

De soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de nieuwe wet betreffende de verplichte verzekering van aannemers en architecten en van andere dienstverleners in de bouwsector ('Wet Peeters')

Nic CLIJMANS
Clijmans Advocaten
Praktijkassistent V.U.B.

Résumé

Le 9 juin 2017, le *Moniteur belge* publiait la loi dite « Peeters » du 31 mai 2017.

Cette loi oblige tout entrepreneur, architecte et autre prestataires du secteur de la construction à s'assurer pour les actes qu'il accomplit à titre professionnel et qui peuvent engager sa responsabilité décennale visée aux articles 1792 et 2270 du Code civil concernant une habitation pour laquelle les actes précités rendent obligatoire l'intervention d'un architecte en vertu de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte. Cette responsabilité décennale est toutefois limitée à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé lorsque ce dernier met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation. Il s'agit d'une assurance de responsabilité présentant un caractère obligatoire. La loi prévoit une couverture minimale mais également un certain nombre d'exclusions. Lors de l'établissement de la police, il est possible d'opter pour une police individuelle ou pour une police globale.

L'assurance individuelle peut être souscrite sous la forme soit d'une police annuelle, soit d'une police par projet. Pour la police globale, il semble que celle-ci sera limitée de facto, dans la pratique, à la police par projet. La preuve de l'assurance est réglée séparément, d'une part, pour l'architecte et, d'autre part, pour l'entrepreneur et les autres prestataires du secteur de la construction. Pour ce qui concerne l'architecte, cette preuve est organisée par le biais d'une communication entre l'assureur et l'Ordre des architectes. Quant à l'entrepreneur et aux autres prestataires du secteur de la construction, il est utilisé ce qu'on appelle l'attestation d'assurance. L'assureur confirme par la remise de l'attestation d'assurance que les couvertures d'assurance sont conformes à la loi et ses arrêtés d'exécution. L'attestation d'assurance doit, aux termes de l'article 12, § 1^{er}, de la loi, être remise avant l'entame de tout travail immobilier:

- 1) au maître de l'ouvrage et
- 2) à l'architecte (qui doit la réclamer le cas échéant).

La loi opère une *distinction* en ce qui concerne non

seulement la preuve d'assurance, mais aussi les infractions – et leurs sanctions ne sont pas des moindres – entre d'une part l'architecte et de l'autre l'entrepreneur/les autres prestataires du secteur de la construction. Il est procédé en deux phases, la phase d'avertissement, d'une part, et la phase de la sanction proprement dite (proposition de transaction), d'autre part.

Un dernier point à relever dans le texte de la loi concerne la suppression de l'obligation d'assurance de l'architecte conformément à l'article 9 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.

En effet, la loi examinée abroge les articles 9 et 11, quatrième alinéa de la loi précitée, c'est-à-dire l'obligation d'assurance de la responsabilité professionnelle de l'architecte. C'est logique compte tenu de la *ratio legis* de la nouvelle loi qui entend supprimer toute discrimination entre les architectes et les entrepreneurs.

Il reste toutefois l'obligation déontologique de l'architecte de s'assurer pour sa responsabilité professionnelle (art. 15 du règlement de déontologie du 16 décembre 1983, *M.B.* du 8 mai 1985), si bien que la suppression de l'obligation légale d'assurance aura sans doute peu de conséquences dans la pratique.

Samenvatting

Op 9 juni 2017 werd in het *Belgisch Staatsblad* de zogenaamde 'Wet Peeters' van 31 mei 2017 gepubliceerd. Deze wet verplicht de aannemer, architect en andere dienstverleners in de bouwsector om zich te verzekeren voor de handelingen die zij beroepshalve stellen en die hun tienjarige aansprakelijkheid in de zin van artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, doch beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw, wanneer deze laatste de soliditeit of de stabiliteit van de woning in gevaar brengt, in het gedrang kan brengen met betrekking tot een woning, waarvoor, voor voormelde handelingen, de tussenkomst van een architect verplicht is krachtens

artikel 4 van de Architectenwet van 20 februari 1939. Het betreft een aansprakelijkheidsverzekering met *verplicht karakter*. De wet voorziet in een minimale dekking, maar ook in een aantal uitsluitingen.

Bij de opmaak van de polis kan men kiezen tussen enerzijds een *individuele polis* dan wel een *globale polis*.

De individuele polis splitst zich uit in een *jaarpolis* of een *projectpolis*. Bij de globale polis lijkt het zo te zijn dat deze zich de facto zal beperken, in de praktijk, tot de projectpolis.

Het bewijs van de verzekering wordt *apart geregeld* voor enerzijds de architect en anderzijds de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector. Voor wat de *architect* betreft, wordt er gewerkt met een systeem van communicatie tussen verzekeraar en Orde van architecten. Wat dan de *aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector* betreft, wordt gewerkt met het zogenaamde *verzekeringsattest*.

Met de afgifte van het verzekeringsattest bevestigt de verzekeraar dat de verzekeringswaarborgen beantwoorden aan de wet en de uitvoeringsbesluiten. Het moet, dixit artikel 12, § 1 van de wet, alvorens enig onroerend werk aangevat wordt, overhandigd worden aan:

- 1) de bouwheer;
- 2) de architect (die er zo nodig om dient te eisen).

Niet enkel wat het bewijs betreft, doch ook wat de inbreuken betreft – en deze zijn niet min – maakt de wet een onderscheid tussen enerzijds de architect en anderzijds de aannemer/andere dienstverleners in de bouwsector. Er wordt gewerkt in twee fasen, de fase van de waarschuwing enerzijds en de fase van de eigenlijke sanctionering (transactievoorstel).

Een laatste punt in de tekst van de wet betreft de afschaffing van de verzekeringsverplichting van de architect overeenkomstig artikel 9 van de Architectenwet van 20 februari 1939.

Inderdaad, de thans besproken wet heft artikelen 9 en 11, vierde lid van voormelde wet op, zegge de verplichting tot verzekering van de beroepsaansprakelijkheid van de architect. Dit is logisch, gezien de ratio legis van de huidige wet die de discriminatie tussen architecten en aannemers wilde wegwerken.

Wel is er nog de deontologische verplichting van de architect om zich voor zijn beroepsaansprakelijkheid te verzekeren (art. 15 reglement van 16 december 1983 van beroepsplichten, BS 8 mei 1985), zodat in de praktijk wellicht de afschaffing van de wettelijke verzekeringsplicht weinig gevolg zal kennen.

