

## DE AANNEMER ALS VERKOPER



# De aannemer als verkoper

Rechtsvergelijkende analyse naar  
Belgisch en Frans recht van de  
vorderingen van de bouwheer  
bij verborgen gebreken in  
het materiaal van het werk

Jan-Willem VERBEKE

 INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

De aannemer als verkoper. Rechtsvergelijkende analyse naar Belgisch en Frans recht van de vorderingen van de bouwheer bij verborgen gebreken in het materiaal van het werk

Jan-Willem Verbeke

© 2020 Lefebvre Sarrut Belgium NV  
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1323-0  
D/2021/7849/21  
NUR 827  
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV  
Lay-out: Crius Group, Hulshout

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke 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.

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

# INHOUD

<b>Hoofdstuk I.</b>	
<b>Inleiding</b> .....	1
<b>Hoofdstuk II.</b>	
<b>De kwalificatiestrijd: koop of aanneming?</b> .....	3
Afdeling I. De traditionele kwalificatiescholen: enkele koop en enkele aanneming. ....	3
Afdeling II. De school van de gemengde overeenkomst .....	5
<b>Hoofdstuk III.</b>	
<b>De vorderingen van de bouwheer tegen de aannemer.</b> .....	11
Afdeling I. De vordering tegen de aannemer voor lichte verborgen gebreken. .	11
§ 1. Juridische grondslag .....	11
§ 2. Voorwaarden. ....	13
A. Lichte verborgen gebreken en <i>dommages intermédiaires</i> .....	13
B. <i>Garantie de parfait achèvement</i> naar Frans recht .....	17
C. <i>Garantie de bon fonctionnement</i> naar Frans recht. ....	18
§ 3. De termijnen .....	18
A. Lichte verborgen gebreken en <i>dommages intermédiaires</i> .....	19
B. <i>Garantie de parfait achèvement</i> en <i>garantie de bon fonctionnement</i> . . .	21
Afdeling II. De vordering tegen de aannemer voor stabiliteitsbedreigende gebreken. ....	21
§ 1. Juridische grondslag .....	21
§ 2. Voorwaarden. ....	23
§ 3. De termijnen .....	26
<b>Hoofdstuk IV.</b>	
<b>De vordering van de bouwheer tegen de verkoper</b> .....	29
Afdeling I. De vordering tegen de verkoper op grond van verborgen gebreken. .	29
§ 1. Begrip en juridische grondslag. ....	29
§ 2. De voorwaarden .....	30
§ 3. De theorie van de kwalitatieve rechten. ....	34
§ 4. De termijnen .....	36

Afdeling II. Moet de gemeenrechtelijke verjaringstermijn ook van toepassing zijn op de vrijwaringsvordering voor verborgen gebreken tegen de verkoper? ..... 38

**Hoofdstuk V.**  
**Toepassing op de casus.** ..... 43

**Hoofdstuk VI.**  
**De verschillen tussen de vorderingen voor verborgen gebreken bij aanneming en koop.** ..... 45

**Hoofdstuk VII.**  
**Besluit** ..... 47

*Bibliografie* ..... 51