

Inhoudstafel

VOORWOORD BIJ DE EERSTE DRUK	13
------------------------------	----

VOORWOORD BIJ DE TWEEDE DRUK	15
------------------------------	----

DEEL 1

ALGEMEEN KADER VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

HOOFDSTUK 1	WETTELIJK KADER VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID	21
-------------	---	----

Afdeling 1.

De artikelen 1792 en 2270 van het (oud) Burgerlijk Wetboek	23
--	----

Afdeling 2. Artikel 6 van de woningbouwwet

24

HOOFDSTUK 2	BASISKENMERKEN VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID	25
-------------	--	----

Afdeling 1.

De tienjarige aansprakelijkheid wijkt van het gemeen aannemingsrecht af	27
---	----

Afdeling 2.

De tienjarige aansprakelijkheid is van contractuele aard	28
--	----

Afdeling 3.

De tienjarige aansprakelijkheid is een foutaansprakelijkheid	29
--	----

Afdeling 4.

De tienjarige aansprakelijkheid is van openbare orde	29
--	----

DEEL 2

OVEREENKOMSTEN ONDERWORPEN AAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

HOOFDSTUK 1	ALGEMEEN (TOEPASSINGSGBIED <i>RATIONE MATERIAE</i>)	35
-------------	--	----

Afdeling 1.

De aannemingsovereenkomst	37
---------------------------	----

§ 1. De essentiële kenmerken van de aannemingsovereenkomst	37
--	----

1.1. De aannemingsovereenkomst als huur van werk en diensten	37
--	----

1.2. De aannemingsovereenkomst als een consensueel, wederkerig contract onder bezwarende titel	38
--	----

§ 2. De geldige totstandkoming van de aannemingsovereenkomst	39
--	----

2.1. De algemene geldigheidsvoorwaarden vanuit het verbintennisrecht	39
--	----

2.1.1. De geldige (vrije en bewuste) toestemming van partijen	39
---	----

2.1.2. De bekwaamheid tot contracteren	41
--	----

2.1.3. Een bepaald en geoorloofd voorwerp	42
---	----

2.1.4. Een geoorloofde oorzaak	44
--------------------------------	----

2.2. De geldigheidsvoorwaarden vanuit specifieke regelgeving van openbare orde	44
--	----

2.2.1. Voorafgaande opmerking	44
-------------------------------	----

2.2.2. De vestigingswetgeving	46
-------------------------------	----

2.2.3. Het wettelijk monopolie van de architect	48
---	----

2.2.4. Regelgeving inzake ruimtelijke ordening	49
--	----

2.2.5. Gevolgen bij schending van regels van openbare orde	49
--	----

§ 3. De aannemingsovereenkomst en aanverwante overeenkomsten	57
--	----

3.1. De aannemingsovereenkomst en de koopovereenkomst	58
---	----

3.1.1. Het onderscheid	58
------------------------	----

3.1.2. <i>Het belang van het onderscheid in het kader van de aansprakelijkheid van de professionele bouwpartner</i>	59
3.2. De aannemingsovereenkomst en de arbeidsovereenkomst	62
3.2.1. <i>Het onderscheid</i>	62
3.2.2. <i>Het belang van het onderscheid in het kader van de aansprakelijkheid van de professionele bouwpartner</i>	64
3.3. De aannemingsovereenkomst en de lastgevingsovereenkomst	65
3.3.1. <i>Het onderscheid</i>	65
3.3.2. <i>Het belang van het onderscheid in het kader van de aansprakelijkheid van de professionele bouwpartner</i>	65
Afdeling 2.	
Overeenkomsten onderworpen aan de woningbouwwet	67
§ 1. Doelstellingen van de woningbouwwet	67
§ 2. Toepassingsgebied van de woningbouwwet	68
2.1. Nieuwbouwwoningovereenkomsten	69
2.1.1. <i>De koop-op-plan</i>	69
2.1.2. <i>De sleutel-op-de-deur</i>	70
2.1.3. <i>De voltooiingsvereiste</i>	71
2.1.4. <i>De bestemmingsvereiste</i>	73
2.1.5. <i>De vooruitbetalingsvereiste</i>	74
2.2. Overeenkomsten tot eigendomsovergang met de verbintenis om een huis of een appartement te verbouwen of uit te breiden	76
2.3. Uitzonderingen	77
HOOFDSTUK 2 CONCREET (TOEPASSINGSGBIED RATIONE PERSONAE)	79
Afdeling 1.	
De architect	81
§ 1. De architect en zijn takenpakket	82
§ 2. De architect en de kwalificatie van de overeenkomst	87
Afdeling 2.	
De aannemer	90
§ 1. De aannemer en zijn takenpakket	90
§ 2. De aannemer en de kwalificatie van zijn overeenkomst	93
Afdeling 3.	
De bouwtechnisch ingenieur	94
§ 1. De ingenieur en zijn takenpakket	95
§ 2. De ingenieur en de kwalificatie van zijn overeenkomst	96
Afdeling 4.	
De bouwpromotor	97
§ 1. De bouwpromotor en zijn takenpakket	98
§ 2. De bouwpromotor en de kwalificatie van zijn overeenkomst	98
2.1. <i>Koop, aanneming of lastgeving?</i>	99
2.2. <i>Woningbouwwet of niet?</i>	101
Afdeling 5.	
Het controleorganisme	101
§ 1. Het controleorganisme en zijn taken	101
§ 2. Het controleorganisme en de kwalificatie van zijn overeenkomst	102
§ 3. Tienjarige aansprakelijkheid of niet?	102

