

# HANDBOEK AANNEMINGSRECHT



# HANDBOEK AANNEMINGSRECHT

Frank BURSENS  
m.m.v. Laura DE SMIJTER

Dit handboek is gebaseerd op de titel *Aannemingsrecht in hoofdlijnen*, tweede editie van dezelfde auteurs.

Handboek aannemingsrecht  
Frank Burssens, m.m.v. Laura De Smijter

© 2019 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

ISBN 978-94-000-0980-6 (paperback)  
ISBN 978-94-000-0972-1 (hardcover)  
D/2019/7849/69  
NUR 822

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op [www.jurisquare.be](http://www.jurisquare.be).

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.

*We shape our buildings, and  
Afterwards our buildings shape us.*

Winston Churchill



# INHOUD

<b>Hoofdstuk 1.</b>	
<b>Algemene bepalingen</b> .....	1
Afdeling 1. Begrip .....	1
§ 1. De aannemingsovereenkomst .....	1
§ 2. De aannemer .....	2
Afdeling 2. Rechtsaard en toepassingen .....	3
§ 1. Rechtsaard .....	3
§ 2. Toepassingen .....	4
Afdeling 3. Aanneming en andere overeenkomsten .....	5
§ 1. Aanneming en koop .....	5
§ 2. Aanneming en arbeidsovereenkomst .....	9
§ 3. Aanneming en huur van goederen .....	11
§ 4. Aanneming en lastgeving .....	13
Afdeling 4. Toepasselijke wetgeving .....	14
<b>Hoofdstuk 2.</b>	
<b>Betrokken partijen</b> .....	15
Afdeling 1. Opdrachtgever .....	15
§ 1. Toevallige opdrachtgever .....	15
§ 2. De professionele opdrachtgever .....	16
§ 3. Gedelegeerd bouwheer .....	16
Afdeling 2. Ingenieur – Studiebureau .....	17
§ 1. Statuut van de ingenieur .....	17
§ 2. Tussenkomen van de ingenieur in de aanneming .....	18
A. Als ‘onderaannemer’ van de architect .....	18
B. Als ‘onderaannemer’ van de aannemer .....	18
§ 3. Monopolie van de architect doorbroken? .....	19
Afdeling 3. Architect .....	19
Afdeling 4. Onderaannemer .....	20
§ 1. Begrip .....	20
§ 2. Toestemming van de opdrachtgever .....	20
§ 3. Autonomie van het contract van onderaanneming .....	21
§ 4. Relatie tussen de onderaannemer en de opdrachtgever .....	21
§ 5. Relatie tussen de onderaannemer en de hoofdaannemer .....	22

Afdeling 5. De tijdelijke vennootschap . . . . .	23
§ 1. Definitie en kenmerken . . . . .	24
§ 2. De oprichting . . . . .	25
§ 3. De werking . . . . .	26
§ 4. Aansprakelijkheid van de vennoten . . . . .	28
§ 5. Ontbinding – Vereffening – Verdeling . . . . .	29
A. Ontbinding . . . . .	29
B. Vereffening . . . . .	29
Afdeling 6. Controleorganisme . . . . .	30
§ 1. Begripsomschrijving en wettelijk kader . . . . .	30
§ 2. Aanstelling en opdracht . . . . .	31
§ 3. Vergoeding . . . . .	32
§ 4. Aansprakelijkheid van het controleorganisme . . . . .	33
A. Contractuele aansprakelijkheid . . . . .	33
1. Algemeen . . . . .	33
2. Tienjarige aansprakelijkheid (art. 1792 BW) . . . . .	34
B. Buitencontractuele aansprakelijkheid . . . . .	34
1. Invloed van de beslissingen van het controleorganisme op de aansprakelijkheid van de andere bouwpartijen . . . . .	35
Afdeling 7. Verkoper-fabrikant . . . . .	36
§ 1. Plicht tot conforme en tijdige levering . . . . .	36
A. Conforme levering . . . . .	36
B. Tijdige levering . . . . .	38
§ 2. Vrijwaringsverplichting . . . . .	40
A. Vrijwaring voor uitwinning . . . . .	40
1. Vrijwaring voor eigen daad . . . . .	40
2. Vrijwaring voor daden van derden . . . . .	40
3. Contractuele regeling . . . . .	41
B. Vrijwaring voor verborgen gebreken . . . . .	41
Afdeling 8. De veiligheidscoördinator . . . . .	45
§ 1. Inleiding . . . . .	45
§ 2. Aanstelling . . . . .	46
A. Aanstelling van de coördinator-ontwerp . . . . .	46
B. Aanstelling van de coördinator-verwezenlijking . . . . .	46
C. Modaliteiten van de aanstelling . . . . .	47
§ 3. Opdracht . . . . .	48
§ 4. Coördinatie-instrumenten . . . . .	49
A. Het veiligheids- en gezondheidsplan (VGP) . . . . .	50
1. Algemeen . . . . .	50
2. Vorm en inhoud van het VGP . . . . .	52
B. Het coördinatiedagboek . . . . .	54
C. Het postinterventiedossier . . . . .	54



§ 5. Voorwaarden voor de uitoefening van de functie .....	54
§ 6. Aansprakelijkheid .....	55
A. Contractuele aansprakelijkheid .....	55
1. Algemeen .....	55
2. Duur van de aansprakelijkheid .....	56
3. Afbakening van de aansprakelijkheid .....	57
4. Aansprakelijkheid als werknemer .....	57
B. Buitencontractuele aansprakelijkheid .....	58
C. Strafrechtelijke aansprakelijkheid .....	58
Afdeling 9. De energiedeskundige .....	59
§ 1. Energiedeskundige type A .....	59
§ 2. Energiedeskundige type B .....	60
§ 3. Energiedeskundige type C .....	60
§ 4. Energiedeskundige type D .....	60
Afdeling 10. De bouwcoördinator .....	61
 <b>Hoofdstuk 3.</b>	
<b>Totstandkoming van het contract .....</b>	<b>63</b>
 Afdeling 1. De precontractuele fase .....	
§ 1. Voorbesprekingen, offertes en studies .....	63
§ 2. De bestelbon .....	65
Afdeling 2. Geldigheidsvereisten .....	
§ 1. Geldige toestemming .....	67
A. Wilsuiting en wilsovereenstemming .....	67
B. Wilsgebreken .....	69
1. Dwaling .....	69
2. Bedrog .....	71
3. Geweld of dwang .....	73
C. Gevolgen .....	74
§ 2. Bekwaamheid .....	74
A. Minderjarigen .....	74
1. Gewone minderjarigen .....	74
2. Ontvoogde minderjarigen .....	75
3. Geesteszieken .....	75
4. Gefailleerden .....	75
5. Echtgenoten .....	76
6. Mede-eigenaars .....	76
§ 3. Voorwerp .....	77
A. Inhoud .....	77
B. Gevolgen .....	78
C. Invloed van Boek VI ‘Marktpraktijken en consumentenbescherming’ van het Wetboek van economisch recht .....	79

