

De tienjarige aansprakelijkheid

Etienne DEMOLS
Advocaat bij de balie van Charleroi
e.demols@vvdavocats.be

I. De tienjarige aansprakelijkheid voor ernstige gebreken

Een versterkte bescherming

De gemeenrechtelijke contractuele aansprakelijkheid die rust op de aannemer neemt een einde vanaf de aanvaarding, onder voorbehoud van de aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken.

Na deze aanvaarding geniet de bouwheer in het kader van een bouwovereenkomst van een bijkomende bescherming, namelijk de tienjarige aansprakelijkheid die, zoals haar naam reeds aangeeft, tien jaar duurt.

De tienjarige aansprakelijkheid krachtens de artikelen 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek (na veel controverse hebben de doctrine en de rechtspraak toegegeven dat deze artikels een eigen regime van aansprakelijk vestigen en dat zij cumulatief dienen toegepast te worden) is contractueel van aard, doordat zij wordt afgeleid uit de aannemingsovereenkomst, en is wettelijk van aard, doordat haar voorwaarden en modaliteiten bepaald zijn door de wet en de openbare orde, en doordat zij streeft naar een dubbele bescherming van de openbare veiligheid en van de bouwheer. (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WÉRY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, Kluwer, Waterloo, 2012, p. 353).

De regel

Artikel 1792 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat «Indien een gebouw dat tegen vaste prijs is opgericht, geheel of gedeeltelijk teniet gaat door een gebrek in de bouw, zelfs door de ongeschiktheid van de grond, zijn de architect en de aannemer daarvoor gedurende tien jaren aansprakelijk.»

Uit hoofde van artikel 2270 Burgerlijk Wetboek blijkt: «Na verloop van tien jaren zijn architecten en aannemers ontslagen van hun aansprakelijkheid met betrekking tot de grote werken die zij hebben uitgevoerd of geleid.»

Een regime van openbare orde

De tienjarige aansprakelijkheid heeft niet alleen als doel de bouwheer te beschermen, maar ook de openbare veiligheid te waarborgen door de stevigheid van de gebouwen te verzekeren. Dit regime wordt bijgevolg beschouwd als zijnde van openbare orde, hetgeen iedere afstand of uitsluiting, zelfs gedeeltelijk, van de aansprakelijkheid van de aannemer of de architect uitsluit. (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WÉRY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 354 ; Liège, 22 novembre 2002, R.G.A.R., 2004, n° 13881)

De aannemingsovereenkomst of de architectuurovereenkomst kan dus niet de termijn van de garantie reduceren tot minder dan 10 jaar, noch de omschrijving en de aard van de gebreken die de tienjarige aansprakelijkheid meebrengen verminderen.

Evenzo, met betrekking tot een regime van openbare orde, is het niet noodzakelijk een specifieke tienjarige aansprakelijkheidsclausule in te sluiten, want deze aansprakelijkheid geldt ambtshalve zonder dat ervan kan worden afgeweken.

Toepassingsvoorwaarden

De tienjarige aansprakelijkheid veronderstelt een ernstig gebrek, dat de stevigheid van het gebouw of een wezenlijk onderdeel daarvan in gevaar brengt of kan brengen, en dat een gevolg is van een fout in hoofde van de architect of de aannemer.

Er zijn vier toepassingsvoorwaarden voor de tienjarige aansprakelijkheid:

1. De artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek zijn enkel van toepassing bij een aannemingsovereenkomst.
2. Het moet gaan om een «groot werk».
3. Het gebrek waarnaar verwezen wordt, moet een voldoende ernstig karakter vertonen.
4. De fout van de aannemer of van de architect moet worden aangetoond.

1. Een aannemingsovereenkomst

Het regime van de tienjarige aansprakelijkheid kan slechts worden ingesteld bij een aannemingsovereenkomst.

Het Hof van Cassatie definieert een aannemingsovereenkomst als «de overeenkomst waarbij een persoon, de aannemer, zich tegen betaling van een prijs verbindt opzichtens een ander, de bouwheer, een bepaald werk of bepaalde dienst uit te voeren, zonder zijn onafhankelijkheid te verliezen in de feitelijke uitvoering van zijn verbintenissen en zonder te beschikken over een volmacht.» (Cass., 3 octobre 1961, *Pas.*, 1962, I, p. 142).

De rechtsleer en de rechtspraak zijn het er vandaag over eens dat elke aannemingsovereenkomst de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer of van de architect met zich mee kan brengen, ongeacht de techniek die wordt gebruikt bij het vaststellen van de prijs (het gaat dus niet alleen over aannemingsovereenkomsten met een vaste prijs zoals geïmpliceerd wordt door artikel 1792 Burgerlijk Wetboek) (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », in *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction, sous la direction de DUPONT M., Larcier, Collection de la Conférence du Jeune Barreau de Bruxelles, Bruxelles, 2012, p. 241*).

Bovendien kan de tienjarige aansprakelijkheid ook worden ingeroepen wanneer de overeenkomst tussen partijen niet kan worden gekwalificeerd als een aannemingsovereenkomst. Dusdanig bepaalt artikel 6 van de wet van 9 juli 1971 (hierna : Wet Breyne), die de woningbouw en de verkoop van te

bouwen of in aanbouw zijnde woningen reguleert, dat de artikelen 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek uitgebreid dienen te worden tot koopovereenkomsten, agentuurovereenkomsten of elke andere vorm van bouwpromotie wanneer zij worden gereguleerd door de Wet Breyne¹. (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 244).

2. De aard van de werken die de tienjarige aansprakelijkheid beoogt : de gebouwen en grote werken

De tienjarige aansprakelijkheid heeft enkel betrekking op onroerende goederen. Deze voorwaarde kan duidelijk worden afgeleid uit de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek. Het betreft dus niet alleen onroerende goederen in de strikte zin, maar ook onroerende goederen door bestemming of door natrekking. (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 387)

Bovendien dient de aannemingsovereenkomst betrekking te hebben op een «gebouw» (artikel 1792 Burgerlijk Wetboek) of een «groot werk» (artikel 2270 Burgerlijk Wetboek).