INHOUD

1. Ontstaan	371
2. Inwerkingtreding en overgangsrecht	372
3. Definities	372
3.1. Aannemer	372
3.2. Architect	372
3.3. Andere dienstverlener in de bouwsector	372
3.4. Woning	372
3.5. Verzekeringsonderneming	373
3.6. Verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid	373
4. Kenmerken en reikwijdte van de verzekering	373
5. Wie is verzekerd?	375
6. Soorten polissen	375
7. Minimumdekking	375
8. Ambtenarij	376
9. Het Tarificatiebureau	376
10. Bewijs	376
11. Borgstelling	377
12. Inbreuken (art. 14 tot 19)	377
13. Opheffing verplichting tot verzekering uit de Architectenwet	379
14. Nietigheid?	379
15. Evaluatie	380

1. Ontstaan

Op 9 juni 2017 werd in het *Belgisch Staatsblad* de zogenaamde ‘Wet Peeters’ gepubliceerd. Het betreft de wet van 31 mei 2017 met volledige titel als volgt:

“Wet betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.”

De ratio legis van de wet is dubbel.

In de eerste plaats was het er hem om te doen de *discriminatie* zoals door het Grondwettelijk Hof weerhouden in zijn arrest van 12 juli 2007¹, weg te werken. Inderdaad, in dit arrest heeft het Grondwettelijk Hof een discriminatie aan de kaak gesteld tussen de situatie waarin de architect zich bevindt en deze waarin de aannemer zich bevindt, qua verzekeringsplicht. In artikel 9 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en het beroep van architect is voor de architect een verplichting opgenomen tot verzekering van zijn beroepsaansprakelijkheid, met inbegrip van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, verplichting die er niet was voor de aannemer en waardoor, mede in acht genomen de veroordeling *in solidum* van architect en aannemer bij samenlopende fouten, de aansprakelijkheid van de

¹ GwH 12 juli 2007, nr. 100/2007, *A.GrwH* 2007, 1163.

architect meer onder druk kwam te staan dan deze van de aannemer. De ontstentenis aan een vergelijkbare regeling qua verzekeringsplicht in hoofde van de aannemer werd door het Grondwettelijk Hof als discriminatoir aangemerkt met een taak weggelegd voor de wetgever daaraan te verhelpen. Nochtans heeft het bijna tien jaar geduurd vooraleer de wetgever heeft ingegrepen.

Een tweede drijfveer van de wetgever bij de totstandkoming van de Wet Peeters was de verhoging van de *bescherming van de bouwheer* tegen insolventie van de aannemer. Het is de bedoeling de bouwheer een stabiel aanspreekpunt te bieden in de persoon van de verzekeraar van de aannemer, voornamelijk wanneer deze laatste in falung verkeert.

Waar de wetgeving lang op zich heeft laten wachten, is zij wel in een snel tempo goedgekeurd. Men was duidelijk bevreesd om “de tien jaar” sinds het arrest van het Grondwettelijk Hof te overschrijden. Op 12 april 2017 werd het wetsontwerp van de ministers Kris PEETERS en Willy BORSUS ingediend, het werd op 26 april 2017 aanvaard in de bevoegde commissie en op 11 mei 2017 reeds gestemd in de Kamer. De bekrachtiging van de wet dateert van 31 mei 2017 en de wet werd gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* van 9 juni 2017.

2. Inwerkingtreding en overgangsrecht

De regels ter zake zijn terug te vinden in artikelen 21-22 van de wet.

Met uitzondering van artikel 10, dat handelt over het Tarificatiebureau en hetwelk reeds in voege treedt op 1 december 2017, treedt de wet in werking op datum van *1 juli 2018*. Dit geeft de diverse spelers op de bouwmarkt voldoende tijd om zich voor te bereiden op deze nieuwe wetgeving. Ook de overgangsregeling houdt daarmee rekening:

- a) de bepalingen van deze wet en haar uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing op de verzekeringsovereenkomsten onderschreven vanaf 1 juli 2018;
- b) de wet geldt voor die bouwwerken waarvan de definitieve bouwvergunning wordt afgeleverd na 1 juli 2018.

De verzekeraars dienen over te gaan tot de formele aanpassing van de polissen en andere verzekeringsdocumenten aan de bepalingen van de wet en haar uitvoeringsbesluiten ten laatste op de datum van wijziging, hernieuwing, verlenging of omvorming van de lopende overeenkomsten.

3. Definities

De wet werkt met een aantal begrippen die specifiek worden gedefinieerd in artikelen 2 en 3.

3.1. Aannemer

De wet definieert het begrip aannemer als “*Iedere natuurlijke of rechtspersoon, die zich ertoe verbindt om voor rekening van een ander en tegen rechtstreekse of onrechtstreekse vergoeding, in volledige onafhankelijkheid maar zonder vertegenwoordigingsbevoegdheid, een bepaald onroerend werk op woningen die in België gelegen zijn te verrichten waarvoor de tussenkomst van een architect verplicht is krachtens artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.*”

3.2. Architect

De wet definieert het begrip architect als volgt: “*Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die ertoe gemachtigd is het beroep van architect uit te oefenen overeenkomstig artikel 2 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect wanneer zijn tussenkomst wettelijk verplicht is krachtens artikel 4 van dezelfde wet en voor zover zijn of haar activiteit betrekking heeft op in België uitgevoerde werken en geleverde prestaties.*”

3.3. Andere dienstverlener in de bouwsector

De wetgever voegt een nieuw begrip in, met name dat van de (andere) dienstverlener in de bouwsector en hij definieert dit als volgt: “*Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, andere dan bouwpromotoren, die voor rekening van een derde en mits rechtstreekse of onrechtstreekse vergoeding zich ertoe verbindt, in volledige onafhankelijkheid maar zonder vertegenwoordigingsbevoegdheid, immateriële prestaties te verrichten die betrekking hebben op een bepaald onroerend werk op woningen die in België gelegen zijn. Het betreft onroerende werken waarvoor de tussenkomst van de architect verplicht is krachtens artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.*”

Het is frappant te noteren dat de *bouwpromotor expressis verbis* van deze definitie wordt uitgesloten, die aldus een eng toepassingsgebied krijgt. In de eerste plaats viseert zij de studiebureaus.

3.4. Woning

Woning wordt gedefinieerd als zijnde: “*gebouw bestemd voor bewoning*”.

