

# De oplevering van werken



**AANVAARDING?** – Het is aangeraden om een bepaling te voorzien dat de voorlopige oplevering als aanvaarding van de werken geldt.

## Vraag van de maand

Waar moet ik op letten bij de oplevering van werken?

Bij het afronden van een bouwopdracht is de oplevering een cruciale fase. Als deze niet correct verloopt, bestaat het risico op langdurige twisten met onzekere afloop. Deze Bouwbelangen FAQ gaat in op de essentie, met de nadruk op de werken die niet vallen onder de Wet Breyne of de wet op de overheidsopdrachten.

Voor we van start gaan, de basisvraag: wat is die oplevering eigenlijk? Wat zegt de wet hierover?

De opdrachtgever neemt het bouwwerk in ontvangst en keurt het goed. Dit impliceert dat de opdrachtgever erkent dat de werken werden uitgevoerd volgens de overeenkomst, de plannen en bestekken, evenals volgens de regels van het vak. Dit alles heeft belangrijke gevolgen. Maar toch is de wettelijke reglementering van de oplevering vrij beperkt, met uitzondering van de opdrachten die vallen onder de Wet Breyne of onder de wetgeving op de overheidsopdrachten. Daarom moeten de betrokken partijen steeds nagaan wat hun gemeenschappelijke bedoelingen zijn en duidelijke afspraken maken. Dat kan veel discussies en onnodige twistpunten vermijden.

### **Wie doet de oplevering? Moet er een architect bij zijn?**

De architect is normaal gezien geen partij bij de oplevering, tenzij hij een mandaat gekregen heeft. In principe en voor zover de overeen-

komst niets anders voorziet, moeten de beide partijen (aannemer en opdrachtgever) ermee akkoord gaan dat de oplevering plaatsheeft en wordt deze uitgevoerd in hun aanwezigheid. De oplevering is één van de hoofdverplichtingen van de opdrachtgever, die al dan niet in aanwezigheid van de andere bouwpartners, nagaat of de werken voltooid zijn en in overeenstemming met de overeenkomst en de regels van het vak. De architect kan de opdrachtgever wel bijstaan, en in de praktijk is dit ook gebruikelijk.

### **Is een uitdrukkelijke oplevering altijd verplicht? Of kan het ook stilzwijgend?**

De oplevering is niet aan vormvoorwaarden gebonden en kan uitdrukkelijk of stilzwijgend gebeuren. De twee grote uitzonderingen zijn opnieuw overeenkomsten onderworpen aan de Wet Breyne of aan de wet op de overheidsopdrachten. Een uitdrukkelijke oplevering neemt de vorm aan van een proces-verbaal dat door de partijen ondertekend wordt. In dit proces-verbaal wordt vastgesteld dat de werken uitgevoerd zijn conform de documenten van de opdracht en de regels van het vak.

Een stilzwijgende oplevering moet het gevolg zijn van een aantal al dan niet positieve feiten waaruit de aanvaarding van de werken door de opdrachtgever blijkt. Voorbeelden zijn de betaling van de prijs en de inbezitneming van het goed door de opdrachtgever zonder enige opmerking.

## Hoe opleveren?

Het is de aannemer die moet bewijzen dat de werken opgeleverd en aanvaard werden. Om elk probleem van bewijsvoering te vermijden, is het dus raadzaam om alles op papier te zetten. Een model van proces-verbaal staat in het ledengedeelte van [www.confederatiebouw.be](http://www.confederatiebouw.be). Klikken op *Bouwrecht – De oplevering van de werken – Een model van proces-verbaal van oplevering van de werken*.

### **Is een oplevering in twee fasen verplicht?**

Het is tegenwoordig, en zeker voor grote werken, gebruikelijk om de oplevering in twee fasen uit te voeren. De eerste is de *voorlopige oplevering*, wanneer de werken in hun geheel voltooid zijn en de opdrachtgever het bouwwerk in gebruik kan nemen. De tweede fase is de definitieve oplevering na verloop van een proeftijd. De lengte daarvan wordt in principe overgelaten aan de vrije keuze van de partijen. Maar die kunnen van dit gebruik afwijken als het niet gaat om werken die aan de wetgeving overheidsopdrachten of aan de wet Breyne onderworpen zijn. Zij kunnen dan in de overeenkomst bepalen dat de oplevering in één fase zal gebeuren.