Het begrip 'groot werk' wordt overgelaten aan de soevereine appreciatiebevoegdheid van de rechter ten gronde. (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 383 et 388-390)

De twee begrippen worden niet verduidelijkt, hetgeen een grote appreciatiebevoegdheid geeft aan de rechtbank om rekening te houden met de specifieke kenmerken van de voorgelegde situatie.

We merken op dat het tweede begrip een veel groter toepassingsgebied kent, en in het bijzonder de verwarming, de distributie van water, elektriciteit, riolering, etc. omvat.

Worden in het bijzonder beschouwd als «grote werken» die de toepassing van de tienjarige aansprakelijkheid met zich kunnen meebrengen: de installatie van centrale verwarming van een gebouw van vier verdiepingen (Liège, 16 décembre 2005, *J.L.M.B.*, 2006, n°5, p. 861), het plaatsen van een lift (Gand, 13 juin 1959, *R.W.*, 1960-1961, p. 591), een grafkelder, evenals werken

¹ La loi du 9 juillet 1971, mieux connue sous le nom de « loi Breyne » règlemente la construction et la vente d'habitations. L'article 1^{er} de cette loi dispose quant à son champ d'application qu'elle « s'applique aux conventions relatives à des immeubles à construire ou en voie de construction destinés à l'habitation ». Il précise également qu'elle cesse de s'appliquer lorsque la construction est achevée... On peut en conclure que le contrat d'entreprise générale est incontestablement soumis à la loi, peu importe que l'entrepreneur général sous-traite ou non tout ou partie de l'ouvrage dès lors qu'il est engagée pour l'ensemble vis-à-vis du maître de l'ouvrage. Il importe peu, à cet égard, qu'il s'agisse d'une entreprise traditionnelle ou d'une construction 'clé sur porte'. Le contrat d'entreprise n'est cependant soumis à la loi que si l'entrepreneur s'est engagé à mener la construction de l'habitation jusqu'à son achèvement. Ainsi, si le maître de l'ouvrage conclut des contrats distincts avec différents corps de métiers ou lorsqu'il contracte avec un entrepreneur pour la seule exécution du gros œuvre et s'adresse à d'autres corps de métiers pour le parachèvement, la loi ne s'applique pas puisqu'aucun des entrepreneurs concernés n'a l'obligation de livrer à un maître de l'ouvrage un immeuble achevé. La loi vise cinq types de conventions :

- les conventions réalisant le transfert de propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ;
- les conventions portant engagement de construire un tel immeuble ;
- les conventions portant engagement de le faire construire ;
- les conventions portant engagement de le procurer ;
- les conventions ayant pour objet un transfert de propriété et portant engagement de transformer ou d'agrandir une maison ou un appartement, à la condition que le prix total des travaux soit supérieur à 80% du prix d'achat et minimum à 750.000 F (18.592,01 €) (ROUSSEAU L., « La loi Breyne – Quelques éclairages jurisprudentiels », in La vente, un contrat usuel très règlementé, CUP (vol. 90), Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 12-13 et 17).

betrekking hebbend op de muren, timmerwerk en dakwerken van gebouwen (Cass., 9 décembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 401).

Daarom moet het contract betrekking hebben op een gebouw in zijn geheel of een hoofdbestanddeel van het gebouw.

Wat betreft de werken aan een bestaand gebouw, is het de omvang van de werken die zal bepalen of aan de voorwaarde is voldaan. (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WÉRY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 354) Met andere woorden, het is de aard van de herstellingswerken, en niet het voorwerp van de herstellingen, die bepaalt of de werken aan de tienjarige aansprakelijkheid zijn onderworpen of niet. (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 388-390)

Kleine herstellingen van minder belang, zoals schilderwerken (Bruxelles, 16 novembre 2009, *R.A.G.B.*, 2010, p. 633), pleisterwerken, plaatsen van binnendeuren, installatie van een vals plafond, plaatsen van tegels, kunnen de tienjarige aansprakelijkheid van een aannemer niet met zich meebrengen als zij een hoofdbestanddeel van het gebouw betreffen.

De aantasting van een groot werk door weerslag is ook gedekt door de tienjarige aansprakelijkheid. Volgens het Hof van Beroep te Brussel «is de tienjarige aansprakelijkheid van toepassing op gebreken waarvan de oorzaken op lange termijn en als het ware op verraderlijke wijze de stevigheid, de stabiliteit of het behoud van hoofdbestanddelen van het gebouw aantasten... Inderdaad lijken overmatige condensatie en een gebrek aan ventilatie van de lokalen het dak, dat was doordrenkt met water en derhalve abnormaal kwetsbaar was geworden, te hebben aangetast. Het gebrek dat de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer met zich kan meebrengen is niet alleen het gebrek dat het grote werk zelf beïnvloedt, maar ook dat gebrek dat een weerslag heeft op het grote werk of een hoofdbestanddeel van het gebouw raakt en waarvan een soms trage en destructieve actie de gebouwen kwetsbaar maakt en hun instandhouding ondermijnt.»

De rechtspraak heeft de neiging het begrip 'groot werk' op een extensieve wijze te interpreteren. Sinds de erkenning van de tienjarige aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken van aannemers, is de rechtsleer echter teruggekeerd naar een meer strikte interpretatie van het begrip 'groot werk'. Op deze wijze werd de interpretatie verlaten volgens dewelke «grote werken alle essentiële en voor het gebouw noodzakelijke installaties zijn, zonder dewelke het gebouw niet meer voldoet aan zijn bestemmingen». In het algemeen lijkt het criterium terug betrekking te hebben op de aantasting van de stabiliteit en veiligheid van een gebouw (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 383 et 388-390).