Hieronder wordt verstaan: “*Een gebouw of het gedeelte van een gebouw, inzonderheid een eengezinswo-*

ning of een appartement, dat van bij de aanvang van de onroerende werken wegens zijn aard uitsluitend of hoofdzakelijk is bestemd voor bewoning door een gezin of door een alleenstaande, en waar de verschillende gezinsactiviteiten worden uitgeoefend.” Volgens de memorie van toelichting² is er een hoofdzakelijke bestemming voor bewoning indien de oppervlakte voor meer dan 50 % bestemd is voor bewoning. Worden anderzijds uitdrukkelijk uitgesloten van het begrip woning: “de kamers in gemeenschappelijke gebouwen, d.w.z. de gebouwen waarvan tenminste één woonplaats of één sanitair lokaal wordt gebruikt door meerdere personen die onderling geen familiale band met elkaar hebben.”

Het is uitdrukkelijk de bedoeling van de wetgever geweest om alzo ziekenhuizen en studentenkoten en dergelijke uit de toepassing van de wet te sluiten. Daarenboven wordt de Koning de bevoegdheid toebedeeld om nog specifieke vormen van bewoning van het begrip woning uit te sluiten in de toekomst.

3.5. Verzekeringsonderneming

De verzekeraar is deze zoals gedefinieerd in artikel 5, 1 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

3.6. Verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid

Van belang te noteren is dat de wet het begrip ‘verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid’ evenzeer definieert en wel als volgt:

“De verzekering die de burgerlijke aansprakelijkheid bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek dekt, voor een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken, beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw, wanneer deze laatste de soliditeit of de stabiliteit van de woning in gevaar brengt, met uitsluiting van: ...”

De aannemer, architect en andere dienstverleners in de bouwsector zijn derhalve verplicht zich te verzekeren voor de handelingen die zij beroepshalve stellen en die hun tienjarige aansprakelijkheid in de zin van artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, doch beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw, wanneer deze laatste de soliditeit of de stabiliteit van de woning in

gevaar brengt, in het gedrang kan brengen met betrekking tot een woning, waarvoor, voor voormelde handelingen, de tussenkomst van een architect verplicht is krachtens artikel 4 van de Architectenwet van 20 februari 1939.

Overeenkomstig artikel 7 van de wet dekt de waarborg van de verzekering “de schade opgelopen gedurende de periode van tien jaar volgend op de aanvaarding van de werken en die het gevolg is van de aansprakelijkheid van de verzekeringsplichtige”.

De aanvaarding van de werken valt principieel samen met de oplevering van de werken en daar waar er sprake is van een tweefasige oplevering (voorlopige – definitieve oplevering) conform de Wet Breyne, valt deze principieel samen met de definitieve oplevering, behoudens conventionele verschuiving ervan naar de voorlopige oplevering (die dan een aanvaardend karakter dient meegegeven te worden).³

4. Kenmerken en reikwijdte van de verzekering

Het betreft een aansprakelijkheidsverzekering met verplicht karakter.

Er kan ter zake worden verwezen naar de artikelen 141 en 151 Verzekeringwet 2014.

Dit impliceert de niet-tegenstelbaarheid van de “excepties, vrijstellingen, nietigheid en verval van recht” ten aanzien van de benadeelde.

En dit ongeacht of zij een oorzaak vinden in een feit dat zich voor of na het schadegeval heeft voorgedaan. Enkel indien de nietigverklaring, de opzegging, de beëindiging of de schorsing van de overeenkomst *zelve* geschied is voorafgaand aan het sinister, kan zij aan de benadeelden worden tegengeworpen (art. 151, § 1, lid 2 Verzekeringwet 2014).

Onder de noemer van het verval van recht vindt men het ‘opzet’ terug. Het Hof van Cassatie heeft in het arrest van 14 mei 2012⁴ (wellicht) geoordeeld dat opzet een geval uitmaakt van verval van recht. Het betreft een exceptie die het schadegeval voorafgaat.⁵

De verweermiddelen die daarentegen zien op het niet-bestaan van de verzekeringsovereenkomst, op de

² Wetsontwerp betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 54-2412/001, 8.

³ Cass. 24 februari 1983, *T.Aann.* 1983, 221; M. SCHOUPS en S. BUSSECHER, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 72-76.

⁴ Cass. 14 mei 2012, *RW* 2013-14, 1266.

⁵ Cass. 18 november 2011, *Pas.* 2011, 2554. Het begrip opzet is complex. Met arrest van 23 februari 2017 (AR nr. C.15.0243.F, www.cass.be) stelt het Hof van Cassatie dat de opzettelijke fout de wil veronderstelt om een schade te veroorzaken; het is niet vereist dat de verzekerde de bedoeling heeft gehad de schade te veroorzaken zoals ze zich heeft voorgedaan. De bewijslast van het opzet rust bij de verzekeraar (Cass. 7 juni 2001, *Arr. Cass.* 2001, 1111; Cass. 18 januari 2002, *RGAR* 2003, nr. 13659; Cass. 19 mei 2005, *Arr. Cass.* 2005, 1068; Cass. 12 oktober 2007, *TBH* 2008, 767).

draagwijdte van de overeenkomst of op de dekkingsgrenzen zoals die beschreven zijn in de verzekeringsovereenkomst (zoals de uitsluiting of het verzekeringsplafond), zijn steeds tegenstelbaar aan de benadeelde, ook in de verplichte aansprakelijkheidsverzekering.⁶

De Verzekeringwet 2014 is als *lex generalis* ook hier van toepassing wat de gemeenrechtelijke uitsluitingen⁷ van de verzekering betreft.

Daarenboven voorziet de thans besproken wet zelf ook in een aantal specifieke *uitsluitingen*.⁸

Artikel 3, lid 2 van de wet vermeldt als zijnde van verzekering uitgesloten:

1. de schade ingevolge radioactiviteit;
2. de schade voortvloeiend uit lichamelijke letsels ingevolge de blootstelling aan wettelijk verboden producten (bijvoorbeeld asbest);
3. de schade van esthetische aard;
4. de zuiver immateriële schade;
5. de zichtbare schade of schade die door de verzekerde is gekend op moment van voorlopige oplevering of die rechtstreeks volgt uit fouten, gebreken of wanprestaties door hem gekend op het moment van de voormelde oplevering;
6. de schade ingevolge niet-accidentele pollutie;
7. de meerkosten voortvloeiend uit de wijzigingen en/of verbeteringen aan de woning na schadegeval;
8. de materiële en immateriële schade lager dan € 2 500, bedrag te indexeren overeenkomstig de ABEX-index met als basisindex deze van het eerste semester van 2007 en de index te weerhouden voor indexatie zijnde deze op het moment van aangifte van het schadegeval.