§ 4. Oorzaak . . . . .	79
§ 5. Sanctie: nietigheid . . . . .	80
A. Algemeen . . . . .	80
B. Gevolgen . . . . .	81
Afdeling 3. Prijs . . . . .	82
§ 1. Algemeen . . . . .	82
§ 2. Aanneming in vrije rekening . . . . .	83
§ 3. Aanneming tegen vaste prijs . . . . .	85
A. Begrip . . . . .	85
B. Gevolgen . . . . .	85
C. Volstrekt en betrekkelijk vaste prijs. . . . .	87
1. Aanneming tegen een volstrekt vaste prijs: toepassing van artikel 1793 BW . . . . .	88
a. Principe . . . . .	88
b. Voorwaarden . . . . .	89
c. Correctie van de prijs wegens onvoorziene omstandig- heden of rechtsmisbruik . . . . .	90
§ 4. Aanneming tegen eenheidsprijzen (aanneming op bestek) . . . . .	91
§ 5. Aanneming in regie . . . . .	93
§ 6. Boek VI ‘Marktpraktijken en consumentenbescherming’ van het Wetboek van economisch recht. . . . .	95
A. Precontractuele informatieplicht . . . . .	95
B. Oneerlijke concurrentie . . . . .	96
Afdeling 4. Plaats en tijdstip van totstandkoming . . . . .	96
Afdeling 5. Interpretatie van het contract . . . . .	96
Afdeling 6. Bewijs van de aannemingsovereenkomst . . . . .	97
§ 1. Algemeen . . . . .	97
§ 2. Bewijs ten aanzien van consumenten . . . . .	98
A. Gemeen recht . . . . .	98
B. Specifieke regelgeving . . . . .	99
§ 3. Bewijs ten aanzien van ondernemingen . . . . .	100
A. Vrije bewijsvoering . . . . .	100
B. Bijzonder bewijsmiddel: de factuur . . . . .	101
C. Toekomstig recht . . . . .	103
Afdeling 7. Overdracht van de aannemingsovereenkomst – Indeplaats- stelling . . . . .	104
<b>Hoofdstuk 4.</b>	
<b>Verbintenissen van de aannemer . . . . .</b>	<b>105</b>
Afdeling 1. Het werk uitvoeren . . . . .	105
§ 1. Conforme uitvoering . . . . .	105
A. Uitvoeren volgens de overeenkomst . . . . .	105

B.	Uitvoeren volgens de regels van de kunst . . . . .	107
C.	Kwaliteit van de bouwstoffen . . . . .	109
D.	Bewijs van de uitvoering . . . . .	111
§ 2.	Informatieplicht – Waarschuwingplicht – Weigeringsplicht . . . . .	111
A.	Precontractuele fase . . . . .	111
B.	Contractuele fase . . . . .	112
1.	Informatieplicht . . . . .	113
2.	Waarschuwingplicht . . . . .	114
3.	Weigeringsplicht . . . . .	116
§ 3.	Resultaats- of middelenverbintenis . . . . .	117
§ 4.	Uitvoeren binnen de gestelde of nuttige termijn . . . . .	120
A.	Algemeen . . . . .	120
B.	Ingebrekestelling – Uitzonderingen . . . . .	122
C.	Overmacht en fout van een derde . . . . .	123
1.	Overmacht . . . . .	123
2.	Fout van een derde . . . . .	123
3.	Sancties – Strafbeding . . . . .	124
Afdeling 2.	Stellen van de afgesproken waarborg . . . . .	126
Afdeling 3.	Bewaring van de zaak – Risico's . . . . .	127
§ 1.	Bewaring van de zaak . . . . .	127
§ 2.	De risico's . . . . .	127
A.	De aannemer verstrekt de materialen . . . . .	128
B.	De opdrachtgever verstrekt de materialen . . . . .	129
Afdeling 4.	Leveren van de werken en teruggave van de goederen . . . . .	130
 <b>Hoofdstuk 5.</b>		
<b>Verbintenissen van de opdrachtgever . . . . .</b>		
<b>133</b>		
Afdeling 1.	De uitvoering bevorderen . . . . .	133
Afdeling 2.	De nodige attesten en certificaten verkrijgen . . . . .	135
§ 1.	Stookolieopslag . . . . .	135
§ 2.	Gasinstallatie . . . . .	135
§ 3.	Centraleverwarmingsinstallatie . . . . .	136
§ 4.	Waterinstallatie . . . . .	137
§ 5.	Personenliften . . . . .	137
§ 6.	Elektriciteitsattest . . . . .	138
§ 7.	Verslaggeving Energieprestatie en binnenklimaat (EPB) . . . . .	139
§ 8.	Haalbaarheidsstudie alternatieve energieopwekking . . . . .	140
§ 9.	Technisch verslag grondverzet . . . . .	141
Afdeling 3.	De overeengekomen prijs betalen . . . . .	141
§ 1.	Beginsel . . . . .	141
§ 2.	Sancties . . . . .	142
A.	Exceptie van niet-uitvoering – Stilleggen van de werken . . . . .	142
B.	Schadebeding . . . . .	146

C.	Interesten . . . . .	147
D.	Retentierecht . . . . .	147
E.	Eigendomsvoorbehoud . . . . .	150
1.	Begrip . . . . .	150
2.	Huidige regeling . . . . .	151
a.	Vormvereisten . . . . .	151
b.	Revindicatierecht . . . . .	152
c.	Verwerking . . . . .	152
d.	Vermenging . . . . .	153
e.	Onroerendmaking . . . . .	154
3.	Eigendomsvoorbehoud en faillissement . . . . .	154
F.	Aanspraak op de gestelde waarborg . . . . .	155
§ 3.	Verjaring van de vordering in betaling . . . . .	156
A.	Algemeen . . . . .	156
1.	Hoofdsom . . . . .	156
2.	Interesten . . . . .	156
3.	Stuiting en schorsing . . . . .	157
4.	Afstand van verjaring . . . . .	157
B.	Vorderingen ten laste van de Staat of de provincies . . . . .	158
§ 4.	Rechtsverwerking . . . . .	158
§ 5.	Voorrecht van de aannemer en de architect . . . . .	159
A.	Principe – Wetgeving . . . . .	159
B.	Titularissen van het voorrecht . . . . .	159
C.	Bevoorrechte vorderingen . . . . .	159
D.	Voorwerp van het voorrecht . . . . .	159
E.	Toepassingsvoorwaarden . . . . .	159
§ 6.	Rechtstreekse vordering van de onderaannemer . . . . .	160
A.	Principe – Wetgeving . . . . .	160
B.	Titularissen van de vordering . . . . .	161
C.	Toepassingsgebied . . . . .	162
D.	Schuldenaar . . . . .	162
E.	Voorwerp van de vordering . . . . .	163
F.	Vormvereisten van de vordering . . . . .	164
G.	Tijdstip van de vordering . . . . .	165
H.	Gevolgen van de vordering . . . . .	166
I.	Samenloop van verschillende rechtstreekse vorderingen . . . . .	166
J.	Tegenstelbaarheid van excepties . . . . .	167
K.	Contractuele bedingen . . . . .	168
L.	Lot van de vordering in geval van faillissement, vereffening of gerechtelijke reorganisatie van de hoofdaannemer . . . . .	169
M.	Onderscheid met de zijdelingse vordering . . . . .	170
N.	Conflict met cessionaris, pandhouder en beslaglegger . . . . .	170
O.	Consignatie van de gelden . . . . .	172

§ 7. Voorrecht van de onderaannemer.....	173
A. Principe – Wetgeving.....	173
B. Titularissen van het voorrecht.....	174
C. Bevoorrechte vorderingen.....	174
D. Duur van het voorrecht.....	176
E. Samenloop van schuldeisers.....	176
1. Samenloop van verschillende onderaannemers met betrekking tot dezelfde aanneming.....	176
2. Samenloop tussen het voorrecht van de onderaannemer en dat van de schuldeiser met een pand op de handelszaak.....	176
Afdeling 4. Het werk in ontvangst nemen en aanvaarden.....	177
§ 1. Begrippen en wettelijk kader.....	177
A. Begrippen.....	177
B. Wettelijk kader.....	178
§ 2. Partijen.....	178
A. Bouwheer.....	178
B. Aannemer-onderaannemer.....	179
C. Andere partijen – <i>Intuitu personae</i> -karakter van de goedkeuring... ..	180
§ 3. De oplevering van de werken.....	181
A. Procedure.....	181
1. Enkele oplevering.....	181
2. Dubbele oplevering.....	183
a. Voorlopige oplevering.....	183
i. De voorlopige oplevering als technisch gebeuren ... ..	183
ii. Betekenis.....	183
iii. Gevolgen.....	184
b. Definitieve oplevering.....	186
i. De definitieve oplevering als technisch gebeuren ... ..	186
ii. Betekenis.....	186
iii. Gevolgen.....	186
c. Uitdrukkelijke of stilzwijgende aanvaarding en oplevering..	188
B. Weigering van oplevering.....	190
1. Weigering over te gaan tot voorlopige oplevering.....	190
a. Contractuele verplichting.....	190
b. Criteria ter rechtvaardiging van de weigering.....	191
c. Beroep op de rechter.....	191
d. Gevolg van de weigering.....	191
2. Weigering over te gaan tot de definitieve oplevering.....	191
3. Weigering wegens schade aan derden.....	192
C. Geldigheid van de oplevering.....	192
1. Ontbreken van toestemming.....	192
2. Aanvaarding met kennis van zaken.....	193