Tot slot vallen losse uitrustingsonderdelen die worden geïnstalleerd op reeds bestaande werken of gebouwen niet onder de toepassing van artikel 1792 Burgerlijk Wetboek : een domoticsysteem, aangezien het niet het hoofdwerk in haar geheel ongeschikt maakt voor haar bestemming; de installatie van een inbouwcasette in een bestaande schoorsteen; een alarminstallatie en de beschermingsinstallatie tegen diefstal als deze is geïntegreerd in het werk middels metselwerken, waardoor ze onlosmakelijk verbonden zijn; (...) (DELVAUX A., DE COCQEAU B., SIMAR R., DEVOS B. et BOCKOURT J., *Le contrat d'entreprise – Chronique de jurisprudence 2001-2011*, Les dossiers du JT n°89, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 257).

3. De aard van het gebrek dat de tienjarige aansprakelijkheid met zich kan meebrengen : gebrek in de bouw of ongeschiktheid van de grond, dat een voldoende ernstig karakter vertoont.

Het gebrek moet niet noodzakelijk verborgen zijn bij de aanvaarding : ook voor zichtbare gebreken is de aannemer aansprakelijk (Cass., 18 novembre 1983, *Pas.*, 1984, I, p. 303).

Dit vloeit voort uit het karakter van openbare orde van de tienjarige aansprakelijkheid : de bouwheer kan ingevolge de aanvaarding van de werken niet rechtsgeldig afstand hebben gedaan van de zichtbare gebreken.

Dit is een fundamenteel verschil ten opzichte van het regime van andere aannemingsovereenkomsten. (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WÉRY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 354).

Het Hof van Cassatie definieert 'een ernstig gebrek' als «de ongeschiktheid van de grond of een gebrek in de bouw dat een gebouw of een groot werk aantast, waardoor de stevigheid van het gebouw of een van haar hoofdbestanddelen in het gedrang wordt gebracht». (Cass., 4 avril 2003, *Pas.*, 2003, I, p. 736).

Opdat de tienjarige aansprakelijkheid zou kunnen worden geactiveerd, komt het aan de bouwheer toe om niet alleen het bestaan van een gebrek in de bouw of de ongeschiktheid van de grond te bewijzen, maar ook dat het gebrek een zeker ernstig karakter vertoont.

▪ Ongeschiktheid van de grond of gebrek in de bouw

Artikel 1792 Burgerlijk Wetboek voorziet in de aansprakelijkheid van architecten en aannemers zowel voor een gebrek in de bouw als voor de ongeschiktheid van de grond.

Wat betreft de ongeschiktheid van de grond, dient men eerder te spreken over «een gebrek in het ontwerp door onaangepastheid van de funderingen aan de aard van de bodem» gezien het feit dat men hier de hypothese bedoelt waarbij een architect tussenkomt in een vastgoedproject met name om de bodemkwaliteit te bestuderen teneinde zich te verzekeren dat deze bodem in staat is het voorgestelde vastgoedproject te dragen. Deze verbintenis strekt zich uit tot de bouwfase. Zo kan de tienjarige aansprakelijkheid van de architect inzake worden geroepen in geval van een instorting van de achterliggende grond. (Liège (14^e ch.), 26 octobre 2009, inédit, cité in B. LOUVEAUX, « Inédits de droit de la construction (VI) », *J.L.M.B.*, 2011, p. 905, sous la référence *J.L.M.B.* 09/959 ; BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 246)

▪ Ernstig karakter van het gebrek

Het gebrek moet ernstig zijn : het gebrek dient (of is in staat) de stevigheid of de stabiliteit van het gebouw of van een van haar hoofdbestanddelen aan te tasten. (Cass., 11 octobre 1979, *Pas.*, 1980, I, p. 200 ; BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 247)

De hoven en rechtbanken beschikken over een soevereine appreciatiebevoegdheid betreffende het ernstig karakter van het gebrek. (Kohl B., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (cours suprêmes)*, in *Droit de la construction*, CUP (vol. 127), Liège, Anthemis, 2010, p. 209)

Werden beoordeeld als ernstige gebreken : een gebrek in de afdichting van een dak dat leidde tot een dermate vochtigheid van de muren dat een binnenplafond van het gebouw instortte (Liège (20^e ch.), 22 novembre 2002, *R.G.A.R.*, 2004, p. 13881), waterinfiltratie met als gevolg de vernieling van een muur (Cass., 18 octobre 1973, *Pas.*, 1974, I, p. 185), de afwezigheid van isolatie met als gevolg dat vochtigheid en schimmel de stevigheid van het gebouw bedreigen (Bruxelles, 14 juin 1985, *Entr. et dr.*, 1987, p. 101), bewegingen van het gebouw ingevolge de slechte verankering in de grond (Bruxelles, 4 mai 1962, *Pas.*, 1963, II, p. 79), de bodemverzakking van de grond (Bruxelles, 5 octobre 1965, *J.T.*, 1965, p. 675), het teloorgaan van het dak (Liège, 4 mars 1965, *J.L.*, 1965-1966, p. 232), slecht vakmanschap dat overstromingen en constante luchtvochtigheid in de kelder veroorzaakt (Liège, 6 décembre 1994, *J.L.M.B.*, 1995, p. 1317), scheuren ingevolge vervorming van steunelementen (Anvers, 23 septembre 1997, *R.W.*, 1998-1999, p. 299), lekken en barsten van de leidingen van de centrale verwarming (Bruxelles, 15 février 1988, *R.G.D.C.*, 1990, p. 309) (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 247).

Werden ook beoordeeld als behorend tot de tienjarige aansprakelijkheid : de stabiliteit van het timmerwerk (Bruxelles, le 12 avril 1994, *Res Jur. Imm.*, 1995, liv. 1, p. 25), de samenstelling van de mortel (Civ. Courtrai, le 9 janvier 1990, *T.G.R.*, 1990, p. 53), de samenstelling van de ondergrond (Rb. Doornik 8 juni 1983, *T. Aann.*, 1984, p. 186).