Deze begrippen zullen ongetwijfeld tot discussie aanleiding geven in de praktijk en tot juridische procedures. Vooral de uitsluitingen sub 4, 5 en 7 lijken mijns inziens problematisch te zullen worden in de praktijk.

Het begrip zuivere immateriële schade is een verzekeringstechnisch begrip, te begrijpen als de financiële schade die niet het gevolg is van een materiële of lichamelijke schade. Te denken valt dan bijvoorbeeld⁹ aan dringende werken van een aannemer met afsluiting van een toegangsweg tot gevolg, waardoor omliggende bedrijven financiële schade lijden; of, sluiting van een toprestaurant in een winkelcentrum door de voedselinspectie, waarbij de winkels in het centrum die mee profiteren van de aantrek van het restaurant, financiële schadevergoeding claimen.

Wat de uitsluiting sub 5 betreft, is het begrip ‘gekende gebreken’ ruimer dan het concept ‘zichtbare gebreken’: in wezen aan het oog onttrokken (*ergo* verborgen) gebreken die evenwel aan de verzekerde gekend zijn op het ogenblik van de voorlopige oplevering (bv. waterschade t.g.v. een ernstige lekkage van de vloerverwarming die door de aannemer vloerbetegeling bij het bevloeren werd beschadigd en lokaal doch onvoldoende werd hersteld) worden ook geïndiceerd door de uitsluiting. Het lijkt logisch en billijk dat de kennisvoorwaarde subjectief en individueel beoordeeld wordt per verzekerde die zich op dekking beroept. Alleszins maakt de uitsluiting duidelijk dat de verzekerde aansprakelijkheid en de gemeenrechtelijke 10-jarige aansprakelijkheid niet samenvallen. Hier past het tevens te wijzen op de discussie in rechtspraak en rechtsleer m.b.t. de bewijslast inzake dekking (negatief geformuleerd als uitsluiting). Principieel moet de verzekerde, bij toepassing van artikel 1315, lid 1 BW en 870 Ger.W. bewijzen dat het schadegeval binnen de dekking valt. Moet hij ook bewijzen dat het schadegeval *niet uitgesloten* is? Dat is betwist. Volgens G. HEIRMAN¹⁰ en Ph. COLLE¹¹ wel; een en ander conform een Cassatie-arrest van 1995¹². M. FONTAINE is van mening dat recentere Cassatierechtspraak¹³ de bewijslast legt bij de verzekeraar (naar analogie met de bewijslast¹⁴ inzake vervalbedingen)¹⁵. Het valt buiten het bestek van deze bijdrage ter zake een diepgaande, evaluatieve studie te maken om in ene of andere zin gefundeerd te kunnen oordelen. Het volstaat hier te wijzen op de bestaande problematiek en haar belang.

6 Ch. HENSKENS, “(Niet-)tegenstelbaarheid van excepties aan de benadeelde” in T. VANSWEEVELT en B. WEYTS (eds.), *Handboek Verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 761 en 763.

7 Te onderscheiden van de zgn. vervalbedingen. Cf. G. HEIRMAN, “Vervalbedingen in het Belgische verzekeringsrecht”, *RW* 2016-17, (43) 51-54.

8 Cass. 19 oktober 2001, *Arr.Cass.* 2001, afl. 8, 1730, concl. DE RIEMAECKER: “Overwegende dat krachtens artikel 87, § 1, van die wet bij de verplichte burgerrechtelijke aansprakelijkheidsverzekeringen de excepties, de nietigheid en het verval van recht voortvloeiend uit de wet of de overeenkomst en die hun oorzaak vinden in een feit dat zich voor of na het schadegeval heeft voorgedaan, aan de benadeelde niet kunnen worden tegengeworpen; Overwegende dat de excepties die de draagwijdte van de overeenkomst en de dekking van het risico betreffen, zoals de bepaling van een vrijstelling, niet behoren tot de excepties die krachtens artikel 87, § 1, niet aan de benadeelde kunnen worden tegengeworpen;”

Ik leid hieruit samen met Ph. COLLE (*Algemene beginselen van het Belgische verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 221) af dat de uitsluitingen in de (al dan niet) verplichte aansprakelijkheidsverzekering wél tegenstelbaar zijn aan de benadeelde: het gaat hem dan immers om het bestaan zelf of de draagwijdte/dekkingsomvang van de polis. De ‘vrijstelling’ was m.i. aanvankelijk ook tegenstelbaar aan de benadeelde onder de WLVO, doch is -sinds art. 11 wet van 22 augustus 2002 (*BS* 17 september 2002 (ed. 1)), met ingang van 19 januari 2003 - *nominatim* opgenomen in art. 87, § 1, thans het nieuwe art. 151 Verzekeringwet 2014, als zijnde niet-tegenstelbaar. In de niet-verplichte aansprakelijkheidsverzekering is zij dat nog wel.

9 Met dank aan de heer Philippe DE BRABANTER.

10 G. HEIRMAN, “Bewijs van het schadegeval en van de dekking” in T. VANSWEEVELT en B. WEYTS (eds.), *Handboek Verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 508.

11 Ph. COLLE, *De nieuwe wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 91.

12 Cass. 5 januari 1995, *RW* 1995-96, 29. Zie ook: Cass. 13 maart 1998, *Arr.Cass.* 1998, 310.

13 Cass. 7 juni 2001, *RCJB* 2003, 5; Cass. 18 januari 2002, *RCJB* 2003, 15; Cass. 2 april 2004, *JLMB* 2004, 1237; Cass. 19 mei 2005, *JT* 2005, 553; Cass. 13 april 2007, *RDC* 2007, 797.

14 Ph. COLLE, *o.c.*, 92-94.

15 M. FONTAINE, *Droit des assurances*, Brussel, Larquier, 2016, 311-314.

Gelet op de onzekerheid, verdient het aanbeveling een conventionele bewijsregeling ter zake in de polis in te schrijven.¹⁶

Wat de uitsluiting sub 7 met betrekking tot de meerkosten betreft, wordt er in de memorie van toelichting¹⁷ gesteld dat het handelt om de verbeteringskosten die na het schadegeval worden gemaakt; men geeft er het voorbeeld van een woning gebouwd met een onvoldoende fundering en men stelt: *“Als beslist wordt om dezelfde woning te herbouwen, zal enkel het oorspronkelijk budget gedekt zijn, en niet de kosten veroorzaakt door het aanwenden van duurdere technieken (bijvoorbeeld funderingspalen) die niet in het budget voorzien waren. ... Wordt daarentegen een kleinere woning herbouwd, met goede fundering en binnen hetzelfde budget dan zal de verzekeraar tussenkomen.”*

5. Wie is verzekerd?

Overeenkomstig artikel 4 van de wet wordt beschouwd als verzekerde, elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die het beroep van *architect, aannemer of andere dienstverlener van de bouwsector* uitoefent en die vermeld staat in de *verzekeringsovereenkomst*, alsook zijn aangestelden en *onderaannemers*.

