpunten verbintenissen opdrachtgever .....	126
A.	Medewerkingsplicht .....	126
B.	Betalen van ereloon en kosten .....	128
C.	Het werk aanvaarden .....	130
XII.	Knelpunten auteursrechten .....	130
A.	Bescherming van plannen .....	130
B.	Bescherming van bouwwerk .....	132
C.	Het auteursrecht van de architect beperkt .....	132
XIII.	Beëindiging van de overeenkomst .....	133
A.	Overlijden van de architect .....	133
B.	Eenzijdige beëindiging door de opdrachtgever .....	135
XIV.	Besluit .....	137