



# **Contracten: basisbeginselen**

Door Mr. Franky De Mil  
Advocaat-vennoot bij *Pure* Advocaten

# Introductie

- Van der Gucht Advocaten – *Pure* Advocaten
- Voskenslaan 34 – 9000 Gent



# Doel: basisbeginselen

- Contracten (principes – geldigheidsvoorwaarden – interpretatie – gevolgen – rechtsmiddelen – beëindiging – bewijs)
- Dading
- Huuraansprakelijkheid
- Beroepsaansprakelijkheid

# Wat is een contract?

- Algemene regels : burgerlijk wetboek



- Benoemde vs. onbenoemde contracten

# Wat is een contract?

- Een overeenkomst waarbij één of meer personen zich tegenover één of meer andere personen verbinden iets te doen, iets niet te doen of iets te geven.

Bijv. verkoopcontract, lening, huur,...



- De meeste overeenkomsten zijn wederkerig. Beiden partijen verbinden zich.

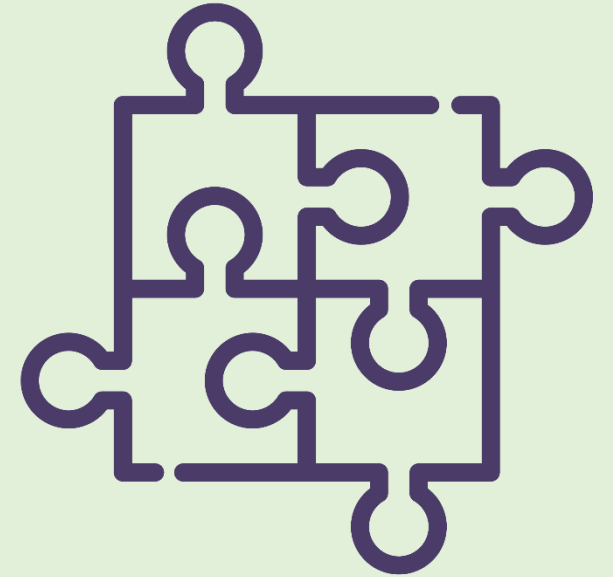
# Principes



- contractvrijheid
- wilsautonomie
- consensualisme
- bindende kracht van overeenkomsten

# Geldig contract?

- Er moet **toestemming of wilsovereenkomst** zijn van de partijen die zich verbinden.
- De partijen moeten **bekwaam** zijn.
- De overeenkomst moet een **bepaald voorwerp** hebben.
- De overeenkomst moet een **geoorloofde oorzaak** hebben.



# Gevolgen contract?

- Artikel 1134 B.W.: alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, strekken degenen die deze hebben aangegaan tot wet.
- Bindend voor de partijen. Slechts afwijken mits wederzijds akkoord.
- Moeten te goeder trouw worden uitgevoerd.
- Contractpartij die haar verplichtingen niet naleeft pleegt contractbreuk. Wanneer een contractpartij de op haar rustende verplichting niet naleeft of niet goed uitvoert en die tekortkoming is aan haar te wijten.
- Bij overmacht, of indien de andere partij of een derde een bepaalde handeling stelt waardoor het contract niet goed kan worden uitgevoerd, dan is er geen sprake van contractbreuk.



# Handhavingsmiddelen

- Gedwongen uitvoering : in natura > bij equivalent
- Ontbinding
- Exceptie niet-nakoming
- Retentierecht

# Interpretatie - art. 1156 B.W.

- Art. 1156 B.W.: Men moet in de overeenkomsten nagaan welke de gemeenschappelijke bedoeling van de contracterende partijen is geweest, veeleer dan zich aan de letterlijke zin van de woorden te houden.
- Wees duidelijk en precies!

We don't see things as  
they are, we see them  
as we are..



# Interpretatie

- Voorbeeld:

“Deze overeenkomst is van toepassing op arbeiders, en bedienden met een contract van onbepaalde duur.”

# Interpretatie

- **DON'T**: “Deze overeenkomst is van toepassing op arbeiders, en bedienden met een contract van onbepaalde duur.”  
meerdere interpretaties in het contract = bron van discussie
- **DO**: “Deze overeenkomst is van toepassing op:
  - arbeiders;
  - bedienden met een contract van onbepaalde duur.”
- **DO**: “Deze overeenkomst is van toepassing op: 1) arbeiders; 2) bedienden met een contract van onbepaalde duur.”

# Beëindiging van de overeenkomst

- Uitdoving
- Schorsing
- Beëindiging met wederzijds akkoord
- Verbreking
- Ontbinding
- Herroeping
- Nietigheid
- Verval



# Bewijsproblematiek

- Boven de som van **375 euro** is in principe altijd een akte / geschrift vereist.
- **Art. 1341 BW.:** *Een akte voor een notaris of een onderhandse akte moet worden opgemaakt van alle zaken die de som of de waarde van 375 EUR te boven gaan, zelfs betreffende vrijwillige bewaargevingen; het bewijs door getuigen wordt niet toegelaten tegen en boven de inhoud van de akten, en evenmin omtrent hetgeen men zou beweren voor, tijdens of sinds het opmaken te zijn gezegd, al betreft het ook een som of een waarde van minder dan 375 EUR.*

# Bewijsproblematiek

- Uitzonderingen:

- Begin van schriftelijk bewijs: geschrift uitgaande van degene tegen wie het wordt ingeroepen en waardoor het beweerd feit aannemelijk wordt gemaakt.