Het personeel, de stagiairs, de leerlingen en andere medewerkers van een natuurlijke persoon of rechtspersoon die het beroep van architect, aannemer of andere dienstverlener in de bouwsector uitoefent, worden beschouwd als zijn aangestelden indien zij voor zijn rekening handelen. Zijn eveneens gedekt in het geval van een rechtspersoon, de bestuurders, zaakvoerders, leden van het directiecomité en alle andere organen van de rechtspersoon die belast zijn met het beheer of het bestuur van de rechtspersoon, welke de benaming van hun functie ook moge zijn, wanneer zij handelen voor rekening van de rechtspersoon in het kader van de uitoefening van het beroep van architect, van aannemer of van een andere dienstverlener in de bouwsector.

Het is dan ook voornamelijk van belang te noteren dat architecten, aannemers en andere dienstverleners van de bouwsector, hun aangestelden en *onderaannemers* en hun organen verzekerd zijn voor zover de architect, aannemer en dienstverlener vermeld staan in de polis. Hier zal dan ook nog de nodige aandacht aan dienen besteed te worden.

6. Soorten polissen

Bij de opmaak van de polis kan men dan vervolgens, overeenkomstig artikel 8 van de wet, kiezen tussen enerzijds een *individuele polis* dan wel een *globale polis*.

De individuele polis splitst zich uit in een *jaarpolis* of een *projectpolis*. Bij de globale polis lijkt het mij zo te zijn dat deze zich de facto zal beperken, in de praktijk, tot de projectpolis.

De globale polis heeft in projectpolisformule heel wat weg van de ABR-polis, afdeling II, en het is te verwachten dat men in de praktijk beide polissen gezamenlijk als één product zal aanbieden op de markt, minstens dat de polis ‘Wet Peeters’ de ABR-polis aan populariteit zal doen winnen. Hetgeen enkel maar een goede zaak is voor het bouwwezen en de bouwparticipanten, de bouwheer in de eerste plaats.

Wordt er een globale projectpolis gesloten, dan zijn de verzekerden vrijgesteld van de verplichting zich individueel te verzekeren voor het betrokken project.

De globale polis wordt onderschreven door de aannemer, architect of andere dienstverlener in de bouwsector dan wel de bouwheer die, behoudens andersluidend beding, verzekerd wordt geacht te zijn. Bij de globale polis geldt een minimumdekking (zie onder) voor de polis in zijn geheel. Volgens de bepaling van artikel 8 van de wet dient de globale polis onderschreven te worden voor rekening van *“alle verzekeringsplichtigen die op een bepaalde werf moeten optreden”*. Vraag is of dit (“alle”) letterlijk te begrijpen is? M.i. is dat wel de bedoeling.

7. Minimumdekking

Artikel 6 van de wet voorziet in een minimale verzekeringsdekking *per schadegeval* en dit voor het totaal van de materiële en immateriële schade.

Deze mag niet lager zijn dan:

1. € 500 000, ingeval de waarde van de wederopbouw van het gebouw bestemd voor bewoning € 500 000 overstijgt;
2. de waarde van de wederopbouw van de woning, indien de waarde van de wederopbouw van het gebouw bestemd voor bewoning minder bedraagt dan € 500 000.

¹⁶ Ph. COLLE, *o.c.*, 92 en 101.

¹⁷ Wetsontwerp betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 54-2412/001, 9.

De bedragen vermeld zijn gekoppeld aan de reeds vermelde ABEX-index (indexatie bij aangifte). Daardoor zullen de bedragen redelijk snel toenemen.

Er moet benadrukt worden dat de minimale dekking geldt per gebouw en niet per woonstonderdeel van het gebouw.¹⁸ In het geval van een appartementsgebouw is aldus de minimale dekking te verschaffen voor het gebouw in zijn geheel en niet per appartement.

Het is de vraag of de verzekeraars zullen aandringen op *controle* (cf. de zgn. *controle-verzekering*) vooraleer hun dekking toe te zeggen. Gelet op het karakter van massaproduct van de verzekering, zal, mijn inziens, in de standaardsituatie dergelijke controle niet geschieden.

8. Ambtenarij

Artikel 9 van de wet stelt dat de aannemer, de architect of de andere dienstverlener in de bouwsector, wanneer hij zijn activiteit uitoefent als *ambtenaar bij de Staat, het Gewest, de Gemeenschap of de Regie der Gebouwen*, niet moet gedekt zijn door de thans besproken verzekering, op voorwaarde althans dat zijn aansprakelijkheid met inbegrip van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, wordt gedekt door de Staat, het Gewest, de Gemeenschap of de Regie der Gebouwen die dienaangaande kan optreden als eigen verzekeraar. Artikel 9, lid 2 stelt inderdaad dat bij gebreke aan een verzekering afgesloten door voormelde overheden, zij tegenover de benadeelden zijn gehouden onder dezelfde voorwaarden als de verzekeraar; een en ander overeenkomstig de grenzen van de waarborg zoals bepaald bij de Verzekeringwet van 4 april 2014 en met toepassing van de bijkomende door de Koning uit te werken spelregels.

9. Het Tarificatiebureau

Het Tarificatiebureau wordt besproken in artikel 10 van de wet.

Het wordt opgericht bij KB met als opdracht *de verzekeringsplichtigen die geen dekking zouden vinden op de reguliere markt*, dat wil zeggen geweigerd zijn door minstens drie verzekeraars, aan verzekering te helpen. De bevoegdheid van het Tarificatiebureau bestaat erin de verzekeringsvoorwaarden en de verzekeringspremie te bepalen in acht genomen het risico dat de kandidaat-verzekerde vormt.

Wat de samenstelling van het bureau betreft, kan verwezen worden naar artikel 10, § 3 van de wet.

Van belang is nog dat het Tarificatiebureau overeenkomstig paragraaf 4 van dat artikel jaarlijks *rapporteert* over zijn werken en dat dit rapport tevens een analyse bevat van de tariefvoorwaarden toegepast door de verzekeraars. Het wordt overgemaakt aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers en is een nuttig instrument ter evaluatie van de toepassing van de wet in de praktijk.