- 3. Wilsgebreken: bedrog, dwaling, geweld ..... 193
  - a. Toepasbaarheid van de leer der wilsgebreken op de oplevering ..... 193
    - i. Toepassing: bedrog ..... 193

## Hoofdstuk 6.

### Contractuele aansprakelijkheid van de aannemer en sanctionering ..... 195

#### Afdeling 1. Vaststelling van de wanprestatie. .... 195

#### Afdeling 2. Contractuele aansprakelijkheid tot de aanvaarding ..... 196

##### § 1. Sancties bij wanprestatie. .... 196

###### A. Uitvoering in natura ..... 196

###### 1. Principe. .... 196

###### 2. Uitvoering door de opdrachtgever zelf of door een derde ..... 197

###### B. Uitvoering bij equivalent. .... 198

###### C. Contractuele regeling. .... 200

###### D. Ontbinding wegens foutieve niet-uitvoering met schadevergoeding. .... 200

###### E. Exceptie van niet-uitvoering ..... 202

###### F. Uitdrukkelijk ontbindend beding ..... 203

##### § 2. Bevrijdings- of exoneratiebedingen ..... 203

##### § 3. Aansprakelijkheidsbedingen ..... 204

##### § 4. Samenloop van contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid. .... 205

##### § 5. Verjaring van de vordering in aansprakelijkheid ..... 206

##### § 6. Afstand van recht. .... 207

##### § 7. Rechtsverwerking. .... 207

#### Afdeling 3. Contractuele aansprakelijkheid na de aanvaarding van de werken ..... 208

##### § 1. Aansprakelijkheid voor verborgen gebreken. .... 208

###### A. Begrip ..... 208

###### B. Wettelijk kader ..... 208

###### C. Rechtsaard ..... 209

###### D. Suppletief recht ..... 209

###### E. Foutaansprakelijkheid ..... 209

###### F. Materieel toepassingsgebied ..... 209

###### G. Toepassingsvoorwaarden ..... 210

###### 1. Gebrek ..... 210

###### a. Begrip ..... 210

###### b. Gebrek in het materiaal ..... 210

###### c. Uitvoeringsfout ..... 210

###### d. Functioneel gebrek ..... 211

###### 2. Verborgene gebrek ..... 211

###### a. Begrip ..... 211

###### b. Onderzoek en bijstand ..... 212

3.	Ernstig gebrek .....	215
4.	Fout .....	215
5.	Schade .....	215
H.	Termijn voor de vordering .....	216
1.	Proceduuretermijn .....	216
a.	Aanvangspunt termijn .....	216
b.	Tijdigheid van de vordering .....	217
2.	Waarborgtermijn .....	220
I.	Conventionele regeling .....	221
J.	Bewijs .....	222
1.	Principe .....	222
2.	Bewijs van het bestaan van het gebrek .....	222
3.	Bewijs van de fout .....	222
a.	Principe: middelenverbintenis .....	223
b.	Uitzondering: resultaatsverbintenis .....	223
c.	Eigen fout van de bouwheer .....	224
§ 2.	De tienjarige aansprakelijkheid van aannemers en architecten .....	224
A.	Begrip – Wettelijk kader .....	224
B.	Rechtsaard .....	225
C.	Personeel toepassingsgebied: aansprakelijke personen .....	226
D.	Materieel toepassingsgebied .....	227
E.	Toepassingsvoorwaarden .....	227
1.	Een gebouw of een groot werk van onroerende aard .....	228
2.	Een zwaar gebrek dat de stevigheid van het gebouw of een deel ervan in gevaar brengt .....	231
3.	Zichtbaar of verborgen gebrek .....	236
4.	Een fout van de aannemer of architect .....	236
F.	Bewijs .....	237
G.	Duur van de aansprakelijkheid – Verjaring .....	238
1.	Aard van de voorgeschreven termijn .....	238
2.	Aanvang van de termijn .....	240
3.	Eindpunt van de termijn .....	242
4.	Herstellingswerken .....	243
5.	Bedrog .....	244
§ 3.	Titularissen van de vordering in aansprakelijkheid .....	245
A.	Bouwheer .....	245
B.	Onderverkrijger .....	246
C.	Mede-eigenaars .....	248
1.	Huwgemeenschap .....	248
2.	Vrijwillige mede-eigendom .....	248
3.	Gedwongen mede-eigendom .....	248
D.	Aannemer en onderaannemer .....	250
E.	Derden .....	251

§ 4.	Mogelijke aansprakelijken .....	251
A.	Verdeling van de aansprakelijkheid tussen architect, aannemer, ingenieur en studie bureau .....	252
B.	Aansprakelijkheid <i>in solidum</i> – Regres – Vordering in vrijwaring ..	254
§ 5.	Voorwerp van de vordering in aansprakelijkheid .....	257
A.	Ontbinding .....	257
B.	Uitvoering in natura .....	258
C.	Uitvoering bij equivalent .....	258
D.	Uitvoering in natura door een derde .....	261
§ 6.	Bevrijding van aansprakelijkheid .....	261
A.	Afstand van rechtsvordering – Rechtsverwerking in hoofde van de opdrachtgever .....	261
B.	Exceptie van niet-uitvoering .....	262
C.	Exoneratiebedingen .....	263
1.	Principe .....	263
a.	Strijdigheid met de openbare orde of bepalingen van dwingend recht .....	263
i.	Artikelen 1792 en 2270 BW – Ernstige verborgen gebreken .....	263
ii.	Wet van 20 februari 1939 – Architecten .....	264
iii.	Boek VI ‘Marktpraktijken en Consumentenbe- scherming’ van het Wetboek van economisch recht – Consumenten .....	264
b.	Beding dat iedere zin of betekenis aan de overeenkomst ontneemt .....	265
c.	Opzettelijke fout, bedrog of fraude .....	266
2.	Beding omtrent de termijnen .....	266
D.	Overmacht .....	267

## Hoofdstuk 7.

<b>Aansprakelijkheid tegenover derden .....</b>	<b>269</b>
Afdeling 1. Onrechtmatige daad .....	269
§ 1. Naleving van de algemene zorgvuldigheidsnorm .....	269
A. Tekortkoming van de aannemer .....	269
B. Verjaringstermijn voor de buitencontractuele aansprakelijkheid ..	270
§ 2. Bewaking van de werfveiligheid .....	271
A. Aansprakelijkheid van de bouwheer .....	271
B. Aansprakelijkheid van de algemene aannemer .....	272
1. Algemeen: coördinatie- en bewakingsplicht .....	272
2. Grondslag van de aansprakelijkheid .....	272
a. Aansprakelijkheid wegens nalatigheid of gebrek aan voorzorg .....	273



