

De Langhe Advocaten



Het heft in eigen handen nemen bij contractuele discussies ?

Het nieuwe verbintenissenrecht biedt verschillende mogelijkheden om contractuele aanspraken efficiënter af te dwingen. Waar u voorheen vaak nog langs de rechter moest om tekortkomingen van uw medecontractant te laten sanctioneren, zal u dit voor nieuwe contracten gesloten na 1 januari 2023 zelf kunnen. In dit artikel geven wij een overzicht van de mogelijkheden en hun voorwaarden.

Ontbinding en nietigverklaring

Een van de mogelijke sancties wanneer uw medecontractant zijn verbintenissen niet nakomt, is de ontbinding van het contract (evt. met schadevergoeding). Vroeger konden partijen de daartoe verplichte tussenkomst van de rechter reeds contractueel uitsluiten via een “uitdrukkelijk ontbindend beding”. Nu zal u ook zonder dergelijk beding zelf het contract kunnen ontbinden, nl. via een eenzijdige schriftelijke kennisgeving met vermelding van de verweten tekortkoming. Dit wel op voorwaarde dat (1) de tekortkoming ernstig is, (2) u uw medecontractant in gebreke had gesteld en (3) u nuttige maatregelen heeft genomen om de tekortkoming vast te stellen. Een “ontbindend beding” in uw contracten is dus niet meer nodig om buitengerechtelijk te kunnen ontbinden, maar kan nog steeds nuttig zijn als omkadering (bijv. geen vereiste van ingebrekestelling, voorbeelden van ernstige tekortkomingen, formaliteit van een aangetekende brief, enz.).

Analoog aan de eenzijdige ontbinding (sanctionering van een tekortkoming in de uitvoering), kan u voortaan ook eenzijdig een (niet-notarieel) contract nietig verklaren (sanctionering van een ongeldige totstandkoming).

Anticipatory breach

Terwijl de mogelijkheid van eenzijdige ontbinding reeds volgde uit de recente cassatierechtpraak, heeft de wetgever ook in een echte nieuwigheid voorzien: het is niet langer nodig dat de verbintenis reeds opeisbaar is om het contract te kunnen (laten) ontbinden. Wegens het verregaande karakter van zo'n “anticipatieve

ontbinding” gelden er strenge voorwaarden: (1) uitzonderlijke omstandigheden, (2) duidelijkheid dat de schuldenaar, na te zijn aangemaand om binnen een redelijke termijn voldoende waarborgen te bieden voor de goede uitvoering, zijn verbintenissen niet tijdig zal nakomen en (3) voldoende ernstige gevolgen van de niet-nakoming voor de schuldeiser.

Vervanging van de schuldenaar

Wanneer uw medecontractant zijn verbintenis niet nakomt, kan u er ook voor kiezen om op diens kosten de verbintenis door een derde partij te laten uitvoeren. Zoals bij ontbinding, kon de daartoe verplichte tussenkomst van de rechter vroeger reeds contractueel worden uitgesloten. Nu kan u dit echter ook buitengerechtelijk zonder dergelijk beding, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan: (1) uitzonderlijke omstandigheden (bijv. hoogdringendheid), (2) een vruchteloos afgelopen ingebrekestelling met toekenning van een redelijke remediëringstermijn, (3) de voorafgaande (tegensprekelijke) vaststelling van de tekortkoming en (4) een schriftelijk gemotiveerde kennisgeving.

Prijsvermindering

Tot slot is er de nieuwe sanctie van de prijsvermindering. Indien uw medecontractant zijn verbintenissen niet correct nakomt, maar deze niet-nakoming onvoldoende ernstig is om de ontbinding te rechtvaardigen, kan u voortaan een evenredige prijsvermindering toepassen. Daartoe is een schriftelijke en gemotiveerde kennisgeving vereist.

Aanvullend recht en rechterlijke controle

Deze eenzijdige sanctiemogelijkheden zijn “aanvullend recht”: u kan ze contractueel aanpassen of zelfs uitsluiten. Gelet op het verregaande karakter van deze sancties, is een duidelijke contractuele regeling van groot belang in nieuwe contracten die u na 1 januari 2023 afsluit. Bij gebreke daaraan zal uw medecontractant zich immers naar eigen inzicht op deze sancties kunnen beroepen, waarna u een procedure zou moeten opstarten indien u meent dat dit onterecht was. Omgekeerd

biedt een contractuele regeling uzelf ook meer zekerheid als u een sanctie wil toepassen. Bij alle eenzijdige sancties kan de rechter namelijk nog steeds achteraf controleren of er wel aan de (wettelijke of contractueel aangepaste) voorwaarden voldaan was en of de toepassing ervan geen misbruik uitmaakte.

*Bruno Thoen en Wibo Van Poeck
De Langhe Advocaten*



DeLanghe
advocaten - attorneys



tax - M&A - governance
finance - commercial

- 📍 Henri Lebbestraat 109
B-8790 Waregem
☎ +32 (0) 56 62 50 00
- 📍 3Square Village - Rijvisschestraat 124
B-9052 Gent
☎ +32 (0) 9 277 04 54
- 📍 Koningsstraat 71
B-1000 Brussel
☎ +32 (0) 2 880 35 35
- ✉ contact@de-langhe.be
🌐 www.de-langhe.be