

# Inhoudstafel

VOORWOORD .....	11
-----------------	----

## DEEL 1

### ALGEMEEN KADER VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>WETTELIJK KADER VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID ..</b>	<b>17</b>
Afdeling 1.	De artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek .....	19
Afdeling 2.	Artikel 6 van de woningbouwwet .....	20
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BASISKENMERKEN VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID ..</b>	<b>21</b>
Afdeling 1.	De tienjarige aansprakelijkheid wijkt van het gemeen aannemingsrecht af .....	23
Afdeling 2.	De tienjarige aansprakelijkheid is van contractuele aard .....	24
Afdeling 3.	De tienjarige aansprakelijkheid is een foutaansprakelijkheid .....	25
Afdeling 4.	De tienjarige aansprakelijkheid is van openbare orde .....	25

## DEEL 2

### OVEREENKOMSTEN ONDERWORPEN AAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>ALGEMEEN (TOEPASSINGSGEBIED <i>RATIONE MATERIAE</i>) .....</b>	<b>31</b>
Afdeling 1.	De aannemingsovereenkomst .....	33
§ 1.	De essentiële kenmerken van de aannemingsovereenkomst ....	33
1.1.	De aannemingsovereenkomst als huur van werk en diensten .....	33
1.2.	De aannemingsovereenkomst als een consensueel, wederkerig contract onder bezwarende titel .....	34
§ 2.	De geldige totstandkoming van de aannemingsovereenkomst ..	35
2.1.	De algemene geldigheidsvoorwaarden vanuit het verbintenissenrecht .....	35
2.1.1.	<i>De geldige toestemming van partijen</i> .....	35
2.1.2.	<i>De bekwaamheid tot contracteren</i> .....	36
2.1.3.	<i>Een bepaald en geoorloofd voorwerp</i> .....	37
2.1.4.	<i>Een geoorloofde oorzaak</i> .....	39

2.2. De geldigheidsvoorwaarden vanuit specifieke regelgeving van openbare orde .....	40
§ 3. De aannemingsovereenkomst en aanverwante overeenkomsten .....	41
3.1. De aannemingsovereenkomst en de koopovereenkomst ..	42
3.1.1. <i>Het onderscheid</i> .....	42
3.1.2. <i>Het belang van het onderscheid in het kader                 van de aansprakelijkheid van de professionele                 bouwpartner</i> .....	43
3.2. De aannemingsovereenkomst en de arbeidsovereenkomst .....	46
3.2.1. <i>Het onderscheid</i> .....	46
3.2.2. <i>Het belang van het onderscheid in het kader                 van de aansprakelijkheid van de professionele                 bouwpartner</i> .....	48
3.3. De aannemingsovereenkomst en de lastgevingsovereenkomst .....	48
3.3.1. <i>Het onderscheid</i> .....	48
3.3.2. <i>Het belang van het onderscheid in het kader                 van de aansprakelijkheid van de professionele                 bouwpartner</i> .....	49
<b>Afdeling 2. Overeenkomsten onderworpen aan de woningbouwwet</b> .....	50
§ 1. Doelstellingen van de woningbouwwet .....	50
§ 2. Toepassingsgebied van de woningbouwwet .....	51
2.1. Nieuwbouwwoningovereenkomsten .....	52
2.1.1. <i>De koop-op-plan</i> .....	53
2.1.2. <i>De sleutel-op-de-deur</i> .....	54
2.1.3. <i>De voltooiingsvereiste</i> .....	55
2.1.4. <i>De bestemmingsvereiste</i> .....	56
2.1.5. <i>De vooruitbetalingsvereiste</i> .....	57
2.2. Overeenkomsten tot eigendomsovergang met de verbintenis om een huis of een appartement te verbouwen of uit te breiden .....	60
2.3. Uitzonderingen .....	61

<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>CONCREET (TOEPASSINGSGBIED <i>RATIONE PERSONAE</i>)</b>	63
<b>Afdeling 1.</b>	<b>De architect</b>	65
§ 1.	De architect en zijn takenpakket	66
§ 2.	De architect en de kwalificatie van de overeenkomst	71
<b>Afdeling 2.</b>	<b>De aannemer</b>	74
§ 1.	De aannemer en zijn takenpakket	74
§ 2.	De aannemer en de kwalificatie van zijn overeenkomst	77
<b>Afdeling 3.</b>	<b>De bouwtechnisch ingenieur</b>	78
§ 1.	De ingenieur en zijn takenpakket	79
§ 2.	De ingenieur en de kwalificatie van zijn overeenkomst	80
<b>Afdeling 4.</b>	<b>De bouwpromotor</b>	81
§ 1.	De bouwpromotor en zijn takenpakket	82
§ 2.	De bouwpromotor en de kwalificatie van zijn overeenkomst	82
2.1.	Koop, aanneming of lastgeving?	83
2.2.	Woningbouwwet of niet?	85
<b>Afdeling 5.</b>	<b>Het controleorganisme</b>	85
§ 1.	Het controleorganisme en zijn taken	85
§ 2.	Het controleorganisme en de kwalificatie van zijn overeenkomst	86
§ 3.	Tienjarige aansprakelijkheid of niet?	87
<b>Afdeling 6.</b>	<b>Wisselwerking tussen de verschillende professionele bouwpartners</b>	87