b.	Aansprakelijkheid wegens een inbreuk op een wettelijke of reglementaire bepaling .....	274
c.	Aansprakelijkheid wegens zijn hoedanigheid van aanbestedder .....	275
d.	Aansprakelijkheid wegens zijn hoedanigheid van bewaarder van de gebrekkige zaak .....	275
C.	De Welzijnswet .....	277
1.	Werkzaamheden van ondernemingen van buitenaf .....	278
a.	Materieel en personeel toepassingsgebied .....	278
b.	Verplichtingen opgelegd aan de opdrachtgever .....	278
c.	Verplichtingen opgelegd aan de aannemer en de onderaannemer .....	279
2.	Bijzondere bepalingen betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen .....	280
a.	Materieel toepassingsgebied .....	280
b.	Toepassen van de algemene preventiebeginselen .....	281
c.	Toepassen van de veiligheids- en gezondheidsmaatregelen ..	282
d.	Coördinatie van de aannemers op bouwplaatsen waar werken door verschillende aannemers uitgevoerd worden ..	283
i.	Coördinatie tijdens het ontwerp van het bouwwerk ..	283
ii.	Coördinatie tijdens de uitvoering van de werkzaamheden .....	284
iii.	Hulpinstrumenten voor de coördinatie .....	284
e.	Voorbeeld .....	285
§ 3.	Instorting van een bouwwerk .....	285
§ 4.	Schade aan ondergrondse kabels en leidingen .....	286
§ 5.	Veiligheid van producten en diensten en productaansprakelijkheid ...	288
A.	Materieel toepassingsgebied .....	288
B.	Veiligheid van producten en diensten .....	289
1.	Verplichtingen ten aanzien van de producent .....	289
2.	Verplichtingen ten aanzien van de distributeur .....	291
3.	Specifieke verplichting voor producten bestemd voor consumenten .....	291
C.	Productaansprakelijkheid .....	292
1.	Materieel toepassingsgebied .....	292
2.	Personeel toepassingsgebied .....	293
3.	Gebrekkig product .....	293
4.	Bevrijdingsgronden .....	295
5.	Schadevergoeding .....	296
6.	Verval- en verjaringstermijn .....	296
Afdeling 2.	Abnormale burenhinder .....	297
§ 1.	Burenhinder en nabuurschade .....	297

§ 2. Burenhinder en nabuurschade door schuld .....	297
§ 3. Burenhinder en nabuurschade zonder schuld .....	299
A. Grondslag: de evenwichtsleer .....	299
B. Toepassingsvereisten .....	300
1. Nabuurschap .....	300
2. Bovenmatige hinder of schade .....	302
3. Aan de buur toerekenbaar .....	308
4. Causaal verband .....	309
C. Betrokken partijen .....	310
1. De buur .....	310
2. De overheid .....	310
3. De aannemer .....	311
4. De architect en de ingenieur .....	312
D. Overdracht van het goed .....	312
E. Vergunning .....	312
F. Vergoeding .....	312
1. In geval van schuld .....	312
2. In geval van foutloze aansprakelijkheid .....	313
a. Herstel van het evenwicht .....	313
b. Wijze van vergoeding .....	314
G. Vorderingen in rechte .....	315
1. Samenloop van de artikelen 1382 en 544 BW .....	315
a. Foutieve gedraging van de bouwheer-buur .....	315
b. Foutieve gedraging van een derde partij .....	315
c. Geen enkele foutieve gedraging .....	316
H. Vordering in vrijwaring .....	316
1. Principe .....	316
2. Vrijwaringsbeding .....	317
I. Regres .....	317
J. Verjaring .....	317

## Hoofdstuk 8.

<b>Strafrechtelijke aansprakelijkheid .....</b>	<b>321</b>
---	------------

Afdeling 1. Onopzettelijke doding en verwondingen (art. 418-420 Sw.) .....	321
--	-----

§ 1. Algemeen .....	321
---------------------	-----

§ 2. Strafrechtelijke aansprakelijkheid voor eigen daden, toerekening en delegatie .....	321
--	-----

§ 3. Strafrechtelijke aansprakelijkheid van rechtspersonen .....	323
--	-----

Afdeling 2. Illegale arbeid .....	324
-----------------------------------	-----

Afdeling 3. De Welzijnswet .....	326
----------------------------------	-----

§ 1. De strafrechtelijk gesanctioneerde verplichtingen voor de werkgever ..	326
---	-----

§ 2. De strafrechtelijk gesanctioneerde verplichtingen voor de aannemer ..	326
--	-----

§ 3. Strafrechtelijke sanctie .....	327
§ 4. Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen .....	327
Afdeling 4. Strafrechtelijke aansprakelijkheid in het ruimtelijkeorde- ningsrecht .....	328
§ 1. Dader, mededader of medeplichtige .....	328
§ 2. Opzet – Onoverkomelijke dwaling .....	330
§ 3. Herstelmaatregelen .....	331
Afdeling 5. Schade aan kabels en onderaardse leidingen .....	332

## Hoofdstuk 9.

### Verplichtingen van algemeen handelsrechtelijke, fiscale, sociale en boekhoudkundige aard .....

Afdeling 1. Regels van toepassing op ondernemingen in het algemeen .....	335
§ 1. Onderneming of ambachtsman .....	335
§ 2. Inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen .....	336
§ 3. Inschrijving als btw-belastingplichtige .....	338
§ 4. Bekendmaking van de huwelijksvoorwaarden .....	338
§ 5. Het voeren van een boekhouding .....	339
§ 6. Houder zijn van een postchequerekening of van een rekening bij een bankinstelling .....	339
Afdeling 2. Regels met betrekking tot de toegang tot het beroep .....	339
§ 1. Oude regeling .....	339
A. Basiskennis van het bedrijfsbeheer .....	340
B. Beroepsbekwaamheid .....	340
§ 2. Nieuwe regeling in Vlaanderen .....	341
Afdeling 3. Hoofdelijke aansprakelijkheid en inhoudings- en doorstor- tingsplicht voor sociale en fiscale schulden .....	342
§ 1. Toepassingsgebied .....	343
§ 2. Omvang van de aansprakelijkheid .....	345
§ 3. Samenloop tussen de sociale en de fiscale hoofdelijke aansprakelijk- heid .....	346
§ 4. Inhoudings- en doorstortingsplicht .....	347
A. Toepassingsgebied .....	347
B. Omvang van de inhoudings- en doorstortingsplicht .....	347
C. Gevolgen van het niet-naleven van de inhoudings- en doorstor- tingsplicht .....	348
Afdeling 4. Hoofdelijke aansprakelijkheid voor loonschulden .....	349
§ 1. Algemene regeling .....	350
A. Toepassingsgebied .....	350
B. Toepassingsvoorwaarden .....	351
C. Duur van de hoofdelijke aansprakelijkheid .....	351
D. Omvang van de hoofdelijke aansprakelijkheid .....	352

E. Contractuele modaliteiten .....	353
§ 2. Hoofdelijke aansprakelijkheid voor loonschulden in de bouwsector ...	354
A. Toepassingsgebied .....	354
B. Uitzonderingsregeling .....	354
§ 3. Verplichting tot werfmelding .....	355
A. Principe .....	355
B. Toepassingsgebied .....	356
C. Omvang meldingsplicht .....	358
D. Praktische toepassing .....	359
E. Sanctie .....	359
Afdeling 5. De aanwezigheidsregistratie .....	360
§ 1. Materieel toepassingsgebied .....	360
§ 2. Personeel toepassingsgebied .....	361
§ 3. Uitvoering van de aanwezigheidsregistratie .....	362
§ 4. Sanctie .....	364
Afdeling 6. Regels met betrekking tot de erkenning van aannemers .....	365
§ 1. Principe .....	365
§ 2. Drempel en indeling .....	365
§ 3. Erkenningsvoorwaarden .....	367
A. Opdrachten die de toepassingsdrempel overschrijden .....	367
B. Opdrachten die de toepassingsdrempel niet overschrijden .....	368
§ 4. Tijdstip van erkenning en lijst met erkende aannemers .....	369
Afdeling 7. Bijdrage betalen aan het WTCB .....	369
§ 1. Witwaswetgeving .....	370
Afdeling 8. Verboden terbeschikkingstelling van werknemers .....	371
§ 1. Algemeen principe .....	371
§ 2. Uitzonderingen .....	372
A. Instructierecht .....	372
B. Tijdelijke en uitzonderlijke terbeschikkingstelling .....	373
C. Sancties .....	374
§ 3. Detachering van werknemers .....	376
A. Principe .....	376
B. Gevolgen op het vlak van sociale zekerheid .....	377
C. Gevolgen op arbeidsrechtelijk vlak .....	378
D. Detachering en terbeschikkingstelling .....	378
E. Uitzendarbeid .....	379
E. Sociale documenten .....	381
1. LIMOSA-aangifte .....	381
a. Algemeen .....	381
b. Sancties .....	384
2. Arbeidsvergunning en arbeidskaart .....	384
a. Oude regeling .....	385
i. Principe .....	385