Ook gebreken die, zelfs geleidelijk, de stevigheid of de stabiliteit van het werk kunnen aantasten dienen in overweging te worden genomen. Zo is het effectief aantasten van de stevigheid of de salubriteit van het gebouw niet noodzakelijk vereist : het is voldoende dat de mogelijkheid bestaat dat het gebrek geleidelijk deze stevigheid aantast, opdat het de tienjarige aansprakelijkheid met zich meebrengt. Het gebrek kan inderdaad ernstig worden vanwege zijn evolutie. (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 390-393)

Men moet echter in deze situatie onderzoeken aan wie deze evolutie te wijten is. De eventuele foutieve passiviteit van de bouwheer kan de toepassing van de tienjarige aansprakelijkheid verhinderen. Kunnen niet als ernstig gekwalificeerd worden, een gebrek waarvan het in hoofdte van de bouwheer mogelijk is dit gemakkelijk te verhelpen, zelfs in de hypothese dat de herstellingswerken niet binnen korte termijn kunnen worden voltooid, indien er gebreken kunnen verschijnen die de stabiliteit of de stevigheid van een gebouw kunnen aantasten. In dergelijke gevallen zijn deze gebreken meer te wijten aan de traagheid van de eigenaar dan aan een slecht vakmanschap van de aannemer of de architect. (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., p. 391).

Zo werden ook als ernstige gebreken beschouwd : de lekken in het zink van de dakgoot, hetgeen het risico met zich meebrengt belangrijke waterinfiltraties in de muren te veroorzaken (Anvers, 8 février 1999, *Entr. et dr.*, 1999, p. 249) ; de gebreken van een verwarmingsinstallatie op grond van het feit dat de toestand van een niet-verwarmd gebouw geleidelijkaan verslechtert (Liège (20^e ch.), 4 novembre 2005, inédit, cité in B. Louveaux, « Inédits de droit de la construction (III) », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1676, sous la référence *J.L.M.B.* 05/946) ; de instorting van de grond in de tuin vanwege het risico voor de stevigheid van het gebouw (Liège (14^e ch.), 26 octobre 2009, inédit, cité in B. Louveaux, « Inédits de droit de la construction (VI) », *J.L.M.B.*, 2011, p. 905, sous la référence *J.L.M.B.* 09/959) (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la

réception », op. cit., p. 248) ; talrijke scheuren in het gebouw die zich, ingevolge de vervormingen van steunelementen, niet alleen manifesteren in het pleisterwerk maar ook in het onderliggende metselwerk, alsook slecht vakmanschap dat overstromingen en constante, wijdverspreide luchtvochtigheid in de kelder veroorzaakt (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 390-393).

Vocht, waterlekken en condensatie worden in het algemeen beschouwd als gebreken die de tienjarige aansprakelijkheid van een onderneming met zich mee kunnen brengen, aangezien zij geleidelijkaan het gebouw aantasten, het beschadigen en, *in fine*, de stabiliteit in gevaar brengen.

Worden daarentegen niet beoordeeld als het aantasten van de stabiliteit of de stevigheid van het gebouw : het ontbreken van geluidsisolatie ; de opstijgende vochtproblemen ; gebreken in de afdichting van een veranda die, tien jaar nadat de gebreken zich voor het eerst hebben voorgedaan, geen enkele ernstige verslechtering hebben veroorzaakt ; waterlekken in het buitenschrijnwerk ; de vochtigheid binnenshuis ingevolge een gebruik van gebrekkige mortel hetgeen ertoe noopt de bekleding van de buitenkant van het gebouw te vervangen ; barsten in de tegels ; gebreken verband houdend met de verwarming alsook het ontstaan van geuren te wijten aan het gebrek aan ventilatie (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 390-393).

Een minderheid van de rechtspraak leidt de zwaarwichtigheid van een gebrek af uit het feit dat het gebouw ongeschikt is tot haar bestemming. Deze rechtspraak wordt sterk betwist door de heersende rechtsleer. Het handhaven van de aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken na de aanvaarding ontnemt elke rechtvaardiging voor een extensieve interpretatie van de tienjarige aansprakelijkheid. (Civ. Anvers, 23 octobre 2007, *T.B.O.*, 2008, p. 199 ; CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WÉRY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 355)

Brengen evenmin de tienjarige aansprakelijkheid met zich mee : een gebrek in de geluidsisolatie (Bruxelles, le 15 mars 1996, *J.L.M.B.*, 1996, p. 785) ; vocht binnenshuis (Civ. Bruxelles, le 7 janvier 1994, *Res Jur. Imm.*, 1994, liv. 2, p. 23) ; barsten in de tegels, scheuren in het pleisterwerk (Cour d'appel de Bruxelles, 14 janvier 2009).

Gebreken in het pleisterwerk, de leidingen en de bekledingen ; het afbladeren van schilderwerken (de aanwezigheid van scheurtjes in de wanden, in de platen die slechts een eenvoudige bekleding met een esthetisch karakter vormen) ; waterlekken in het buitenschrijnwerk ; minimale waterlekken die slechts enkele vochtplekken genereren ; lekken in de sanitaire leidingen ; geuren te wijten aan de afwezigheid van ventilatie voor de putten van de waterbehandeling ; de stagnatie of ophoping van water op het terras ; het afbladeren van de pleister van de achtergevel ; de slechte afdichting van een zwembad die de essentiële bestanddelen ervan niet in gevaar brengt ; de slechte kwaliteit van beton met als gevolg het afvallen van stukken beton omdat, om dit te verhelpen, het volgens de deskundige volstaat om multiplex platen en valse plafonds te plaatsen.

