

PRIVAATRECHTELIJKE AANNEMING VAN BOUWZAKEN

Het Centrum voor Beroepsvervolmaking in de Rechten (CBR) is een feitelijk samenwerkingsverband tussen de Raad van de Orde der Advocaten bij de balie te Antwerpen en de faculteit Rechten van de Universiteit Antwerpen. Het CBR organiseert postacademische vorming voor al wie in de praktijk wordt geconfronteerd met de toepassing van het recht. De doelgroep van het CBR bestaat dan ook voornamelijk uit praktijkjuristen, onder wie zowel juristen in de strikte betekenis (qua opleiding) als juridische medewerkers in de ruime opvatting (qua professionele activiteiten).

Een stuurgroep waarin de verschillende juridische beroepsgroepen vertegenwoordigd zijn, adviseert het CBR bij de opstelling van zijn jaarprogramma. De Raad van Bestuur werkt de door de stuurgroep geselecteerde suggesties verder uit tot een vast jaarprogramma van zes studieavonden en drie workshops. Met dit jaarprogramma streeft het CBR naar een harmonisch evenwicht tussen uiteenzettingen over nieuwe wetgeving enerzijds en een overzicht van de ontwikkelingen in rechtspraak en rechtsleer anderzijds.

Samenstelling stuurgroep van het CBR

Luc Baetens, Steven Brouwers, Pascale Buyck, Ilse Couwenberg, Koen Lips, Luc Demeyere, Johan du Mongh, Jan Ghysels, Yves Liégeois, Jan Meerts, Eric Michoel, Joëlle Rozie, Stefan Rutten, Dirk Scheers, Kris Slabbaert, Ferdi Spanoghe, Dirk Torfs, Luc Truyens, Anton Van Bael, Nadia Van Baelen, Anne Van Regenmortel, Dirk Vanheule en Thierry Vansweevelt.

Samenstelling Raad van Bestuur CBR

Steven Brouwers, Pascale Buyck, Jan Ghysels, Jan Meerts, Joëlle Rozie, Stefan Rutten, Dirk Vanheule en Anne Van Regenmortel.

PRIVAATRECHTELIJKE
AANNEMING VAN BOUWZAKEN

Marco SCHOUPS
Advocaat

Siegfried BUSSCHER
Advocaat



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken
Marco Schoups en Siegfried Busscher

© 2016 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0803-8
D/2016/7849/170
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.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

VOORWOORD

Voor u ligt het cahier *Privaatrechtelijke aanneming*. Met dit cahier behandelen wij de voornaamste contractuele aspecten van de aanneming van private bouwwerken. Het cahier behandelt de kwalificatie en aard van de aannemingsovereenkomst, de totstandkoming, de prijsbepaling, wijzigingen en meerwerken, de verbintenissen van de aannemer en de bouwheer, de contractuele aansprakelijkheid van de aannemer vóór en na aanvaarding van de werken, zijn foutloze en buitencontractuele aansprakelijkheid, zijn strafrechtelijke aansprakelijkheid en de aansprakelijkheid in solidum, de beëindiging van de aannemingsovereenkomst en onder- en nevenaanneming.

De tekst bespreekt de positie van de aannemer in het privaatrechtelijk aannemingsrecht. De verplichtingen van de bouwheer tegenover de aannemer worden ook besproken. Dit cahier behandelt niet het statuut van de architect of de architectenovereenkomst. Het cahier behandelt enkel het privaatrechtelijk bouwrecht en omvat dus niet het recht van toepassing op overheidsopdrachten, de erkenning van aannemers noch sociaalrechtelijke of fiscale aspecten, behoudens enkele uitzonderingen.

De auteurs hopen u hiermee een praktisch werkstuk aan te reiken met verwijzing naar de recente rechtspraak en rechtsleer, bruikbaar zowel voor de praktijk van de bouwrechtjurist als voor verdere theoretische studie.