ii.	Arbeidsvergunning .....	385
iii.	Arbeidskaart .....	386
iv.	Europese blauwe kaart .....	387
b.	Nieuwe regeling .....	387
<b>Hoofdstuk 10.</b>		
<b>De Woningbouwwet</b>		
	m.m.v. Jana MESSENS .....	391
	Afdeling 1. Wetgeving .....	391
	Afdeling 2. Toepassingsgebied .....	392
§ 1.	Overeenkomsten waarop de Woningbouwwet van toepassing is .....	392
A.	Gesloten, wederkerige overeenkomst .....	392
B.	De eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde woongelegenheid .....	394
C.	De verbintenis tot bouwen, doen bouwen of te verschaffen .....	396
1.	De verbintenis tot bouwen .....	396
2.	De verbintenis tot doen bouwen .....	396
3.	De verbintenis een huis of appartement te verschaffen .....	397
D.	Het huis of appartement moet bestemd zijn tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting .....	397
1.	Huis of appartement .....	397
2.	Bestemd tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting .....	398
a.	Het bestemmingscriterium .....	398
b.	Objectieve beoordeling van het bestemmingscriterium .....	399
E.	De koper of opdrachtgever is verplicht een of meerdere stortingen te doen vóór de voltooiing van het gebouw .....	399
1.	Storting .....	399
2.	Voltooiing .....	401
F.	Overeenkomst tot eigendomsovergang gekoppeld aan de verplichting tot verbouwing of uitbreiding .....	401
§ 2.	Uitzonderingen .....	402
A.	Bepaalde overheden en besturen .....	402
B.	Professionelen .....	402
C.	Studieopdrachten .....	403
§ 3.	Splitsing van overeenkomsten en omzeiling van de Woningbouwwet .....	404
<b>Afdeling 3. Vorm- en geldigheidsvereisten van de contracten</b> .....		
§ 1.	De overeenkomst (of de belofte van overeenkomst) die valt onder het toepassingsgebied van de Woningbouwwet dient schriftelijk te worden aangegaan .....	406
§ 2.	Verplichte vermeldingen en stukken .....	406
A.	De identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen (art. 7, a WW) .....	406

B.	De datum van de uitgifte van de bouwvergunning en de voorwaarden van die vergunning .....	407
C.	Opschortende voorwaarde (art. 7, <i>bbis</i> WW) .....	408
D.	Nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken (art. 7, c en d WW).....	409
E.	Totale prijs (art. 7, e WW).....	412
F.	Overheidstegemoetkomingen (art. 7, <i>ebis</i> WW).....	412
G.	Aanvangsdatum, termijnen en schadevergoedingen (art. 7, f WW) ..	413
H.	Wijze van oplevering (art. 7, g WW).....	414
I.	Kennisneming (art. 7, h WW) .....	414
J.	Nietigheid (art. 7, laatste lid WW).....	415
§ 3.	Verboden vermeldingen: beding van wederinkoop .....	416
Afdeling 4.	Vaststelling, herziening en betaling van de prijs .....	416
§ 1.	De vaststelling van de prijs.....	416
§ 2.	De herziening van de prijs .....	417
§ 3.	De betaling van de prijs .....	418
A.	Vóór het aangaan van de overeenkomst .....	418
B.	Bij het sluiten van de overeenkomst .....	419
C.	Bij het verlijden van de authentieke akte .....	419
D.	Na het verlijden van de notariële akte.....	420
Afdeling 5.	De oplevering .....	420
§ 1.	Organisatie .....	420
A.	Dubbele oplevering .....	421
B.	Uitdrukkelijke of stilzwijgende oplevering .....	421
C.	Voorlopige oplevering .....	421
1.	Privatieve delen .....	421
2.	Gemeenschappelijke delen .....	422
D.	Definitieve oplevering .....	424
1.	Privatieve delen .....	424
2.	Gemeenschappelijke delen .....	424
E.	Weigering van oplevering .....	424
§ 2.	Betekenis en gevolgen van de oplevering.....	425
A.	Voorlopige oplevering .....	425
1.	Betekenis .....	425
2.	Gevolgen.....	425
B.	Definitieve oplevering .....	426
Afdeling 6.	De contractuele aansprakelijkheid.....	427
§ 1.	De gemeenrechtelijke regels inzake koop en aanneming .....	427
§ 2.	Kwalificatie tot koopovereenkomst.....	429
A.	Zichtbare gebreken.....	429
B.	Verborgene gebreken .....	429
C.	Gebreken die de tienjarige aansprakelijkheid raken.....	432
§ 3.	Kwalificatie tot aannemingsovereenkomst .....	432

Afdeling 7. De tienjarige aansprakelijkheid onder de Woningbouwwet . . . . .	433
§ 1. Draagwijdte . . . . .	433
§ 2. Door wie en tegen wie kan de vordering worden ingesteld? . . . . .	434
§ 3. Startdatum van de termijn . . . . .	436
§ 4. Resultaatsverbintenis van de bouwpromotor . . . . .	436
Afdeling 8. Overgang van rechten en risico. . . . .	437
§ 1. Overgang van de rechten . . . . .	437
A. Overgang van de rechten op de bestaande goederen . . . . .	437
B. Overgang van de rechten op de toekomstige goederen . . . . .	438
§ 2. Overgang van het risico . . . . .	439
Afdeling 9. De waarborgen. . . . .	439
§ 1. De borgsom van de erkende aannemer . . . . .	440
A. De erkenning. . . . .	440
B. De borgsom: vorm . . . . .	441
C. Het bedrag van de borgtocht . . . . .	442
D. Aanspraken op de borgtocht . . . . .	443
E. Opheffing van de borgtocht . . . . .	444
§ 2. De voltooiings- of terugbetalingswaarborg van de niet-erkende aannemer . . . . .	445
A. De voltooiingswaarborg . . . . .	445
1. Inhoud . . . . .	445
2. Aanspraken op de voltooiingswaarborg . . . . .	446
3. Termijnen . . . . .	447
B. De terugbetalingswaarborg . . . . .	448
Afdeling 10. De sancties . . . . .	449
§ 1. Aard van de wetgeving . . . . .	449
§ 2. De verschillende sancties . . . . .	449
A. Strafrechtelijke sanctie. . . . .	449
B. Burgerrechtelijke sancties . . . . .	450
1. Het beding wordt voor niet geschreven gehouden . . . . .	450
2. De nietigheid van het beding of van de overeenkomst. . . . .	450
C. De gevolgen van de nietigverklaring. . . . .	453
1. Bij de nietigverklaring van een beding . . . . .	453
2. Bij de nietigverklaring van de overeenkomst. . . . .	453
§ 3. Precontractuele aansprakelijkheid . . . . .	455