Het ernstig karakter van het gebrek verwijst dus enkel naar het feit of het gebrek de stevigheid en/of de stabiliteit van het gebouw of van een van haar hoofdbestanddelen in het gedrang kan brengen.

Zijn dus uitgesloten uit het toepassingsgebied van de tienjarige aansprakelijkheid, enerzijds de lichte gebreken, dit wil zeggen, de gebreken van geringe zwaarwichtigheid die niet de stevigheid of de stabiliteit van het gebouw aantasten of met zich meebrengen, en anderzijds de functionele gebreken. De bouwheer is echter niet zonder verhaal aangezien hij de mogelijkheid heeft te handelen op basis van de aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken. (BURETTE C. et KOHL B.,

« Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 248)

4. Het bewijs van de fout

▪ Een aansprakelijkheid en geen garantie

Eerst dient te worden opgemerkt dat de artikelen 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek elkaar lijken tegen te spreken wat betreft de aard van de verbintenis van de aannemer. Terwijl artikel 1792 Burgerlijk Wetboek streeft naar een regime van aansprakelijkheid, verwijst artikel 2270 Burgerlijk Wetboek naar het einde van de garantie. De keuze tussen de twee artikels brengt natuurlijk ernstige praktische consequenties met zich mee.

Sinds een principiële arrest van het Hof van Cassatie is het algemeen aanvaard dat het handelt om een regime van aansprakelijkheid voor een bewezen fout (Cass., 15 décembre 1995, *J.L.M.B.*, 1996, p. 780). Het is dan ook ontoereikend te spreken over «tienjarige garantie».

Dit regime dient dus niet te worden verward met het regime van de garantie voor verborgen gebreken dat van toepassing is zonder dat een fout moet worden aangetoond in hoofde van de verkoper (DELVAUX A., DE COCQEAU B., POTTIER F. et SIMAR R., *La responsabilité des professionnels de la construction*, Responsabilités, Traité théorique et pratique, titre II/livre 23, n° 170, p. 119).

De bouwheer moet dus niet alleen het bewijs van het bestaan van een gebrek aantonen, maar moet ook aantonen dat het gebrek in de bouw of de ongeschiktheid van de grond te wijten is aan een fout van de ene of de andere professioneel van de bouw. (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WÉRY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 354)

De bouwheer zal ook het bewijs moeten leveren dat het deel van het werk dat aanleiding geeft tot betwisting deel uitmaakte van de opdracht die aan de professioneel is toevertrouwd.

Bovendien, in tegenstelling tot de koopovereenkomst, waarbij de professionele verkoper wordt verondersteld de gebreken die het verkochte goed aantasten te kennen, worden de oprichters van het gebouw, op hun beurt, niet verondersteld de gebreken te kennen die, eventueel, het gebouwde goed aantasten. De bouwheer zal dus het bewijs moeten leveren dat de aansprakelijkheid van de aannemer inzake is. (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., pp. 383 et 385-387)

▪ Het bewijs van de fout

In vele gevallen is de rechtspraak van mening dat de verbintenissen van de aannemers een resultaatsverbintenis inhouden, hetgeen aanzienlijk de bewijslast vergemakkelijkt voor de bouwheer, die enkel het gebrek dat aanleiding geeft tot de vordering op grond van artikel 1792 Burgerlijk Wetboek zal moeten bewijzen (Cass. 6 octobre 1961, *Pas.*, 1962, I, p. 152, R.C.J.B., 1963, p. 5) Vermits het een regime van foutaansprakelijkheid betreft en geen garantie, zal de aannemer kunnen ontsnappen aan zijn aansprakelijkheid door een bevrijdende vreemde oorzaak aan te tonen (overmacht, een fout van de bouwheer).

Deze rechtspraak wordt echter bekritiseerd in de rechtsleer en talrijk zijn de auteurs die van mening zijn dat de aannemer en de architect slechts gehouden zijn door een middelenverbintenis of inspanningsverbintenis (voir A. DELVAUX, *Traité juridique des bâtisseurs*, t. I, 2e éd., Bruxelles, Bruylant, 1968, pp. 677-678, n° 443 ; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, 3e éd., Bruxelles, Bruylant, 1972, pp. 1040-1041, n° 897 ; M.-A. FLAMME et J. LEPAFFE, *Le contrat d'entreprise*, Bruxelles, Bruylant, 1966, pp. 341-343, nos 609-612 ; Y. HANNEQUART, *Le droit de la construction. Traits caractéristiques et évolution des responsabilités*, Bruxelles, Bruylant, 1974, pp. 110-111, n° 167), hetgeen later lijkt te zijn bevestigd door een arrest van het Hof van Cassatie van 15 december 1995 (Cass., 15 décembre 1995, *Entr. et dr.*, 1997, p. 177 ; aussi appelé « arrêt chocolat »). Dit betekent dat de bouwheer die de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer inroept het gebrek in de bouw of de ongeschiktheid van de grond zou moeten bewijzen, en niet alleen de schade die mogelijk werd veroorzaakt door zo'n gebrek.

In een arrest van 5 december 2002 heeft het Hof van Cassatie uiteindelijk in rechte geoordeeld dat het aan de rechter ten gronde toekomt soeverein te bepalen of de verbintenis waarvan een schending in hoofde van de aannemer wordt ingeroepen zich identificeert met een middelenverbintenis of een resultaatsverbintenis (Cass., 5 décembre 2002, *Pas.*, 2003, I, p. 2339).

Volgens de huidige rechtsleer heeft de rechter dus de verplichting de kwalificatie van de betrokken verbintenis te bepalen : een middelenverbintenis of een resultaatsverbintenis.