Het cahier en de bijbehorende lezing onderschrijven de filosofie van het Centrum voor Beroepsvervolmaking in de Rechten, dat als doel heeft vorming te organiseren voor al wie in de praktijk wordt geconfronteerd met de toepassing van het recht. De auteurs hopen hiermee een steentje bij te dragen aan de uitvoering van dit doel.

Wij danken het team van de bibliotheek van de Balie van Antwerpen voor voorafgaand onderzoekwerk en de collega's van het kantoor, in het bijzonder mevrouw Inneke Bockstaele.

De auteurs,
Marco Schoups en Siegfried Busscher

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
1. De kwalificatie en aard van de aannemingsovereenkomst	1
1.1. Inleiding	1
1.2. Kwalificatiemethodes	1
1.3. Aard van de aannemingsovereenkomst.....	5
2. Het tot stand komen van de aannemingsovereenkomst	9
2.1. Consensualisme, vorm en bewijs	9
2.2. Voorwaarden voor de totstandkoming van de aannemingsovereen- komst	11
2.2.1. Algemene voorwaarden voor de totstandkoming van de aannemingsovereenkomst.....	11
2.2.2. Toestemming: wilsovereenstemming over essentiële en substantiële elementen	11
A. Wilsovereenstemming	11
B. Essentiële en substantiële elementen van de aannemings- overeenkomst.....	11
C. Essentiële elementen.....	12
D. Substantiële elementen.....	13
2.2.3. Bepaald of bepaalbaar en geoorloofd voorwerp en een geoorloofde oorzaak	13
2.3. Het sluiten van de aannemingsovereenkomst.....	20
3. De prijsbepaling van de aanneming	25
3.1. Prijsbepaling algemeen.....	25
3.2. Vaste prijs (“forfait”).....	25
3.2.1. Definitie en voorwaarden.....	25
3.2.2. Gevolgen van de vaste prijs	26
3.2.3. Relatief forfait.....	31
3.3. Aanneming in vermoedelijke hoeveelheden aan eenheidsprijzen.....	32
3.4. Aanneming in vrije rekening of in regie	32

4. Wijzigingen en meerwerken	35
4.1. Begrip en mogelijkheid	35
4.2. Aanbod en bestelling van meerwerken en wijzigingen	36
4.3. Voorwerp van de wijziging en gevolgen	39
4.4. Bijzondere regelingen m.b.t. meerwerken en wijzigingen	40
4.4.1. Wijzigingen van aannemingsovereenkomsten aan vaste prijs.	40
4.4.2. Wijzigingen en meerwerken bij woningbouw	42
4.4.3. Wijzigingen en meerwerken bij overheidsopdrachten	43
5. De verbintenissen van de partijen	45
5.1. Algemeen	45
5.2. Verbintenissen van de aannemer	45
5.2.1. Resultaats- of inspanningsverbintenis	45
5.2.2. Uitvoering van de werken	48
5.2.3. Levering van de werken	53
5.2.4. Bewaring en teruggave van de toevertrouwde goederen	60
5.2.5. Informatieverplichting	61
5.2.6. Veiligheidsverplichting	65
5.3. Verbintenissen van de bouwheer	66
5.3.1. Mogelijk maken van de werken	66
5.3.2. Betaling van de prijs	68
5.3.3. Inontvangstneming en aanvaarding van de werken	68
6. De contractuele aansprakelijkheid van de aannemer vóór en na aanvaarding van de werken	77
6.1. Algemeen	77
6.1.1. Algemeen	77
6.1.2. Foutaansprakelijkheid	77
6.1.3. Gebrekkige materialen	78
6.2. De contractuele aansprakelijkheid van de aannemer vóór de aanvaarding van de werken	80
6.2.1. Niet-conforme uitvoering van de werken	80
6.2.2. Tijdige uitvoering van de werken	81
6.2.3. Informatieplicht	82
6.2.4. Bewarings- en restitutieplicht	82
6.2.5. Veiligheidsverplichting	83
6.2.6. Aansprakelijkheid van de hoofdaannemer voor de contrac- tuele wanprestatie van de onderaannemer	83
6.3. Aansprakelijkheid van de aannemer na aanvaarding van de werken	84
6.3.1. De aanvaarding van de werken	84