## Hoofdstuk 11.

### De architect

m.m.v. Evelien DE WINNE . . . . .	457
-----------------------------------	-----

Afdeling 1. Inleiding . . . . .	457
---------------------------------	-----

Afdeling 2. De beschermde titel van architect . . . . .	458
---	-----

Afdeling 3. De toegang tot het architectenberoep . . . . .	459
--	-----

§ 1.	Voorwaarden .....	459
	A. Inschrijving op het tableau of op de lijst .....	460
	B. Beroepsaansprakelijkheidsverzekering .....	461
	C. Talenkennis .....	462
§ 2.	Vormen en modaliteiten van de uitoefening van het architectenberoep .....	462
	A. Zelfstandige architect .....	463
	B. Architect-bezoldigde .....	464
	C. Architect-ambtenaar .....	465
	D. Architect-deskundige .....	465
	E. Vereniging en vennootschap van architecten .....	465
	1. De uitoefening van het beroep van architect door een rechtspersoon .....	466
	a. Voorwaarden .....	466
	i. De rechtsvorm .....	467
	ii. Het bestuur .....	467
	iii. Het doel en de activiteit .....	469
	iv. De oprichting .....	469
	v. De aandelen en de aandeelhouders .....	470
	vi. De deelnemingen .....	474
	vii. De inschrijving .....	474
	viii. De architect-stagiair .....	474
	ix. Verplichte verzekering .....	474
	x. Naam en logo .....	475
	xi. Ontbinding en vereffening .....	475
	b. Gevolgen voor de aansprakelijkheid van de architect- vennootschap en de architect-natuurlijke persoon .....	476
	c. De architect-rechtspersoon en het tuchtrecht .....	476
	2. De uitoefening van het beroep van architect in het kader van een professionele middenvennootschap (of 'gewone vennootschap') .....	478
	a. Voorwaarden .....	479
	i. De rechtsvorm .....	479
	ii. Het bestuur .....	480
	iii. Het doel en de activiteit .....	480
	iv. De oprichting .....	481
	v. De aandelen en de aandeelhouders .....	482
	vi. De architect-stagiair .....	483
	vii. Naam en logo .....	483
	viii. Ontbinding en vereffening .....	484
	b. De aansprakelijkheid van de middenvennootschap en van de architect-natuurlijke persoon .....	485
	c. De overdracht van erelonen door de architect-natuur- lijke persoon aan de middenvennootschap .....	487



Afdeling 4. Verplichte bijstand van de architect .....	487
§ 1. Principe: verplichting, tenzij vrijstelling of niet vergunningsplichtig ..	487
§ 2. Openbare orde .....	490
§ 3. Minimale omvang van de architectenopdracht .....	491
§ 4. Miskenning van de verplichting – Misdrijf.....	492
A. In hoofde van de bouwheer.....	492
B. In hoofde van de architect.....	494
C. In hoofde van de aannemer .....	494
§ 5. Miskenning van de verplichting – Burgerrechtelijke gevolgen .....	494
A. In hoofde van de bouwheer.....	494
B. In hoofde van de architect.....	495
C. In hoofde van de aannemer .....	496
§ 6. Afwijkingen .....	498
A. Beoordeling <i>in concreto</i> door de provinciegouverneur .....	498
B. In acht te nemen criteria .....	498
C. Discretionaire bevoegdheid .....	499
D. Niet enkel voor kleine werken of werken van gering belang.....	499
§ 7. Het bouwinformatiemodel (BIM).....	499
Afdeling 5. Onverenigbaarheid met het beroep van aannemer .....	500
§ 1. Principe – Strikte interpretatie .....	500
§ 2. Gevolgen .....	503
A. Algemeen.....	503
B. Gevolgen voor de architectenovereenkomst .....	503
C. Gevolgen voor de aannemingsovereenkomst .....	504
§ 3. Onafhankelijkheid ten aanzien van promotoren .....	505
Afdeling 6. De verhouding tussen de architect en de bouwheer .....	506
§ 1. De architectenovereenkomst .....	506
A. Totstandkoming en bewijs van de overeenkomst.....	506
1. Precontractuele fase .....	506
2. Bewijs van de overeenkomst – Geschrift .....	508
3. Verplichte vermelding m.b.t. de verzekering voor beroeps- aansprakelijkheid van de architect.....	512
B. Het Wetboek van economisch recht .....	513
1. Algemeen .....	513
2. Toepassingsgebied.....	513
a. Ondernemingen – Beoefenaars van een vrij beroep .....	513
b. Cliënten – Consumenten .....	514
3. Oneerlijke beroepspraktijken jegens consumenten.....	515
4. Onrechtmatige bedingen.....	517
5. Overeenkomsten op afstand en overeenkomsten gesloten buiten de gebruikelijke plaats van beroepsuitoefening.....	518
a. Definities.....	518
b. Informatieplicht.....	519

6.	Sancties: de stakingsvordering .....	519
§ 2.	Verbintenissen van de architect .....	520
A.	Algemeen .....	520
B.	Het opmaken van plannen en bestek – Informatieplicht .....	522
1.	Voorontwerp .....	522
2.	Definitief of uitvoeringsontwerp .....	522
3.	Bestek en aanbesteding .....	524
C.	Verzekeringsattest opvragen bij de aannemers en de andere dienstverleners .....	525
D.	De verplichtingen inzake de veiligheidscoördinatie .....	525
E.	De controle over de werken .....	526
1.	Algemene leiding van de werken .....	526
2.	Coördinatie van de bouwwerken .....	531
F.	Plicht van bijstand en raadgeving .....	531
1.	Algemeen .....	531
2.	Onderzoek van de rekeningen .....	532
3.	Bijstand bij de oplevering van de werken .....	533
G.	Respecteren van het beroepsgeheim .....	534
H.	Mandaat .....	534
I.	Waken over het budget .....	535
J.	Bijstand bij de keuze van de aannemer .....	537
§ 3.	Verbintenissen van de opdrachtgever .....	538
A.	De uitvoering van het werk mogelijk maken .....	538
B.	Verplichtingen inzake de veiligheidscoördinatie .....	539
C.	Betaling van het honorarium van de architect .....	539
1.	Begroting van het honorarium .....	539
2.	(Niet) afhankelijk van het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning .....	541
3.	Vergoeding voor bijkomende prestaties .....	542
4.	Invloed van de aansprakelijkheid voor fouten op het ereloon ..	542
5.	Retentierecht .....	542
6.	Geschillen over het honorarium .....	542
7.	Verjaringstermijn voor het ereloon .....	543
§ 4.	Het auteursrecht van de architect .....	544
A.	Principiële bescherming – Voorwaarden .....	544
B.	Begunstigden van het auteursrecht .....	546
C.	Omvang van de auteursrechten .....	547
1.	Reproductierecht .....	547
2.	Morele rechten .....	548
3.	Recht op herstel bij inbreuk op het auteursrecht .....	549
§ 5.	Tekeningen- en modellenrecht .....	550
A.	Principiële bescherming – Voorwaarden .....	550
B.	Omvang van de rechten .....	553

C. Overdracht van de rechten . . . . .	554
D. Samenloop met het auteursrecht . . . . .	555
Afdeling 7. De verhouding met andere architecten . . . . .	556
§ 1. Collegialiteit en loyaliteit . . . . .	556
§ 2. Opvolging . . . . .	556
Afdeling 8. Publiciteit . . . . .	556
Afdeling 9. De aanwezigheidsregistratie . . . . .	558
Afdeling 10. Orde van Architecten . . . . .	559
§ 1. Organisatie van de Orde van Architecten . . . . .	559
A. De raden van de Orde . . . . .	559
B. De raden van beroep . . . . .	562
C. De nationale raad . . . . .	563
§ 2. Taken van de Orde van Architecten . . . . .	565
A. De raden van de Orde . . . . .	565
1. Een tabel en een lijst van stagiairs bijhouden . . . . .	565
2. Beslissen over aanvragen tot inschrijving, machtiging en weglating . . . . .	565
3. Kennisname van de verklaringen van onderdanen van lidstaten die het architectenberoep tijdelijk en voor het eerst in België willen uitoefenen . . . . .	567
4. Erelougeschillen beslechten . . . . .	569
5. Zorgen voor de naleving van de voorschriften van de plichtenleer . . . . .	570
6. Inbreuken op de wetten en de reglementen tot bescherming van de titel en van het beroep van architect aanklagen bij de rechterlijke overheid . . . . .	570
7. Uitspraak doen in tuchtzaken . . . . .	571
8. Kennisnemen van de informatie over de verplichte beroepsverzekering . . . . .	572
9. Bevoegdheden inzake de uitoefening van het architectenberoep door een vennootschap, dan wel in het kader van een vennootschap of een vereniging . . . . .	572
10. Toezicht houden op de stages in hun rechtsgebied . . . . .	574
B. De raden van beroep . . . . .	575
1. Beroepen tegen beslissingen van de provinciale raden beoordelen . . . . .	575
2. Beroepen tegen beslissingen van de nationale raad in verband met het register van de dienstverrichting beoordelen . . . . .	575
3. Beroepen tegen de uitslagen van de verkiezingen voor de samenstelling van de raden van de Orde beoordelen . . . . .	575
4. Aanvragen tot eerherstel beoordelen . . . . .	576
5. Het mandaat van verkozen leden van de provinciale raden vervallen verklaren . . . . .	577