Ter herinnering, de resultaatsverbintenis is deze op grond waarvan de schuldenaar gehouden is een bepaald resultaat te leveren, terwijl de middelenverbintenis deze is op grond waarvan de schuldenaar gehouden is alle middelen aan te wenden die noodzakelijk zijn voor het behalen van het gewenste resultaat (dit wil zeggen dat men, om het resultaat te behalen, gehouden is te handelen als een diligente en voorzichtige professional, geplaast in dezelfde omstandigheden). Als er geen wettelijke bepaling of duidelijke intentie is van de partijen, gebruikt de rechtspraak in het algemeen het criterium van de onzekerheid of het risico om de kwalificatie van de verplichting te bepalen : als het behalen van het resultaat niet hoofdzakelijk afhangt van de schuldenaar maar integendeel onderworpen is aan de inmenging van vele onzekere factoren, is er sprake van een middelenverbintenis ; Als daarentegen het behalen van het resultaat hoofdzakelijk afhangt van de schuldenaar, spreekt men van een resultaatsverbintenis. (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., pp. 250-256)

Zo werden onlangs als middelenverbintenissen beschouwd : het onderhouden van terugslagkleppen en de herstelling van hun lekken doordat de leidingen niet nieuw waren evenals de verplichting om een bevochtigingsdiepte van 3 meter aan te houden in een rivier tijdens de duur van de werken.

De afwezigheid van waterlekken werd daarentegen weerhouden als een resultaatsverbintenis voor het afdichten van een dak.

Niettemin worden sommige verbintenissen traditioneel gekwalificeerd als resultaatsverbintenis in de volgende omstandigheden : wanneer sprake is van een « ongeschiktheid van de grond », wanneer sprake is van een intrinsiek gebrek in het materiaal, wanneer sprake is van « gespecialiseerde »² aannemers en wanneer sprake is van een projectontwikkelaar. (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., pp. 250-256)

² L'arrêt de la Cour de Cassation du 5 décembre 2002 dit cependant que qu'il ne ressort d'aucune disposition légale que qu'il existe dans le chef de l'entrepreneur spécialisé, à l'inverse du vendeur professionnel, une présomption de connaissance du vice affectant la construction (Cass., 5 décembre 2002, *Pas.*, 2003, I, p. 2339).

Op basis hiervan kunnen de architect en de aannemer aansprakelijkheid worden gesteld, elk voor hun deel in het bouwproject, in de mate dat het ingeroepen gebrek te wijten is aan een fout in hun hoofd.

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer impliceert dus een fout die, bijvoorbeeld, kan bestaan in de uitvoering van de werken die niet conform zijn aan de documenten van de werf of aan de regels van de kunst. In dat geval zal de aannemer aansprakelijk zijn. Als het echter gaat om een gebrek dat de architect had moeten vaststellen, kan de architect medeaansprakelijk worden geacht voor het gebrek. Als het gaat om een gebrek in het ontwerp, is voornamelijk de architect aansprakelijk, aangezien hij diegene is die verantwoordelijk is voor het ontwerp van de werken. Indien de aannemer echter, als een professioneel, normalerwijze het gebrek moest bemerken en kenbaar maken en hij dit heeft nagelaten, kan hij ook gedeeltelijk aansprakelijk zijn. Op die manier verzwaart de specialisatie van de aannemer zijn contractuele aansprakelijkheden.

De mogelijke inmenging van de bouwheer in de bouw, ten gevolge waarvan de aannemer kan worden blootgesteld aan de tienjarige aansprakelijkheid, kan deze laatste niet bevrijden noch exonereren van zijn aansprakelijkheid aangaande een kwestie van openbare veiligheid. Dit principe wordt echter getemperd zodra de bouwheer over voldoende deskundigheid beschikt om de gevolgen van zijn inmenging te dragen. (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., p. 387)

Soms kan de bouwheer echter aansprakelijk zijn. Zo werd geoordeeld dat wanneer een dak, waarvan de plaatsing niet is gebeurd in overeenstemming met de regels van de kunst, wordt afgerukt onder invloed van de stormachtige wind, er sprake is van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer aangaande een groot werk op grond van artikel 1792 Burgerlijk Wetboek. De bouwheer, die de verplichting had zich te beroepen op de vaardigheden van de architect, en die de plaatsing heeft uitgevoerd zonder controle van de architect, die noodzakelijkerwijze de gebrekkige plaatsing zou kunnen afkeuren, is voor de helft medeaansprakelijk (Anvers, 11 april 1989, *Entr. et le dr.*, 1990, p. 368).

De vordering van de tienjarige aansprakelijkheid

1. Titularissen en verdedigers van de vordering van de tienjarige aansprakelijkheid

▪ De begunstigden van de beschermingsregeling

De bouwheer is de eerste betrokkene. De bouwheer draagt zijn vordering van de tienjarige aansprakelijkheid op grond van artikel 1792 Burgerlijk Wetboek over als accessorium van de zaak (artikel 1615 Burgerlijk Wetboek) aan de koper van het gebouw. (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WÉRY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 355) De vordering van de tienjarige aansprakelijkheid gaat ook over op algemene rechtsopvolgers of op rechtsopvolgers ten bijzondere titel (articles 724 et 1122 du Code Civil) evenals op zijn schuldeisers (article 1166 du Code Civil) (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 256).

▪ De schuldenaren van de aansprakelijkheid

De tienjarige aansprakelijkheid rust niet alleen op de aannemer maar ook op de architect. Men voegt hier ook de bureaus aan toe gespecialiseerd in de voorbereidende studies voor de bouw

(studies betreffende de stabiliteit, studies betreffende de weerstand, etc) evenals de onderaannemers in hun relatie met de hoofdaannemer. (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WÉRY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 355)

Tot slot kan elke persoon die, in het kader van een aannemingsovereenkomst, deelneemt aan de uitvoering van de bouw, door te ontwerpen, te dirigeren, of door door toezicht te houden, aansprakelijk worden gesteld op grond van de tienjarige aansprakelijkheid.