10. Bewijs

Het bewijs van de verzekering wordt *apart geregeld* voor enerzijds de architect en anderzijds de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

Voor wat de *architect* betreft, wordt er gewerkt met een systeem van communicatie tussen verzekeraar en Orde van Architecten.

Inderdaad:

- a) de verzekeraars stellen jaarlijks (uiterlijk 31 maart) een lijst van door hen verzekerde architecten (met inbegrip van hun KBO, naam, polisnummer en duurtijd dekking) elektronisch ter beschikking aan de Raad van de Orde van Architecten;
- b) de verzekeraars stellen trimestrieel de Orde elektronisch in kennis van de opgezegde of geschorste polissen;
- c) partijen kunnen de polis slechts opzeggen na verwittiging van de Orde, per aangetekende brief, ten laatste 15 dagen voor de inwerkingtreding van de opzeg, waarvan de datum evenzeer wordt meegegeeld;
- d) de architectuurovereenkomst vermeldt naam van de verzekeraar en polisnummer en contactgegevens van de Orde; dit met het oog op een raadpleging van de naleving van de verzekeringsplicht door belanghebbenden.

Een en ander is terug te vinden in artikel 11, § 1 t.e.m. 3 van de wet.

Er wordt niet voorzien in enige sanctie bij schending van de formele verplichtingen, hetgeen spijtig te noemen is.

Wat dan *de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector* betreft, hier wordt gewerkt met het zogenaamde *verzekeringsattest*.

¹⁸ Wetsontwerp betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 54-2412/001, 10.

Met de afgifte van het verzekeringsattest bevestigt de verzekeraar dat de verzekeringswaarborgen beantwoorden aan de wet en de uitvoeringsbesluiten. Het moet, *dixit* artikel 12, § 1 van de wet, alvorens enig onroerend werk aangevat wordt, overhandigd worden aan:

- 3) de bouwheer;
- 4) de architect (die er zo nodig om dient te eisen).

Het attest moet ook worden overhandigd op het eerste verzoek van de toezichthoudende ambtenaar waarvan sprake in artikel 14 van de wet (zie hierna).

Ook volgende personen dienen zich het verzekeringsattest te laten voorleggen:

- a) de notaris

In geval van overdracht van zakelijke rechten voor de afloop van de periode van dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, dient de notaris er zich van te vergewissen dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de verkrijger overhandigt. Dit verzekeringsattest belichaamt als het ware de rechtstreekse vordering ten aanzien van de verzekeraar en begeleidt het goed juridisch.

- b) de RSZ

Het verzekeringsattest wordt ook overhandigd aan de RSZ door de aannemer belast met de registratie van de meldingen van werken bedoeld in artikel 30*bis*, § 7 van de wet van 27 juni 1969 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders.

- c) de bank

Wanneer het onroerend werk gefinancierd wordt door middel van een kredietovereenkomst bedoeld in boek VII van het Wetboek Economisch Recht, gaat de kredietgever na of de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector betrokken op de werf aan de verzekeringsplicht hebben voldaan. De bouwheer overhandigt de verzekeringsattesten aan de kredietgever.

Hier kan men zich de vraag stellen of in het kader van de kredietverlening en de fase waarin men zich bevindt op dat moment, de verzekeringspolis reeds gesloten zal zijn.

Artikel 12, § 2 van de wet stelt dat wanneer er dekking is via een *globale verzekering*, een *globaal attest* kan worden overhandigd aan architect of bouwheer.

Paragraaf 3 van dit artikel 12 stelt dat op de werf iedere aannemer of dienstverlener in de bouwsector een exemplaar van het attest bedoeld in paragraaf 1 moet kunnen overhandigen op eerste verzoek. De vraag rijst of dit letterlijk dient te worden genomen. Volgens de memorie van toelichting niet.¹⁹ De vraag rijst ook of een en ander eventueel digitaal zou kunnen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld via mobiele apparaten, hetgeen alleszins naleving van de wet zou vergemakkelijken in de praktijk.

11. Borgstelling

De wetgever verrast een iet of wat door plots in artikel 13 te stellen dat de ganse reglementering met betrekking tot de verplichte verzekering kan vervangen worden door een borgstelling waarvan de voorwaarden en nadere regels van neerlegging en vrijmaking nog door de Koning zullen dienen bepaald te worden.

Wel wordt reeds gestipuleerd dat de borgstelling moet beantwoorden aan dezelfde waarborgvereisten als de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, zodat hier ook het attest van borgstelling dezelfde spelregels (art. 12 van de wet) zal dienen te volgen.

12. Inbreuken (art. 14 tot 19)

Niet enkel wat het bewijs betreft, doch ook wat de inbreuken betreft, maakt de wet een *onderscheid* tussen enerzijds de *architect* en anderzijds de *aannemer/andere dienstverleners in de bouwsector*.

De *aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector* worden gecontroleerd door de *toezichthoudende ambtenaar*, zijnde inspecteurs met ervaring en toezicht op de werven, aangesteld door de Koning en dit onverminderd de bevoegdheden van de lokale en federale politieambtenaren.

Er wordt gewerkt in *twee fasen*, de fase van de waarschuwing enerzijds en de fase van de eigenlijke sanctionering.

Wat de waarschuwing betreft, is het zo dat de ambtenaar, wanneer hij vaststelt dat de aannemer of de andere dienstverleners in de bouwsector de wet of haar uitvoeringsbesluiten heeft geschonden, een waarschuwing kan geven om zich in regel te stellen met planning van een termijn waarbinnen dit dient te gebeuren.

¹⁹ Wetsontwerp betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 54-2412/001, 14.

Indien aan de waarschuwing geen gevolg wordt gegeven, dan zal de ambtenaar ofwel de Procureur des Konings inlichten ofwel de transactieprocedure die specifiek wordt uitgeschreven in artikel 14, § 4, toepassen. De waarschuwing vermeldt op voorhand reeds de gekozen actie bij niet-naleving.

Er dient beklemtoond dat de door de ambtenaar opgestelde processen-verbaal een *bijzondere bewijskracht* hebben, met name tot bewijs van het tegendeel en dat van elk proces-verbaal een afschrift wordt gezonden aan de overtreder bij aangetekend schrijven binnen de 15 dagen na vaststelling van de inbreuk.

Op basis van voormeld proces-verbaal kunnen dan de ambtenaren (na de [verplichte?] waarschuwing zonder gevolg) een transactiesom voorstellen waarvan de vrijwillige betaling door de overtreder de strafvordering doet vervallen. De transactiesom mag niet hoger zijn dan het maximumbedrag van de strafrechtelijke geldboete die wegens de vastgestelde inbreuk kan worden opgelegd, verhoogd met opdecieimen. Deze bedraagt € 26 tot 10 000, te verhogen met opdecieimen (actueel te begrijpen als het bedrag in kwestie x 8).