## De gevolgen van de oplevering

Was slechts één oplevering voorzien? Dan geldt deze als aanvaarding van de werken en zet zij de tienjarige aansprakelijkheid in. Na de oplevering-aanvaarding van de werken kunnen nog slechts twee soorten van aansprakelijkheid worden ingeroepen: de zogenaamde *tienjarige aansprakelijkheid* van de artikelen 1792 en 2270 uit het burgerlijk wetboek, en de aansprakelijkheid voor de zogenaamde 'lichte' verborgen gebreken.

Ingewikkelder wordt het wanneer de oplevering in twee fasen verliep. Dan kan een meningsverschil ontstaan over de waarde van de voorlopige oplevering.

### **Wat is de draagwijdte van een voorlopige oplevering?**

In ieder geval zet de voorlopige oplevering de uitvoeringstermijn stop. Ze maakt het saldo van de prijs in het algemeen opeisbaar. Ze draagt ook de risico's van diefstal, beschadiging door brand of vandalisme enzovoort over van de aannemer op de opdrachtgever. Tenslotte brengt de voorlopige oplevering de terugbetaling (geheel of gedeeltelijk) van de inhouding tot waarborg mee of de vrijgave van de borgtocht en/of de voltooiingswaarborg.

Maar is daarmee alles gedekt? Volgens één strekking stelt de voorlopige oplevering eenvoudigweg vast dat de werken voltooid zijn en houdt zij geen enkele aanvaarding in. Maar volgens een andere strekking houdt de voorlopige oplevering wel een aanvaarding in van de gebreken die op dat ogenblik zichtbaar waren. Op dit gebied zal de bedoeling van de partijen bepalend zijn om uit te maken welke rechtsgevolgen aan de voorlopige oplevering toegekend moeten worden. In functie van deze bedoeling zullen

de zichtbare gebreken die de stabiliteit niet aantasten al dan niet gedekt zijn.

### **Is een clause over de waarde van de voorlopige oplevering aangeraden?**

Om voorvermelde discussies te vermijden, is het sterk aangeraden om een bepaling te voorzien dat de voorlopige oplevering als aanvaarding van de werken geldt. Deze bepaling staat in de aannemingsovereenkomst en/of de algemene voorwaarden of desnoods het proces-verbaal van de voorlopige oplevering. Zo wordt de aannemer vanaf de voorlopige oplevering ontslagen van de aansprakelijkheid voor zichtbare gebreken die de stabiliteit niet aantasten en vormt deze oplevering het vertrekpunt voor de tienjarige aansprakelijkheid. Dergelijk beding is geldig, ook als het gaat om werken onderworpen aan de wet Breyne. Een model van clause is terug te vinden in het ledengedeelte van [www.confederatiebouw.be](http://www.confederatiebouw.be).

Klikken op *Bouwrecht - Algemene Aannemingsvoorwaarden – Model van algemene aannemingsvoorwaarden*. Het model staat in artikel 9.

### **Verhinderen kleine gebreken de oplevering?**

Kleine gebreken en onvolkomenheden of het niet voltooid zijn van kleine werkjes beletten de oplevering niet. Maar dit betekent niet dat de aannemer deze niet moet wegwerken, vermits in dat geval de oplevering toegekend zal worden met voorbehoud. Zijn de gebreken daarentegen aanzienlijk, dan zal de oplevering uitgesteld worden en zal de aannemer er goed aan doen om zo snel mogelijk aan de tekortkomingen te verhelpen.

## De opdrachtgever doet moeilijk

Het kan voorkomen dat de opdrachtgever ten onrechte de oplevering weigert. Het gebeurt ook dat hij geen gevolg geeft aan een schriftelijke en aangetekende ingebrekestelling van de aannemer om tot oplevering over te gaan. Dan kan de aannemer zich tot de rechtbank wenden om de oplevering van de werken te vragen en/of de aanstelling van een deskundige.

### **Mag de opdrachtgever weigeren om alles te betalen?**

Stel dat hij terecht de oplevering weigert, of alleen een oplevering met voorbehoud toekent. Mag hij dan een deel van het verschuldigde bedrag voor de werken inhouden? In principe mag hij dat, voor zover de overeenkomst niets anders voorziet. Maar het moet in verhouding staan tot de vastgestelde tekortkomingen en/of onvolkomenheden.

Het beste is om in onderling overleg bij de oplevering de raming van de nog te voltooiën afwerking proberen vast te leggen (en dus het bedrag van de inhoudingen die de opdrachtgever mag verrichten) en de termijn waarbinnen de herstelling en/of voltooiing ervan door de aannemer zal uitgevoerd worden. Zo worden onrechtmatige inhoudingen vanwege de opdrachtgever en vele geschillen verbonden aan de oplevering vermeden. ■



[www.confederatiebouw.be](http://www.confederatiebouw.be)