2. Voorwerp van de vordering van de tienjarige aansprakelijkheid : vergoeding van de schade

Indien de bouwheer zich tijdens de uitvoering van de werf zou hebben beroepen op het gebrek aan contractuele uitvoering in hoofde van de architect of van de aannemer, zou hij het recht hebben gehad de uitvoering in natura van de overeenkomst te eisen. Vanaf het ogenblik waarop de bouwheer de oplevering-erkenning heeft verleend, dient hij zich te oriënteren in de richting van een vordering tot schadevergoeding. Het is aan de bouwheer om een fout in hoofde van zijn schuldenaar aan te tonen, die in oorzakelijk verband staat met de schade waarnaar hij verwijst.

Eenzijds, in overeenstemming met de principes van de algemene theorie van verbintenissen, heeft de bouwheer, die succes heeft geboekt bij het invoeren van zijn vordering in de tienjarige aansprakelijkheid, het recht de vergoeding in natura te vragen van zijn schade (eventueel gepaard gaande met een dwangsom), aangezien dit de normale vorm van schadevergoeding is. De keuze voor deze vorm van schadevergoeding zou hem echter geweigerd kunnen worden in meerdere hypothesen, namelijk ingeval van onmogelijkheid van de uitvoering in natura van de herstelling of ingeval van het abusief karakter van deze vordering in hoofde van de bouwheer. De schadevergoeding bij equivalent zou dan de voorkeur genieten en de rechter zou de bouwheer een schadevergoeding toekennen in verhouding met het bedrag van de schade op de dag van de rechterlijke beslissing. (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., p. 268)

3. De termijn van het instellen van de vordering in de tienjarige aansprakelijkheid

▪ De tienjarige termijn

De artikelen 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek stellen de termijn van de aansprakelijkheid van architecten en aannemers vast op 10 jaar voor gebreken die de stevigheid of de stabiliteit van het werk aantasten of kunnen aantasten. (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., pp. 273-274)

▪ De aard van de tienjarige termijn

De tienjarige termijn wordt beschouwd als een vervaltermijn. De termijn kan niet worden geschorst noch onderbroken, onder voorbehoud van een onderbreking die voldoet aan de voorwaarden voorzien in artikel 2244 Burgerlijk Wetboek. Zo kunnen noch een dagvaarding in kortgeding noch een vordering die enkel de aanstelling van een deskundige tot doel heeft de verjaring schorsen. Alleen een dagvaarding ten gronde of de uitdrukkelijke erkenning van aansprakelijkheid door de aannemer of de architect kunnen de verjaring schorsen.

Zelfs indien er een onderbreking is, is deze enkel van toepassing voor de opgenomen of «erkende» gebreken volgens de akte van stuiting. (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WÉRY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 355)

- **Aanvangspunt van de tienjarige termijn**

In de materie van de bouw van onroerende goederen heeft de praktijk het gebruik van een dubbele oplevering ingevoerd : de voorlopige oplevering en de definitieve oplevering.

De voorlopige oplevering brengt alleen de erkenning van de bouwheer met zich mee betreffende de voltooiing van de werken, terwijl de definitieve oplevering in principe als aanvaarding geldt en de aannemer ontlast m.b.t. de zichtbare gebreken van het werk. De definitieve oplevering stelt ook een einde aan de aansprakelijkheid van de aannemer voor constructiefouten, onder voorbehoud van het behouden van de contractuele aansprakelijkheid verbonden aan de zichtbare weerhouden gebreken en aan de verborgen gebreken.

De termijn van de vordering gaat in op de datum van de aanvaarding-goedkeuring van de initiele werken, in principe vanaf de datum van de definitieve oplevering, of van de latere vernieuwing wanneer het gaat om een groot onroerend goed.

De termijn gaat dus slechts in vanaf de datum van de voorlopige oplevering in 2 hypothesen³.

Ten eerste, indien men aanvaardt dat de voorlopige oplevering (van rechtswege) een aanvaardend effect heeft. Dit wordt echter door het Hof van Cassatie omstreden en is strijdig met de rechtspraak van het Hof van Cassatie.

Ten tweede, indien partijen overeenkomen dat de voorlopige oplevering een aanvaardend effect heeft. Het zou daarentegen niet mogelijk zijn te voorzien dat de termijn zou ingaan vanaf de voorlopige oplevering zonder dat de voorlopige oplevering een aanvaardend effect krijgt toegewezen. Op deze wijze wijkt men eigenlijk af van de termijn van tien jaar van de tienjarige aansprakelijkheid. Het regime is echter van openbare orde en de clause zou dus nietig zijn (CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WÉRY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 355).

Wanneer echter, in het kader van een markt beheerst door de algemene voorwaarden voor overheidsopdrachten, de vordering gebaseerd is op de tienjarige aansprakelijkheid en wanneer de werken niet voltooid werden binnen de overeengekomen termijn, dan bevindt de voorlopige oplevering, het aanvangspunt van de tienjarige aansprakelijkheid, zich op datum van het feitelijk voltooien van de werken, zoals bepaald in het proces-verbaal van aanvaarding, en niet op de datum waarop de aannemer verklaard heeft de werken te hebben voltooid. Hetzelfde geldt voor de aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken. (DELVAUX A., DE COCQEAU B., SIMAR R., DEVOS B. et BOCKOURT J., *Le contrat d'entreprise – Chronique de jurisprudence 2001-2011*, op. cit., p. 250)

Bemerk dat het aanvangspunt van de tienjarige aansprakelijkheid anders kan zijn voor de aannemer en de architect, aangezien de aanvaarding-goedkeuring ook aan hen kan worden toegekend op verschillende tijdstippen. (HENROTTE J.F., HENROTTE, L.O. et DEVOS B., *L'architecte. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, op. cit., p. 394)

³ En effet, si le délai de dix ans est d'ordre public, le point de départ de celui-ci peut cependant faire l'objet d'aménagements contractuels.