Gaat de overtreder niet in op het voorstel tot transactie of heeft hij de som niet betaald binnen de daartoe gelaten termijn, dan wordt het proces-verbaal toegezonden aan het Openbaar Ministerie voor vervolging.

Het is de bedoeling geweest van de wetgever om de parketten te ontlasten, zodat er principieel zal worden gewerkt met de transactiesom, na proces-verbaal van vaststelling van inbreuk, wellicht voorafgegaan door een waarschuwing die zonder gevolg is gebleven.

Slechts wanneer de overtreder volhardt in de boosheid door de waarschuwing naast zich neer te leggen en niet in te gaan op de voorgestelde transactiesom, wordt het Openbaar Ministerie ingeschakeld met het oog op penale vervolging.

Ten aanzien van *de architect* is de regeling anders.

Hier wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de inbreuk op de wet en de uitvoeringsbesluiten in het algemeen enerzijds (art. 15 van de wet), en inbreuken op de artikelen 5 (verzekeringsplicht) en 12 § 1, eerste lid, 2° (controleplicht m.b.t. verzekeringsattest) van de wet in het bijzonder anderzijds (art. 16-17-18 en 19 van de wet). Wat de *eerste categorie* betreft, wordt er voorzien in een penale geldboete van € 26 tot 10 000, te verhogen met opdecieimen.

Wat de *tweede categorie* van inbreuken betreft, wordt er toezicht gehouden, ook door ambtenaren, doch niet aangesteld door de Koning, doch wel door de Minister van Economie, ambtenaren die opereren onder toezicht van het Parket-Generaal.

De vraag kan gesteld worden of zij ook opsporings- en vaststellingsbevoegdheid hebben met betrekking tot de wetsinbreuken in het algemeen (art. 15 van de wet)? Dit wordt niet uitdrukkelijk vermeld. Art. 14, § 1 van de wet *mutatis mutandis* toepassen lijkt evenwel problematisch omdat dit artikel opgenomen is onder het hoofdstuk met titel: “*Hoofdstuk 7. Opsporing, vaststelling en beteugeling van de inbreuken begaan door de aannemer en de andere dienstverlener in de bouwsector*” en dus a *contrario* niet de architect viseert. De residuaire bevoegdheid van politie die ook hier terug te vinden is ziet enkel op art. 5 en 12 van de wet. De vraag blijft dus open wie er toezicht houdt op de schending van de wet en haar uitvoeringsbesluiten *in het algemeen* door de architect.

Met betrekking tot de naleving van de artikelen 5 en 12 van de wet is het toezicht wel geregeld.

Ook hier een proces-verbaal met *bijzondere bewijskracht* tot bewijs van het tegendeel, waarbij evenzeer gewerkt wordt in *twee fasen*:

- de fase van de waarschuwing tot stopzetting (ex art. XV.31 WER);

- de tweede fase zijnde de fase van het transactievoorstel op grond van artikel XV.61 WER, van de ambtenaar die bij weigering aanleiding geeft tot een doorverwijzing naar het Openbaar Ministerie met het oog op het invorderen van een geldboete niveau 1: *cf.* artikel XV.70 WER (€ 26 tot 5 000).

Het is niet duidelijk waarom de inbreukregeling met betrekking tot aannemer en dienstverlener in de bouwsector enerzijds en architect anderzijds verschillend is.

Het verschil gaat zelfs zo ver dat er ook een verschil te merken valt in mededeling van het proces-verbaal. Zoals reeds gemeld, wordt het proces-verbaal dat de inbreuk vaststelt in hoofde van de aannemer of de dienstverlener in de bouwsector binnen de 15 dagen per aangetekend schrijven aan de overtreder overgemaakt. Wat de architect betreft, wordt het proces-verbaal evenzeer overgemaakt aan de overtreder, doch dit met aangetekende zending met ontvangstmelding dan wel hem overhandigd, dan wel overgemaakt per fax of zelfs per elektronische post. Wanneer geen reactie volgt op de mededeling per fax of elektronische post, dan wordt er een aangetekende zending met ontvangstmelding gestuurd.

De regeling komt *chaotisch* over. Ook het onderscheid tussen de twee categorieën van inbreuken wat de architect betreft (art. 15 versus art. 16) lijkt niet geheel duidelijk.

Waar de ratio legis van de wetgever erop gericht is elke discriminatie tussen architect en aannemer weg

te werken via de verplichting tot verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid, lijkt de discriminatie via een achterdeurtje terug binnen te kruipen.²⁰

13. Opheffing verplichting tot verzekering uit de Architectenwet

Een laatste punt in de tekst van de wet betreft de afschaffing van de verzekeringsverplichting van de architect overeenkomstig artikel 9 van de Architectenwet van 20 februari 1939.

Inderdaad, de thans besproken wet heft artikelen 9 en 11, vierde lid van voormelde wet op, zegge de verplichting tot verzekering van de beroepsaansprakelijkheid van de architect. Dit is logisch gezien de ratio legis van de huidige wet die de discriminatie tussen architecten en aannemers wilde wegwerken.

Wel is er nog de deontologische verplichting van de architect om zich voor zijn beroepsaansprakelijkheid te verzekeren (art. 15 reglement van 16 december 1983 van beroepsplichten, BS 8 mei 1985), zodat in de praktijk wellicht de afschaffing van de wettelijke verzekeringsplicht weinig gevolg zal kennen.

14. Nietigheid?

De vraag rijst of de *civielrechtelijke sanctie van nietigheid* kan worden toegepast op de rechtshandelingen die de wet miskennen?

Is bijvoorbeeld de koop-verkoop nietig indien er geen verzekeringsattest wordt bijgevoegd bij de notariële akte, nochtans te controleren door de notaris?

Is de architectenovereenkomst nietig indien zij niet de gegevens vermeld van de verzekeringsovereenkomst 'Wet Peeters' door de architect gesloten?

Is de aannemingsovereenkomst nietig indien de aannemer de verplichte decennale aansprakelijkheidsverzekering niet heeft afgesloten?

De wet voorziet alleszins *geen nietigheden*.