Afdeling 6.		
Wisselwerking tussen de verschillende professionele bouwpartners		103

**DEEL 3
VOORWAARDEN VOOR AANSPRAKELIJKHEID**

HOOFDSTUK 1	EEN GEBOUW OF EEN GROOT WERK VAN ONROERENDE AARD	109
HOOFDSTUK 2	EEN ERNSTIG GEBREK (ZICHTBAAR OF VERBORGEN)	113
HOOFDSTUK 3	DE FOUT VAN DE PROFESSIONELE BOUWPARTNER	119
Afdeling 1.		
De tienjarige aansprakelijkheid is een foutaansprakelijkheid		121
§ 1. Principe		121
§ 2. Nuancering: inspanningsverbintenis versus resultaatsverbintenis		121
§ 3. Vaststelling van de fout		123
Afdeling 2.		
De architect		124
Afdeling 3.		
De aannemer		126
Afdeling 4.		
De bouwtechnische ingenieur		129
Afdeling 5.		
De bouwpromotor		130
Afdeling 6.		
Het controleorganisme		132
Afdeling 7.		
De bouwheer/opdrachtgever		132
Afdeling 8.		
Samenlopende fouten		133

**DEEL 4
DE AANSPRAKELIJKHEIDSVORDERING**

HOOFDSTUK 1	DE DUUR VAN DE AANSPRAKELIJKHEID	139
Afdeling 1.		
De aard van de tienjarige termijn		141
§ 1. De tienjarige termijn: een waarborg- en een proceduretermijn		141
1.1. De tienjarige aansprakelijkheidstermijn als waarborgstermijn		141
1.2. De tienjarige aansprakelijkheidstermijn als proceduretermijn		141
1.3. De waarborgstermijn en de proceduretermijn zijn met elkaar verbonden		142
§ 2. De tienjarige aansprakelijkheidstermijn als een vervaltermijn van openbare orde		143
2.1. De tienjarige aansprakelijkheidstermijn is een vervaltermijn		143
2.2. De tienjarige aansprakelijkheidstermijn is van openbare orde		144
Afdeling 2.		
De gevolgen van de aard van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn		144
§ 1. Het hakbijlmechanisme		144
1.1. De principes		144
1.2. De uitzonderingen op het hakbijlmechanisme		146

