

DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER

De tienjarige aansprakelijkheid is een aansprakelijkheid van openbare orde, met andere woorden de aannemer kan zich hiervan niet ontslaan, noch ze beperken of dat nu is op het gebied van de termijn of op het gebied van de gebreken waarvoor ze geldt.

Het gaat om een aansprakelijkheid gebaseerd op een fout en dat is de reden waarom het de voorkeur verdient te praten over "tienjarige aansprakelijkheid" in plaats van over "tienjarige waarborg", die laat doorschijnen dat ze automatisch is.

Deze termijn van 10 jaar is een vervaltermijn: hij kan slechts onderbroken worden door de erkenning van de aansprakelijkheid of door het instellen van een rechtsvordering.

De tienjarige aansprakelijkheid veronderstelt dat verschillende voorwaarden vervuld zijn:

1) Een gebouw of een groot onroerend werk

De term "gebouw" kan omschreven worden als elke materiële constructie die vast op de grond geplaatst wordt met duurzame materialen.

Als voorbeelden van "gebouwen" kunnen we vermelden: een huis, een ziekenhuis, een appartements- of kantoorgebouw, maar ook een weg, een brug, een dijk, een terras, een tennisveld, een veranda, enz.

Wat het begrip "groot onroerend werk" betreft, dit wordt geïnterpreteerd door de rechtspraak en heeft betrekking op werken die één geheel vormen met het onroerend goed en die er een cruciaal deel van uitmaken.

De vraag of bepaalde werken als "grote werken" beschouwd kunnen worden is een feitenkwestie die valt onder de soevereine beoordeling van de feitenrechter.

Voor wat betreft de voltooiingswerken is de rechtspraak verdeeld. Doch hierbij dient opgemerkt dat - zelf wanneer geoordeeld wordt dat de tienjarige aansprakelijkheid niet van toepassing is - het gebrek eventueel wel kan vallen onder de aansprakelijkheid wegens verborgen gebreken.

Zo kan het schrijnwerk onder de tienjarige aansprakelijkheid vallen wanneer alle ramen getroffen zijn en vervangen moeten worden. Hetzelfde principe geldt bij het plaatsen van betegeling en in het bijzonder als de steentjes van een muur of bakstenen loskomen, enz. Soepeler bekleding daarentegen worden niet beschouwd als onderworpen aan de tienjarige aansprakelijkheid. Evenmin worden sanitaire installaties doorgaans als een groot onroerend werk beschouwd. Ook condensatie in dubbele beglazing en schilderwerk dat een louter esthetische functie heeft, zijn geen gebreken die onder de tienjarige aansprakelijkheid vallen.

2) Een ernstig gebrek

Met andere woorden: een gebrek dat de stevigheid van het bouwwerk of van een belangrijk deel ervan in gevaar brengt of kan brengen. Het moet dus gaan om een gebrek dat mogelijk, zij het misschien op termijn, het volledige of gedeeltelijke verlies van het onroerend goed veroorzaakt.

Hieronder enkele voorbeelden van gebreken die aanleiding gaven tot de toepassing van de tienjarige aansprakelijkheid:

- onaangepaste funderingen;
- te weinig wapening in een dekvloer met een verzakking als gevolg;
- zo veel roestvorming op de metalen gevelbekleding dat op termijn de gevel in gevaar kan komen;
- gebrekkig metselwerk aan de gevelmuren;
- een niet waterdicht terras;
- vocht en schimmelvorming die de stevigheid van het gebouw aantasten;
- het rotten van het dak van een appartement;
- watersijpeling door de ramen die allemaal vervangen moeten worden;
- algemene roestvorming op de leidingen van een verwarmingsinstallatie;
- lekken in een zinken dakgoot met als gevolg watersijpeling in de muur.

Als voorbeelden van gebreken die onvoldoende ernstig zijn om de tienjarige aansprakelijkheid te weeg te brengen, kunnen we vermelden:

- afschilferende gevelstenen;
- barsten in het voegwerk;
- een gebrekkige waterleiding;
- een plaatselijke verzakking van een betegeling;
- loskomende tegels;
- condensatie in dubbele beglazingen;
- gebrekkige geluidsisolatie;
- zuivere esthetische gebreken.

3) Een fout

Het bestaan van een beschadiging zoals een barst, de niet-waterdichtheid, enz. brengt niet automatisch de aansprakelijkheid van de bouwer te weeg. Er is nog een vereiste, namelijk dat de ten laste gelegde stoornis te wijten is aan een fout in de manier waarop het werk werd uitgevoerd.

De fout kan bestaan in:

- een uitvoering die niet beantwoordt aan de regels van het vak;
- een uitvoering die niet overeenstemt met het bestek;
- een ontwerp- of berekeningsfout;
- het gebruik van ongeschikte materialen.

Het bestaan van een fout wordt bewezen met alle rechtsmiddelen, inclusief een expertise waarop in de praktijk vaak een beroep gedaan wordt.

Verdeling van de aansprakelijkheid onder de architect en de aannemer

Aan de wettelijke verdeling van de taken tussen aannemer en architect is logischerwijze de verdeling van de respectieve aansprakelijkheden gekoppeld.

Aangezien de architect als wettelijke opdracht heeft de uitvoering van de werken te plannen en te controleren, zal hij in principe als enige verantwoordelijk zijn voor de ontwerpgebreken en voor de aanpassing van het ontwerp aan de aard van de bodem. De aannemer zal, in beginsel als enige, verantwoordelijk zijn voor de fouten bij de uitvoering, namelijk de gebreken van materialen en de gebreken bij hun plaatsing.

Maar er bestaat tussen deze twee bouwpartners een wederzijdse plicht om op fouten te controleren. Het niet nakomen van deze plicht, vormt een fout die zich opstapelt op die van de andere.

De architect en de aannemer zullen dus eventueel aansprakelijk kunnen worden gesteld voor eenzelfde bouwgebrek wegens hun respectieve fout.

CONCLUSIE

Wanneer een aannemer op basis van zijn tienjarige aansprakelijkheid aangesproken wordt door een opdrachtgever, doet hij er goed aan na te kijken of voormelde voorwaarden voor deze aansprakelijkheid vervuld zijn.

Ter herinnering: de juristen van de beroepsorganisatie staan ter beschikking van de lidbedrijven om ze bij te staan bij het onderzoek van de concrete gevallen waarmee zij geconfronteerd worden.

