

Juridisch - Praktisch Artikel
Sociaal – Juridische Dienstverlening Gewest Brugge

Bouwen: een moeilijke onderneming?

Inleiding

Elke Belg is geboren met de zgn. “baksteen in de maag”. Onze bouwwoede kent geen grenzen en steeds worden nieuwe percelen verkaveld om het gezin een warm “nest” te geven.

Juridisch betekent bouwen het sluiten van een overeenkomst. Dergelijke overeenkomsten zijn de zogenaamde aannemingsovereenkomsten waarvoor er wel specifieke regels gelden, doch de contracteervrijheid is zeer groot. De enige regel waarvan niet kan worden afgeweken is de zgn. onafhankelijkheid tussen aannemer en architect, een pijnpunt bij de zgn. kopen ‘sleutel op de deur’.

Dit artikel gaat in op enkele praktische knelpunten.

1. Kwalificatie van de overeenkomst:

De aannemingsovereenkomst is een zelfstandige overeenkomst die een aanneming van “werken” inhoudt, wat wil zeggen dat u een beroep doet op een *zelfstandige aannemer* om uw bouwwerk te realiseren.

Gezien uzelf (meestal) een particulier bent, gelden de regels van het *Burgerlijk Bewijsrecht*: alles moet op papier staan wat een waarde heeft van meer dan 375 euro.

Deze regel wordt meestal uit het oog verloren wanneer er zogenaamde “*meerwerken*” of “*bijkomende*” bestellingen worden geplaatst naargelang de bouwwerkzaamheden vorderen, wat nadien aanleiding kan geven tot vele discussies.

Ik verklaar mij nader:

- *Overeenkomst voor een vast forfait of een relatief vast forfait:*

Ofwel sluit u een overeenkomst **all-in**, dit wil zeggen dat alles inbegrepen is in de prijs en moet u ook maken dat alles in het lastenboek omschreven is, een overeenkomst voor een **absoluut vast forfait**.

Ofwel sluit u een overeenkomst voor een **relatief vast forfait** en dan dienen er bepaalde werken, die niet begrepen zijn de aannemingsovereenkomst ook schriftelijk dienen vastgelegd te worden: werken in regie (per uur), of echte bijkomende werken, schriftelijk vastgelegd.

- *Ofwel sluit u een aannemingsovereenkomst volledig in regie* (nooit in de praktijk), dit wil zeggen dat alle uren effectief gepresteerd in rekening dienen gebracht te worden los van de prijs van de materialen.

2. Praktische voorbeelden:

Het is van uitermate belang dat u alles schriftelijk en gedetailleerd dient vast te leggen **voordat** de bouwwerken een aanvang nemen.

De verkoopspraatjes van de aannemer/bouwpromotoren zijn soms zeer overtuigend, doch u dient als particulier alles op papier vast te leggen, niettegenstaande de bewijsregels in het burgerlijk recht die in het voordeel van de particulier zijn.

De praktijk leert mij dat soms zaken over het hoofd gezien worden: vb. overname van grachten en gemeenschappelijke muren, omheiningen die niet in de verkavelingvergunning of in de afzonderlijke verkoopovereenkomsten tussen de diverse bouwheren inbegrepen zijn, slopings -en afbraakwerken niet opgenomen in de overeenkomst , edm..

Besluit

Het is van uitermate belang, dat u zoals bij elk contract dat u sluit, eerst juridisch advies in te winnen zodat u niet voor voldongen feiten zou staan na het sluiten van het contract.

Immers, het is een minimale kost om uw contract te laten nalezen door een advocaat die u met raad en daad zal bijstaan opdat u een correct en volledig contract kan sluiten.

U sluit niet elke dag in uw leven een aannemingsovereenkomst af, zodat u zeker volledig geïnformeerd dit avontuur kunt aangaan.

Mieke Listhaeghe

Advocaat (www.mieke-listhaeghe.be)

Sociaal – Juridische Dienst Gezinsbond Gewest Brugge