1.2.1. <i>Vorderingen begrepen in de initieel tijdig ingestelde vordering</i>	146
1.2.2. <i>Herstellingswerken</i>	147
1.2.3. <i>Onttrekking aan het verval</i>	147
§ 2. Contractuele beperking van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn is niet mogelijk	148
§ 3. Is contractuele verlenging van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn mogelijk?	148
Afdeling 3.	
Het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn	151
§ 1. De oplevering en de aanvaarding van het bouwwerk	151
1.1. De oplevering van het bouwwerk door de professionele bouwpartner	151
1.2. De aanvaarding van het bouwwerk door de opdrachtgever	151
1.3. De voorlopige oplevering en definitieve oplevering van het bouwwerk	152
1.3.1. <i>De voorlopige oplevering van het bouwwerk</i>	152
1.3.2. <i>De definitieve oplevering van het bouwwerk</i>	153
§ 2. Het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn	154
2.1. De aanvaarding van de bouwwerken door de opdrachtgever	154
2.2. Het bewijs van de aanvaarding van de werken door de opdrachtgever	155
2.2.1. <i>Het gemeen aannemingsrecht</i>	155
2.2.2. <i>De woningbouwwet</i>	156
2.2.3. <i>Appartementsmede-eigendom</i>	157
HOOFDSTUK 2 AANSPRAAKGERECHTIGDEN EN AANSPRAKELIJKE PERSONEN: TUSSEN WELKE PERSONEN KAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEIDSVORDERING GESTELD WORDEN?	159
Afdeling 1.	
Tussen de contractpartijen en hun gelijkgestelden	161
§ 1. De contractpartijen	161
§ 2. De gelijkgestelden van de contractpartijen	162
§ 3. Derden	164
3.1. Algemeen	164
3.2. De verhouding tussen bouwheer en onderaannemer	164
3.3. Professionele bouwactoren onderling	166
3.4. De zijdelingse vordering	166
3.5. De overdracht van de schuldvordering	167
Afdeling 2.	
De verkrijger ten bijzondere titel	167
§ 1. Algemeen	167
§ 2. De overdracht van het bouwwerk in de loop van de procedure	169
Afdeling 3.	
Huwgemeenschap en mede-eigendom	170
§ 1. Huwgemeenschap	170
§ 2. Mede-eigendom	170
§ 3. Appartementsmede-eigendom	170
HOOFDSTUK 3 VOORWERP VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEIDSVORDERING	173
Afdeling 1.	
Uitvoering in natura	175
Afdeling 2.	
Uitvoering bij equivalent	175
HOOFDSTUK 4 VERWEERMIDDELEN VAN DE PROFESSIONELE BOUWPARTNER	177

HOOFDSTUK 5	WAAR MOET DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEIDSVORDERING GESTELD WORDEN?	181
-------------	---	-----

DEEL 5

VERZEKERING VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

HOOFDSTUK 1	KORTE HISTORIEK VAN DE VERZEKERINGSPLICHT	189
HOOFDSTUK 2	WET PEETERS: WETTELIJKE VERZEKERINGSPLICHT VOOR AANNEMERS, ARCHITECTEN EN ANDERE DIENSTVERLENERS IN DE BOUWSECTOR	193
Afdeling 1.		
Inleiding		195
Afdeling 2.		
De verzekering is een aansprakelijkheidsverzekering		195
Afdeling 3.		
De verzekering is een verplichte burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering		196
Afdeling 4.		
De verzekering is een beroepsaansprakelijkheidsverzekering		196
Afdeling 5.		
Toepassingsgebied <i>ratione materiae</i>		197
§ 1. Beperkte verzekeringsplicht		197
§ 2. Enkel de tienjarige aansprakelijkheid moet gedekt zijn		197
§ 3. Soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw		198
§ 4. Enkel woningen in België		199
§ 5. Enkel beroepshalve handelingen		199
§ 6. Uitsluitingen van dekking		200
Afdeling 6.		
Toepassingsgebied <i>ratione personae</i>		201
§ 1. Onduidelijk toepassingsgebied		201
§ 2. Architecten		202
§ 3. Aannemers		204
§ 4. Andere dienstverleners in de bouwsector		205
Afdeling 7.		
Modaliteiten van verzekering		206
§ 1. Verzekerden		206
§ 2. Dekkingsgrenzen		206
§ 3. Dekking in de tijd		207
§ 4. Soorten polissen		208
§ 5. Belgische of Europese verzekeringsmaatschappijen		208
Afdeling 8.		
Borgstelling als alternatief voor verzekeringsplicht		208
Afdeling 9.		
Bewijs en registratie van verzekering		209
Afdeling 10.		
Nationaal Tariferingsbureau 'Bouw' en Compensatiekas		209
Afdeling 11.		
Opsporing, vaststelling en beteugeling van de inbreuken begaan door de architect		210