6.	Ongewettigde afwezigheden van de verkozen leden van de provinciale raden of van de aangewezen leden van de raad van beroep tuchtrechtelijk sanctioneren . . . . .	577
C.	De nationale raad . . . . .	577
1.	De voorschriften van de plichtenleer voor het architectenberoep vaststellen . . . . .	578
2.	Een stagereglement opmaken . . . . .	578
3.	Waken over de toepassing van de voorschriften van de plichtenleer en het stagereglement . . . . .	578
4.	Voorstellen doen en advies geven aan de openbare overheden .	578
5.	Huishoudelijke reglementen vaststellen . . . . .	578
6.	Toezien op de bedrijvigheid van de raden van de Orde en hun uitspraken verzamelen . . . . .	579
7.	Het register van de dienstverrichting bijhouden en er inschrijvingen in doen . . . . .	579
8.	Alle nodige maatregelen nemen nodig voor de verwezenlijking van het doel van de Orde . . . . .	579
9.	Publiceren van de lijst van de architecten ingeschreven op de tabellen . . . . .	580
10.	Samenwerken en informatie uitwisselen met de lidstaten . . . .	580

## Hoofdstuk 12.

<b>De bouwpromotieovereenkomst . . . . .</b>	<b>581</b>
Afdeling 1. Definitie . . . . .	581
§ 1. De bouwpromotor . . . . .	581
§ 2. De bouwpromotieovereenkomst . . . . .	582
Afdeling 2. De totstandkoming van de bouwpromotieovereenkomst . . . . .	583
Afdeling 3. De aansprakelijkheid van de bouwpromotor . . . . .	584
Afdeling 4. De werfmelding . . . . .	586
Afdeling 5. De verplichte tussenkomst van de architect . . . . .	587

## Hoofdstuk 13.

<b>Uitdoving van het aannemingscontract . . . . .</b>	<b>589</b>
Afdeling 1. Perfecte uitvoering . . . . .	589
Afdeling 2. Nietigheid van de overeenkomst . . . . .	589
§ 1. Principe . . . . .	589
§ 2. Termijn . . . . .	590
§ 3. Gevolgen van de nietigheid . . . . .	591
Afdeling 3. Ontbinding . . . . .	593
§ 1. Gerechtelijke ontbinding . . . . .	593
A. Principe . . . . .	593
B. Fout – Overmacht – Wederzijdse tekortkomingen . . . . .	594

C. Restitutieplicht – Schadevergoeding .....	596
§ 2. Buitengerechtelijke ontbinding .....	597
§ 3. Herbestedingsbeding .....	599
Afdeling 4. Overlijden van de aannemer .....	599
§ 1. Principe .....	599
§ 2. Vergoeding .....	600
Afdeling 5. Eenzijdige verbreking door de bouwheer .....	601
§ 1. Principe .....	601
§ 2. Titularis van het recht op eenzijdige beëindiging .....	601
§ 3. Toepassingsgebied – Aard van de overeenkomst .....	602
§ 4. Uitoefening van de wil om te beëindigen – Tijdstip – Vorm .....	603
§ 5. Gevolgen .....	604
A. Onomkeerbare beslissing .....	604
B. Stopzetting van de werken .....	605
C. Schadevergoeding .....	605
1. Algemeen .....	605
2. Schadevergoeding voor alle uitgaven en alle arbeid .....	607
3. Winstderving .....	607
a. Architectenovereenkomst .....	608
b. Ten aanzien van consumenten .....	609
D. Aansprakelijkheid voor het uitgevoerde werk .....	609
§ 6. Vergelijking met de andere beëindigingsmogelijkheden .....	610
§ 7. Niet van openbare orde – Contractuele bepalingen .....	612
§ 8. Het herroepingsrecht: boek VI ‘Marktpraktijken en consumenten- bescherming’ .....	614
Afdeling 6. De gerechtelijke reorganisatie .....	617
Afdeling 7. Faillissement .....	618
§ 1. Faillissement van de aannemer .....	618
A. Principe .....	618
B. Keuzerecht van de curator .....	619
1. De curator beslist de werken voort te zetten .....	619
2. De curator beslist de overeenkomst stop te zetten .....	621
§ 2. Faillissement van de opdrachtgever .....	622
Afdeling 8. Overname, fusie of opslorping van de activiteit .....	622
Afdeling 9. Overmacht .....	623
§ 1. Begrip en gevolgen .....	623
§ 2. Criteria en voorbeelden .....	624
§ 3. Overmachtsbedingen .....	626
 <b>Hoofdstuk 14.</b>	
<b>Het verhandelen van bouwproducten .....</b>	<b>629</b>
Afdeling 1. Verordening nr. 305/2011 .....	629
Afdeling 2. De wet van 21 december 2013 .....	630

§ 1. Fundamentele eisen voor de bouwwerken . . . . .	631
§ 2. Markttoezicht . . . . .	631
§ 3. Vaststellen inbreuk . . . . .	632
§ 4. Technische beoordelingsinstanties . . . . .	633
§ 5. Productcontactpunt . . . . .	634
§ 6. Het uitvoeren van opdrachten als derde partij . . . . .	634
§ 7. Technische Commissie voor de Bouw . . . . .	634

## Hoofdstuk 15.

<b>Bouwtechnische verzekeringscontracten . . . . .</b>	<b>635</b>
--	------------

Afdeling 1. Inleiding . . . . .	635
---------------------------------	-----

§ 1. Het bouwgebeuren kent bijzondere risico's . . . . .	635
§ 2. Specifieke polissen . . . . .	636
A. Algemeen . . . . .	636
B. Zaakverzekeringsovereenkomsten . . . . .	636
C. De aansprakelijkheidsverzekering – Leiding van het geschil . . . . .	636

### Afdeling 2. De bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor

architecten en raadgevende ingenieurs . . . . .	637
§ 1. Begrip – Verplichting . . . . .	637
§ 2. Gewaarborgde risico's, uitbreidingen en uitsluitingen . . . . .	639
§ 3. Duur van het contract en dekkingstermijn . . . . .	640
§ 4. Verzekerbare bedragen en kostprijs . . . . .	640
§ 5. Meldingsplicht . . . . .	641
§ 6. Verantwoordelijkheid van de mandatarissen . . . . .	641
§ 7. Sanctionering . . . . .	641
§ 8. Discriminatie ten opzichte van andere beroepsgroepen? . . . . .	642

### Afdeling 3. De burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering voor aannemers . .

§ 1. Verzekeringnemer en verzekerde . . . . .	643
§ 2. Voorwerp van de verzekeringswaarborg, uitbreiding en uitsluitingen. .	643
§ 3. Verzekerbare bedragen en kostprijs . . . . .	644
§ 4. Vrijstelling. . . . .	644
§ 5. Duur van het contract en dekkingstermijn . . . . .	644

### Afdeling 4. De burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering voor architec- ten, landmeters-experten, veiligheids- en gezondheidscoördinato- ren en andere dienstverleners in de bouwsector. . . . .

