

De rechtstreekse vordering van de onderaannemer tegen de bouwheer: een eenvoudig en krachtig instrument

Stel: u voert werken uit in onderaanneming van de hoofdaannemer en dient uw facturen dus te richten tot deze hoofdaannemer. De hoofdaannemer int deze factuurbedragen op zijn beurt bij de bouwheer. Maar wat als de hoofdaannemer de bedragen niet aan u doorstort? Of als de hoofdaannemer failliet dreigt te gaan?

De wetgever voorziet een krachtig instrument dat toelaat dat u, als onderaannemer, uw door de hoofdaannemer niet betaalde facturen rechtstreeks kan invorderen bij de bouwheer. Dit instrument is de rechtstreekse vordering, en is opgenomen in art. 1798 van het Burgerlijk Wetboek. Interessant aan deze rechtstreekse vordering is dat voor het instellen geen dagvaarding of procedure nodig is.

Aangetekend schrijven: het principe is eenvoudig. Zodra u als onderaannemer een opeisbare factuur heeft die niet tijdig betaald werd door uw hoofdaannemer, volstaat het dat u een aangetekend schrijven verstuurt aan de bouwheer waarin u aanspraak maakt op betaling van uw factu(u)r(en) conform artikel 1798 van het Burgerlijk Wetboek. U kan zich hiertoe uiteraard laten adviseren of bijstaan door een advocaat.

Vanaf dat ogenblik mag de bouwheer geen betalingen meer doen aan de hoofdaannemer, zolang uw factuur niet is voldaan. Doet hij dat wel, dan riskeert hij twee maal te moeten betalen. Qui paie mal, paie deux fois.

Toch nog een procedure?

Weigert de bouwheer uw factuur te voldoen, of wordt er toch nog aan de hoofdaannemer betaald, zal een procedure voor de rechtbank nodig zijn, met dagvaarding van de bouwheer en/of hoofdaannemer.

Veelal zal de bouwheer weigeren te betalen omdat de uitgevoerde werken (van u en/of de hoofdaannemer) niet voldoen. Een gerechtsexpertise zal dan uitsluitel moeten geven over de vraag of de werken volgens de regels van de kunst werden uitgevoerd. Daarna zal de rechtbank oordelen over uw rechtstreekse vordering.

Wat indien de hoofdaannemer failliet gaat?

U kan uw rechtstreekse vordering maar stellen tot het moment dat de hoofdaannemer failliet wordt verklaard. Let op! Vanaf de faillietverklaring zal uw aangetekende brief zonder gevolg (te laat!) blijven. Zo u dus tekenen ontwaart die wijzen op een mogelijk faillissement van uw hoofdaannemer, hebt u er alle belang bij onmiddellijk een advocaat in te schakelen om de nodige stappen te zetten. Met uw vóór het faillissement verstuurde aangetekende brief – rechtstreekse vordering – zal de curator rekening moeten houden (i.t.t. een beslag of derdenbeslag).

Geldt de rechtstreekse vordering ook voor de onder-onder-onderaannemer?

De wet spreekt zich hierover niet uit. Jarenlang oordeelde de rechtbanken dat enkel de onderaannemer in eerste graad (ten aanzien van de bouwheer) en de onderaannemer in tweede graad (ten aanzien van de hoofdaannemer) over een rechtstreekse vordering beschikten. In 2012 oordeelde het Grondwettelijk Hof echter anders, zodat ook de onder-onder-onder-(...)aannemer dit instrument kan gebruiken.

Wat als een bouwheer meerdere rechtstreekse vorderingen ontvangt? Voorrang?

Er geldt geen voorrang van betaling aan de onderaannemer die als eerste zijn aangetekende brief verstuurde. De bouwheer zal de gelden (bestemd voor de hoofdaannemer) pondspondsgewijze verdelen.