- **De termijn van de vordering**

De tienjarige aansprakelijkheid kan worden ingeroepen voor elk gebrek dat binnen een termijn van 10 jaar verschijnt vanaf de goedkeuring van de werken. Wanneer een gebrek in deze periode verschijnt, dient men toch te bepalen binnen welke termijn de bouwheer zijn vordering moet instellen.

Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie is de bouwheer, in geval van een verborgen gebrek, gehouden te handelen binnen een «nuttige» termijn.

Het Hof van Beroep te Brussel heeft in haar arrest van 14 januari 2009 perfect het onderscheid onder de aandacht gebracht tussen de tienjarige termijn (die het toepassingsgebied *ratione temporis* van het regime van artikel 1792 Burgerlijk Wetboek bepaalt) en de «nuttige» termijn (termijn van de vordering) door te beslissen dat «de tienjarige termijn voorzien in de artikelen 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek de aansprakelijkheid betreft die op specifieke en limitatieve wijze is gedefinieerd en die niet kan beschouwd worden als een algemene termijn van uitsluiting die op definitieve wijze een einde maakt aan elke mogelijkheid om de minste vordering in te stellen of een vraag te formuleren met betrekking tot de aansprakelijkheid van aannemers, ongeacht de grondslag. Indien de verborgen gebreken zich manifesteerden kort voor het verstrijken van de voormelde tienjarige termijn, kan (kunnen) de bouwheer (of de kopers) een vordering instellen op grond van de tienjarige aansprakelijkheid, op voorwaarde dat hij (zij) dit doet (doen) binnen een nuttige termijn, waarbij deze beschrijving niet samenvalt met de tienjarige termijn, en is het aan de rechter te oordelen in functie van andere specifieke criteria» (Bruxelles, 14 janvier 2009, *R.G.A.R.*, 2010, 14.591 ; CRUQUENAIRE A., DELFORGE C., DURANT I. et WÉRY P., *Droit des contrats spéciaux : ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, op. cit., p. 356).

Het handelt echter om een arrest dat tot nog toe geïsoleerd is, maar niettemin het meest recente is in de materie. Zo werd traditioneel onderwezen dat de tienjarige termijn zowel een garantietermijn als een vorderingstermijn zou zijn. (voir Cass., 8 novembre 1983, *Arr. Cass.*, 1983, p. 323 ; Cass., 4 avril 2003, *Pas.*, 2003, p. 736 ; Cass., 2 février 2006, *Pas.*, 2006, p. 270) Dit zou niet alleen betekenen dat het gebrek gedekt is binnen een termijn van tien jaar maar ook dat de vordering van de tienjarige aansprakelijkheid wordt ingesteld binnen deze termijn. (BURETTE C. et KOHL B., « Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception », op. cit., pp. 276-277)

De vordering van de tienjarige aansprakelijkheid betreft gebreken die zich voordoen binnen de tien jaar vanaf de aanvaarding van de werken, met ander woorden in afwezigheid van een tegenstrijdige overeenkomst vanaf de datum van de definitieve oplevering. De rechtsleer en rechtspraak zijn echter van mening dat de vordering die is ingesteld voor het verstrijken van de termijn tegen een aannemer of een architect op grond van een fout in de bouw of in het bepaalde ontwerp, tevens betrekking heeft op gebreken die zich later hebben gemanifesteerd, maar allleen voor zover de gebreken die zich later hebben gemanifesteerd nieuwe gevolgen van een zelfde contractueel gebrek vormen. (KOHL B., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (cours suprêmes)*, in *Droit de la construction*, CUP (vol. 127), Liège, Anthemis, 2010, pp. 210-213)

In dezelfde geest, indien de bouwheer de tienjarige aansprakelijkheid van zowel de aannemer als de architect wenst in te roepen, dient hij dit te doen voor het verstrijken van de termijn die geldt ten aanzien van elk van hen. Het is niet omdat de bouwheer zijn vordering tegen de aannemer heeft ingesteld binnen de nuttige termijn (of binnen de tienjarige termijn volgens de rechtspraak), en dat vervolgens de aannemer, steeds binnen de termijn, een vordering tot garantie instelt tegen de

architect, dat de bouwheer is ontlast van de verplichting om persoonlijk zijn vordering tegen de architect binnen de nuttige/tienjarige termijn in te stellen. Met andere woorden, bij het optreden van nieuwe schade na het verstrijken van de tienjarige termijn, zal de bouwheer, door middel van conclusies, de vordering van aansprakelijkheid niet kunnen uitbreiden tot een tussenkomen partij met wie hij geen rechtsband had voor het verstrijken van die termijn. (KOHLEB., *Le contrat d'entreprise. Chronique de jurisprudence (cours suprêmes)*, in *Droit de la construction*, CUP (vol. 127), Liège, Anthemis, 2010, p. 213 ; Cass., 27 octobre 2006, *R.W.*, 2007-2008, p. 1435).

II. Aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken

Zoals aangekondigd werd in het begin van deze presentatie, kunnen na de definitieve oplevering nog slechts twee aansprakelijkheden worden ingeroepen: de tienjarige aansprakelijkheid en de aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken.

De aannemer en de architect kunnen zo ook aansprakelijk zijn voor lichte verborgen gebreken ingevolge een fout van een van beide.

Het handelt om gebreken die niet ontdekt konden worden op het moment van de oplevering en die niet de zwaarwichtigheid vertonen van gebreken waarop de tienjarige aansprakelijkheid van toepassing is. Zij moeten echter voldoende belangrijk zijn opdat, indien zij zichtbaar zouden zijn geweest, de bouwheer de werken niet zou hebben goedgekeurd.

De duur van deze aansprakelijkheid kan beperkt worden in de overeenkomst, bijvoorbeeld, tot 1 of 2 jaar vanaf de aanvaarding van de werken. De bouwheer moet zijn eventuele vordering in rechte binnen het kader van deze aansprakelijkheid instellen binnen een nuttige termijn die ingaat op het moment waarop hij kennis had van het gebrek.