### DEEL 3

#### VOORWAARDEN VOOR AANSPRAKELIJKHEID

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>EEN GEBOUW OF EEN GROOT WERK VAN ONROERENDE AARD</b>	93
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>EEN ERNSTIG GEBREK (ZICHTBAAR OF VERBORGEN)</b>	97

<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>DE FOUT VAN DE PROFESSIONELE BOUWPARTNER</b>	101
<b>Afdeling 1.</b>	<b>De tienjarige aansprakelijkheid is een foutaansprakelijkheid</b>	103
§ 1.	Principe	103
§ 2.	Nuancering: inspanningsverbintenis versus resultaatsverbintenis	103
§ 3.	Vaststelling van de fout	105
<b>Afdeling 2.</b>	<b>De architect</b>	106
<b>Afdeling 3.</b>	<b>De aannemer</b>	108
<b>Afdeling 4.</b>	<b>De bouwtechnische ingenieur</b>	111
<b>Afdeling 5.</b>	<b>De bouwpromotor</b>	112
<b>Afdeling 6.</b>	<b>Het controleorganisme</b>	114
<b>Afdeling 7.</b>	<b>De bouwheer/opdrachtgever</b>	114
<b>Afdeling 8.</b>	<b>Samenlopende fouten</b>	115

#### DEEL 4

#### DE AANSPRAKELIJKHEIDSVORDERING

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>DE DUUR VAN DE AANSPRAKELIJKHEID</b>	121
<b>Afdeling 1.</b>	<b>De aard van de tienjarige termijn</b>	123
§ 1.	De tienjarige termijn: een waarborg- en een proceduretermijn	123
1.1.	De tienjarige aansprakelijkheidstermijn als waarborgtermijn	123
1.2.	De tienjarige aansprakelijkheidstermijn als proceduretermijn	123
1.3.	De waarborgtermijn en de proceduretermijn zijn met elkaar verbonden	124
§ 2.	De tienjarige aansprakelijkheidstermijn als een vervaltermijn van openbare orde	125
2.1.	De tienjarige aansprakelijkheidstermijn is een vervaltermijn	125
2.2.	De tienjarige aansprakelijkheidstermijn is van openbare orde	126

<b>Afdeling 2. De gevolgen van de aard van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn</b> .....	126
§ 1. Het hakbijlmechanisme .....	126
1.1. De principes .....	126
1.2. De uitzonderingen op het hakbijlmechanisme .....	128
1.2.1. <i>Vorderingen begrepen in de initieel tijdig ingestelde vordering</i> .....	128
1.2.2. <i>Herstellingswerken</i> .....	129
§ 2. Contractuele beperking van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn is niet mogelijk .....	129
§ 3. Contractuele verlenging van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn is ook niet mogelijk .....	130
<b>Afdeling 3. Het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn</b> .....	132
§ 1. De oplevering en de aanvaarding van het bouwwerk .....	132
1.1. De oplevering van het bouwwerk door de professionele bouwpartner .....	132
1.2. De aanvaarding van het bouwwerk door de opdrachtgever .....	133
1.3. De voorlopige oplevering en definitieve oplevering van het bouwwerk .....	133
1.3.1. <i>De voorlopige oplevering van het bouwwerk</i> .....	134
1.3.2. <i>De definitieve oplevering van het bouwwerk</i> .....	134
§ 2. Het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn ...	136
2.1. De aanvaarding van de bouwwerken door de opdrachtgever .....	136
2.2. Het bewijs van de aanvaarding van de werken door de opdrachtgever .....	137
2.2.1. <i>Het gemeen aannemingsrecht</i> .....	137
2.2.2. <i>De woningbouwwet</i> .....	138
2.2.3. <i>Appartementsmede-eigendom</i> .....	139
 <b>HOOFDSTUK 2 AANSPRAAKGERECHTIGDEN EN AANSPRAKELIJKE PERSONEN: TUSSEN WELKE PERSONEN KAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEIDSVORDERING GESTELD WORDEN?</b> .....	141
 <b>Afdeling 1. Tussen de contractpartijen en hun gelijkgestelden</b> .....	143
§ 1. De contractpartijen .....	143
§ 2. De gelijkgestelden van de contractpartijen .....	144

§ 3. Derden .....	146
3.1. Algemeen .....	146
3.2. De verhouding tussen bouwheer en onderaannemer ....	146
3.3. Professionele bouwactoren onderling .....	148
3.4. De zijdelingse vordering .....	148
3.5. De overdracht van de schuldvordering .....	149
<b>Afdeling 2. De verkrijger ten bijzondere titel .....</b>	<b>149</b>
§ 1. Algemeen .....	149
§ 2. De overdracht van het bouwwerk in de loop van de procedure .....	151
<b>Afdeling 3. Huwgemeenschap en mede-eigendom .....</b>	<b>152</b>
§ 1. Huwgemeenschap .....	152
§ 2. Mede-eigendom .....	152
§ 3. Appartementsmede-eigendom .....	152
<b>HOOFDSTUK 3 VOORWERP VAN DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEIDSVORDERING .....</b>	<b>155</b>
<b>Afdeling 1. Uitvoering in natura .....</b>	<b>157</b>
<b>Afdeling 2. Uitvoering bij equivalent .....</b>	<b>157</b>
<b>HOOFDSTUK 4 VERWEERMIDDELEN VAN DE PROFESSIONELE BOUWPARTNER .....</b>	<b>159</b>
<b>HOOFDSTUK 5 WAAR MOET DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEIDSVORDERING GESTELD WORDEN? .....</b>	<b>163</b>