6.3.2. Tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken	85
A. Principe	85
B. Voorwaarden	86
C. Termijn	91
D. Vergoeding	94
6.3.3. Gemeenrechtelijke aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken	94
A. Principe	94
B. Aard van de gebreken	95
C. Termijnen	96
7. De buitencontractuele en foutloze aansprakelijkheid van de aannemer	103
7.1. De buitencontractuele aansprakelijkheid van de aannemer	103
7.1.1. Fout	104
A. Algemene zorgvuldigheidsplicht	104
B. Schending wettelijke norm	105
7.1.2. Causaliteit	106
7.1.3. Schade en schadevergoeding	110
7.2. De aannemer als aansteller (art. 1384, derde lid BW)	112
7.2.1. Ongevallen die door werknemers veroorzaakt worden	112
7.2.2. Onderaanneming	113
7.3. De aannemer als bewaarder (art. 1384, eerste lid BW)	115
7.3.1. Algemeen	115
7.3.2. Gebrek	115
7.3.3. Bewaring	117
7.3.4. Begunstigde	118
7.4. Foutloze burenhinder en nabuurschade (art. 544 BW)	119
7.5. Invloed van de aanvaarding van de werken bij buitencontractuele aansprakelijkheid	120
8. De aansprakelijkheid <i>in solidum</i>	123
9. Samenloop en co-existentie van contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid	127
9.1. Samenloop	127
9.2. Co-existentie	128

10. De strafrechtelijke aansprakelijkheid van de aannemer.	131
10.1. Gemeenrechtelijke misdrijven	131
10.2. Het Sociaal Strafwetboek	131
10.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	133
11. Het einde van de aannemingsovereenkomst.	135
11.1. Uitvoering van de aannemingsovereenkomst.	135
11.2. Beëindiging met wederzijdse toestemming.	135
11.3. Ontbinding van de aannemingsovereenkomst wegens wanprestatie . . .	136
11.3.1. Gerechtelijke ontbinding	136
11.3.2. De buitengerechtelijke ontbinding	138
11.3.3. Het uitdrukkelijk ontbindend beding	139
11.3.4. Gevolgen van de ontbinding	140
11.4. Eenzijdige beëindiging of opzegging van de overeenkomst door de opdrachtgever	142
11.4.1. Algemeen	142
11.4.2. Toepassingsgebied	142
11.4.3. De uitoefening van het recht op eenzijdige beëindiging.	143
11.4.4. Gevolgen	144
11.5. Overlijden, faillissement en gerechtelijke reorganisatie	148
11.5.1. Het overlijden van de aannemer	148
11.5.2. Het overlijden van de opdrachtgever	150
11.5.3. Het faillissement van de aannemer	151
11.5.4. Het faillissement van de opdrachtgever.	152
11.5.5. De gerechtelijke reorganisatie	153
12. Onder- en nevenaanneming	157
12.1. Begrip onderaanneming en onderscheid met andere contractanten . . .	157
12.2. Mogelijkheid van onderaanneming en beperkingen	160
12.3. Autonomie en transparantie	162
12.4. Aansprakelijkheid van de hoofdaannemer	165
12.5. Aansprakelijkheid van de onderaannemer	166
12.5.1. Aansprakelijkheid van de onderaannemer t.a.v. de hoofd- aannemer	166
12.5.2. Aansprakelijkheid van de onderaannemer t.a.v. de bouwheer. . .	166
12.6. De rechtstreekse vordering van de onderaannemer.	169
12.6.1. Begrip en toepassingsgebied	169
12.6.2. Toepassingsvoorwaarden, voorwerp en onderpand van de rechtstreekse vordering	172
12.6.3. Vorm voor het instellen van de rechtstreekse vordering	176

12.6.4. Gevolgen van de rechtstreekse vordering en verweer	177
12.6.5. Concurrentie tussen onderaannemers	180
12.6.6. Toepasselijk recht op de rechtstreekse vordering	180
12.7. Het voorrecht van de onderaannemer	181