. . . . .	645
§ 1. Personeel en materieel toepassingsgebied . . . . .	645
§ 2. Omvang verzekeringsplicht – Uitsluitingen . . . . .	646
A. Omvang . . . . .	646
B. Uitsluitingen . . . . .	647
§ 3. Verzekerbare bedragen . . . . .	649
§ 4. Controle en sanctionering . . . . .	649

### Afdeling 5. De verzekering Alle Bouwplaats Risico's. . . . .

§ 1. Begrip. . . . .	649
----------------------	-----

§ 2. Verzekeringnemers en verzekerden .....	650
§ 3. Dekkingstermijn .....	651
§ 4. Verzekerbare goederen en risico's .....	652
A. De zaakverzekering .....	652
B. De aansprakelijkheidsverzekering .....	653
§ 5. Uitgesloten risico's .....	654
§ 6. Verzekerde bedragen, premie en vrijstelling .....	655
§ 7. Subrogatoir verhaal tegen de eigen verzekerde .....	656
Afdeling 6. De controleverzekering .....	657
§ 1. Begrip .....	657
§ 2. Verzekeringnemers en verzekerden .....	657
§ 3. Verzekerde risico's .....	658
§ 4. Dekkingstermijn .....	658
§ 5. Uitgesloten risico's .....	658
§ 6. Verzekerde bedragen, premie en vrijstelling .....	659
Afdeling 7. Verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid .....	659
§ 1. Verzekerde risico's .....	660
§ 2. Verzekeringnemers en verzekerden .....	661
A. Verzekeringnemers .....	661
1. Architect .....	662
2. Aannemer .....	662
3. Andere dienstverleners in de bouwsector .....	663
4. Uitzondering .....	664
B. Verzekerden .....	664
C. Verzekerde bedragen .....	664
§ 3. Dekkingstermijn .....	665
§ 4. Soorten polissen .....	665
§ 5. Tariferingsbureau .....	665
§ 6. Bewijs .....	666
A. De architect .....	666
B. Aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector .....	666
C. Borgstelling .....	667
D. Controle en sanctionering .....	667
1. Aannemer en andere dienstverleners in de bouwsector .....	667
2. De architect .....	668
§ 7. Opheffing bestaande verzekeringsplicht van de architect .....	669
<b>Hoofdstuk 16.</b>	
<b>Deskundigenonderzoek</b>	
m.m.v. Jana MESSENS .....	671
Afdeling 1. Inleiding – Begrip .....	671
Afdeling 2. Minnelijk deskundigenonderzoek .....	672

§ 1. Eenzijdig .....	672
§ 2. Tegensprekelijk .....	673
Afdeling 3. Gerechtelijk deskundigenonderzoek .....	675
§ 1. De aanstelling .....	676
A. Soevereine beslissing van de feitenrechter .....	676
§ 2. Procedure .....	679
A. Aanstelling in een procedure ten gronde .....	679
1. Ten gronde .....	679
2. Alvorens recht te doen .....	680
3. Verstek .....	680
4. Hoger beroep .....	681
5. Ontvankelijkheid van de vordering .....	682
6. Bevoegdheid .....	682
7. Tussenkost – Toelaatbaarheid .....	683
B. Vordering in kort geding .....	685
1. Eenzijdige rechtspleging .....	687
a. Voor de voorzitter van de rechtbank zetelend in kort geding in geval van uiterst dringende noodzakelijkheid ..	687
b. Voor de vrederechter .....	688
c. Voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg en van de ondernemingsrechtbank .....	688
§ 3. Keuze van de deskundige .....	689
A. Algemeen .....	689
B. Aantal deskundigen .....	691
1. De coördinerende deskundige .....	691
C. Bijstand door technische raadgevers van de deskundige .....	692
§ 4. De opdracht .....	693
§ 5. Het verloop .....	697
A. Inwerkingstelling .....	697
B. Aanvaarding of weigering van de opdracht .....	698
§ 6. Wraking .....	698
A. Wrakingsgronden .....	698
B. Procedure .....	699
§ 7. Betrokken partijen – Vrijwillige en gedwongen tussenkost .....	700
§ 8. Plaatsbezoek .....	703
A. Installatievergadering .....	703
B. Technisch onderzoek .....	707
C. Verzoeningspoging .....	708
D. Vrijgave van de onderzochte zaak .....	709
§ 9. Tussentijdse verslagen .....	710
§ 10. Het voorverslag .....	710
§ 11. Het eindverslag .....	712



A.	Neerlegging van het eindverslag . . . . .	712
B.	Inhoud en eedformule – Nietigheid – Meerdere deskundigen . . . . .	712
C.	Motivering van het verslag . . . . .	714
D.	Taal . . . . .	715
§ 12.	Toezicht van de rechter . . . . .	716
A.	Algemeen . . . . .	716
B.	Bijwonen van de verrichtingen . . . . .	718
C.	Interpretatie of uitbreiding van de opdracht en bijkomende opdrachten . . . . .	718
D.	Aanwezigheid bij een onderzoeksmaatregel . . . . .	719
§ 13.	Beperkt deskundig onderzoek . . . . .	720
A.	Horen van de deskundige . . . . .	720
B.	Horen van de technische raadsliden . . . . .	721
§ 14.	De termijn en de verlenging ervan . . . . .	721
§ 15.	Vervanging van de deskundige . . . . .	722
§ 16.	Sanctionering van onwillige partijen of derden . . . . .	724
§ 17.	Bewijskracht – Bindende kracht – Tegenstelbaarheid en sanctie . . . . .	725
A.	Bewijskracht . . . . .	725
B.	Bindende kracht . . . . .	726
C.	Tegenstelbaarheid . . . . .	727
1.	Tegenstelbaarheid aan de partijen – Rechten van verdediging .	727
2.	Tegenstelbaarheid aan derden . . . . .	729
D.	Sancties . . . . .	731
§ 18.	De uitvoering van werken onder toezicht van de deskundige . . . . .	733
A.	Onderzoekswerken in de loop van het onderzoek . . . . .	733
B.	Herstellingswerken onder leiding van de deskundige . . . . .	734
§ 19.	Kosten en erelonen . . . . .	734
A.	Voorafgaande raming van de algemene kostprijs van het deskundigenonderzoek . . . . .	734
B.	Voorschot . . . . .	735
1.	Consignatie . . . . .	735
2.	Vrijgeven van het voorschot . . . . .	737
3.	Teruggave van het voorschot . . . . .	738
C.	Staat van de kosten en het ereloon . . . . .	738
D.	Verwijzing in de kosten – Interesten . . . . .	741
E.	Verjaring van de vordering van de deskundige . . . . .	743
§ 20.	Aansprakelijkheid van de deskundige . . . . .	743
A.	Aard van de aansprakelijkheid . . . . .	743
1.	Contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheid . . . . .	743
2.	Tuchtrechtelijke en strafrechtelijke aansprakelijkheid . . . . .	744
B.	Foutbegrip . . . . .	744
C.	Verjaring van de aansprakelijkheidsvordering . . . . .	746

§ 21. Het nationaal register voor gerechtsdeskundigen .....	746
A. Opname in het nationaal register .....	746
B. Aanvraag tot opname in het nationaal register .....	748
1. Minister van Justitie en aanvaardingscommissie .....	748
2. Voorwaarden tot opname in het register .....	749
a. Formele voorwaarden .....	749
b. Vereiste van de nodige beroepsbekwaamheid en juridische kennis .....	750
c. Permanente vormingen .....	751
d. Deontologische code .....	751
e. Eenmalig afleggen van de eed .....	751
§ 22. Toezicht op de gerechtsdeskundigen .....	751
§ 23. De deontologische code van de gerechtsdeskundige .....	752
A. Doel en voorwerp .....	752
B. Aanvaarding en uitvoering van de opdracht .....	753
C. Gedrag buiten de opdracht en onverenigbaarheden .....	754
D. Permanente vorming en verzekering .....	755
E. Beroepsgeheim – Discretieplicht .....	755
F. Sancties .....	755
G. Niet-geregistreerde deskundige .....	756
<i>Bibliografie</i> .....	757
<i>Zaakregister</i> .....	769