- Onmogelijkheid schriftelijk bewijs te leveren + morele onmogelijkheid.

In deze gevallen is bewijs door getuigen of vermoedens toegelaten.

- Bekentenis.

# Dading

- Art. 2044 B.W.: Dading is een contract, waarbij partijen een gerezen geschil beëindigen, of een toekomstig geschil voorkomen.
- Def. Cass.: een wederkerige overeenkomst waarbij de partijen elkaar wederzijdse toegevingen doen om een geschil te beëindigen of te voorkomen.

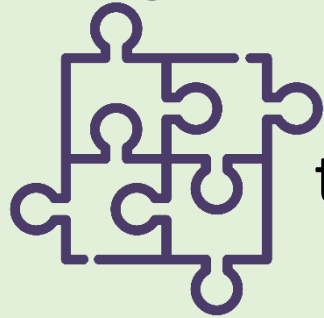


# Dading

- Essentiële elementen van dading:
  - een betwisting: bestaand of toekomstig (gegrond of niet, dading impliceert niet dat gegrondheid van aanspraken van de andere partij wordt erkend);
  - wil van de partijen om een einde te stellen aan het geschil;
  - wederzijdse toegevingen van partijen: zonder wederzijdse toegevingen is dading nietig, moeten niet evenwaardig zijn

# Dading

- Wet bepaalt: schriftelijk.
- Het geschrift als bewijsmiddel moet worden opgesteld in evenveel originelen als er partijen zijn met een afzonderlijk belang.
- Geldigheidsvereisten:



toestemming – bekwaamheid – voorwerp - oorzaak

# Huurcontract – verplichtingen verhuurder

Algemene verplichtingen van de verhuurder:

1. Verhuurde goed leveren
2. Verhuurde goed onderhouden
3. Vrijwaringsplicht

! Specifieke huurwetgeving voor handelshuur & woninghuur

# Huurcontract – verplichtingen verhuurder

## 1. Verhuurde goed leveren

In goede staat van onderhoud.



Maar mogelijkheid om verplichting uit te sluiten. (opgelet woninghuur: vereisten veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid)

# Huurcontract – verplichtingen verhuurder

## 2. Verhuurde goed onderhouden

Nodige herstellingen uitvoeren, maar verhuurder is niet verplicht tot:

- huurherstellingen (maar wel indien ze veroorzaakt zijn door ouderdom of overmacht)
- herstellingen nodig door schuld huurder
- herbouw
- verfraaiing

Mogelijkheid tot afwijking in huurcontract.

# Huurcontract – verplichtingen verhuurder

## 3. Vrijwaringsplicht

- voor eigen daden (vb. geen veranderingen aanbrengen die gebruik onmogelijk maken);
- voor daden van derden (vb. bij verkoop verplichting om aan de koper op te leggen lopende huur te respecteren);
- voor gebreken → zaak ongeschikt voor beoogde gebruik of zodanige belemmering van gebruik dat huurder niet of tegen mindere prijs zou gehuurd hebben

# Huurcontract – verplichtingen huurder

- stofferingsplicht
- betalingsverplichting
- gebruik als goede huisvader
- teruggaveplicht
- aansprakelijkheid voor beschadigingen of brand

# Huurdersverplichtingen bij brand & beschadigingen



Huurder in principe aansprakelijk tenzij huurder bewijst dat deze buiten zijn schuld is ontstaan:

- vreemde oorzaak
- gebrek in de bouw
- door derde voor wie hij niet instaat



# Huurdersverplichtingen bij brand & beschadigingen



## Casus:

- mag een huurder barbecueën op het terras van een huurappartement?



# Beroepsaansprakelijkheid

- = contractuele aansprakelijkheid (>< buitencontractuele)
- Contractuele aansprakelijkheid is het gevolg van een toerekenbare niet-nakoming van een verbintenis.
  - Bij resultaatsverbintenis: bewijs dat resultaat er niet is volstaat voor fout
  - Bij middelenverbintenis: fout indien niet gehandeld als normaal zorgvuldig professioneel.

# Beroepsaansprakelijkheid

- De niet-uitvoering moet toerekenbaar zijn: fout van het niet-uitvoeren moet aan contractpartij toegerekend kunnen worden.
- Een zelfde feit kan ten aanzien van zelfde partij geen aanleiding geven tot zowel contractuele als extracontractuele aansprakelijkheid → geen samenloop mogelijk.
- Buitencontractuele vordering kan enkel als fout en schade geen verband houden met de uitvoering van overeenkomst.

# Beroepsaansprakelijkheid

- Mogelijkheid tot uitsluiting van aansprakelijkheid.

Maar: - mag niet tot gevolg hebben dat verbintenissen uitgehold worden

- mag niet gevolg hebben dat opzettelijke fout of bedrog worden uitgesloten

- van dwingende bepalingen mag niet worden afgeweken (vb. 10-jarige aansprakelijkheid)

- verschillende bijzondere wettelijke regelingen (vb. Wet Productaansprakelijkheid  
→ producenten kunnen aansprakelijkheid door gebrekkig product niet uitsluiten)

- Schadevergoeding wordt bepaald door de situatie waarin men zich zou hebben bevonden mits correcte uitvoering van het contract te vergelijken met situatie waarin men zich bevindt (dus bv. ook winstderving).

**Bedankt voor uw aandacht !**

**Vragen?**

**Presentatie te downloaden op:  
[www.vanderguchtadvocaten.be/blog](http://www.vanderguchtadvocaten.be/blog)**