Mij komt het dan ook voor dat de nietigheid enkel zijn intrede kan doen via de gemeenrechtelijke leer uit het Burgerlijk Wetboek (art. 1108 e.v. en 1131-1133 BW), inzonderheid via een ongeoorloofd(e) voorwerp²¹ of oorzaak²² waarbij dan schending moet voorliggen van wetgeving van openbare orde²³ en voor zover geargumenteed kan worden dat de *onwettige toestand* door de onderzochte rechtshandeling wordt gecreëerd of in stand gehouden. Het lijkt hier dan ook vnl. te kunnen gaan om een schending van de verzekeringsplicht an sich of van de controletaak van de architect ex artikel 12 van de wet. De bescherming van de stabiliteit van gebouwen raakt m.i. inderdaad de openbare orde. De verzekeringsplicht van aannemer, architect en andere dienstverlener van de bouwsector wordt strafrechtelijk betuigd en is dus ook van openbare orde.

De overeenkomst met een niet-verzekerd aannemer, architect of studie bureau is volgens mij nietig, enkel wanneer men succesvol kan argumenteren dat de overeenkomst de onwettige toestand in het leven roept of in stand houdt. Dit lijkt, na beraad, verdedigbaar: de bouwheer sluit een overeenkomst met de aannemer voor de bouw van een private woning, hetgeen de aannemer verplicht zich in 'Wet Peeters' te verzekeren, wat hij per hypothese niet doet. De rechtshandeling brengt alsdan (ongewild) de onwettigheid voort: de aannemer is niet in 'Wet Peeters' verzekerd, waar hij dit wel diende te zijn. Gelet op de principieel retroactieve werking van de nietigheid, zijn de theoretische gevolgen van deze nietigheid principieel desastreus.

Ik ben het dus, na enige aarzeling en onder voorwaarde van voormelde onderbouwing, eens met de heer Benoit HAVET wanneer hij schrijft: "*Aucune sanction civile particulière n'est prévue par la loi. Il paraît raisonnable de considérer que cette loi, dont l'ensemble des prescriptions est sanctionné pénalement, revêt un caractère d'ordre public, à tout le moins, en ce qui concerne le défaut d'assurance. Dès lors, le maître de l'ouvrage peut solliciter, en cas de défaut d'assurance par son cocontractant, la nullité de la convention. Les dispositions de la loi étant d'ordre public, le juge pourrait soulever d'office une éventuelle nullité en vertu des articles 1131 et 1133 du Code civil.*"²⁴

20 N. CARETTE, K. VERHOEVEN en A. VERSCHAVE, "Een tienjarenplan gefinaliseerd: verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering voor aannemers en andere ...", *TBO* 2017, (316) 317.

21 Relevant is de vraag of het voorwerp een onwettige toestand mogelijk maakt of in stand houdt. Cass. 8 april 1999, *TBH* 1999, 855, noot I. CLAEYS, "Geen bouwvergunning, verlies van elke rechtsbescherming?"; Bergen 8 januari 2008, *JLMB* 2008, 1465; F. HAENTJENS, *Vastgoedcontracten en ruimtelijke ordening*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 390.

22 Cass. 12 oktober 2000, *Arr.Cass.*, 543: Een overeenkomst die bedoeld is om afbreuk te doen aan de door een wetgeving van openbare orde beschermde rechten van de administratie der belastingen, is volstrekt nietig, wanneer een van de partijen ongeoorloofde bedoelingen had bij het sluiten van de overeenkomst, zonder dat vereist is dat de medecontractant hiervan op de hoogte was.

23 W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2010, 149: "Op het gebrekkig voldoen aan de geldigheidsvereisten (wilsgebreken, verrichten van handelingen door een minderjarige die diens voogd alleen zou mogen verrichten) of op de overtreding van regelen van louter dwingende aard (ongeoorloofd karakter van voorwerp of oorzaak ingevolge strijdigheid met dwingende rechtsregelen) staat daarentegen de sanctie van de relatieve nietigheid, of vernietigbaarheid, indien de wet überhaupt in nietigheid voorziet" (eigen onderstreping).

24 B. HAVET, "La loi du 11 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte Analyse", *Le Pli Juridique* 2017, (32) 34-35.

Is anderzijds de koop-verkoop nietig indien er geen verzekeringsattest wordt bijgevoegd bij de notariële akte, nochtans te controleren door de notaris? Volgens mij *niet*. Ik zie niet in hoe dit gemis de afwezigheid van de 'Wet Peetersverzekering' in het leven roept of bestendigt.

Is de architectenovereenkomst nietig indien zij niet de gegevens van de verzekeringsovereenkomst 'Wet Peeters' door de architect gesloten, vermeld? Volgens mij *niet*. De polis is er, hij werd enkel niet formeel verwerkt in het contract.

Is daarentegen *wél* nietig, het contractbeding dat de architect vrijstelt van zijn controleplicht *ex* artikel 12 van de wet.

15. Evaluatie

De bedoeling van de wetgever met de wet van 31 mei 2017 op de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemer, architect en andere dienstverleners in de bouwsector is *nobel*.

Hij werkt de discriminatie weg tussen de aannemer en de architect zoals vastgesteld door het Grondwettelijk Hof in zijn arrest van 12 juli 2007.

Wel is het spijtig dat het *toepassingsgebied beperkt* blijft tot de woningbouw (en dan nog met uitsluiting van de bouwpromotoren) en niet opengetrokken wordt tot de industriebouw.

Wellicht was de wetgever van mening dat enkel de particuliere bouwheer bescherming behoefde. Het valt af te wachten of de verzekeringsmarkt dit onderscheid zal doortrekken dan wel voor beide type bouwheer hetzelfde product zal uitwerken.

Ook spijtig is dat bepaalde *begrippen wél* en andere niet worden gedefinieerd (bv. soliditeit, gesloten ruwbouw, heropbouwwaarde, ...). Dit zal leiden tot onzekerheid en casuïstiek.

De wetgever had het goede initiatief zorgvuldiger kunnen uitwerken.

Dat de verzekeringsmarkt met het nieuwe verzekeringsproduct op het niveau van het bouwwezen anderzijds een *boost* zal krijgen, hoeft niet benadrukt.

Gelet op de reikwijdte van de verzekeringsplicht verwacht men een gigantisch hoog aantal nieuwe polissen; polissen die veelal digitaal zullen worden aangeboden tegen een relatief bescheiden, eenmalige premie (er is in de 'wandelgangen' sprake van een eenmalige premie van € 2 000 à 3 000).

Het valt anderzijds wel nog te bezien of daarmee de kous af is, dan wel er zich een nieuwe *bron van conflicten* aandient, met name deze met betrekking tot de interpretatie en praktische implementatie van de diverse polissen. Het zal niet eenvoudig zijn om, op werven waar verschillende aannemers en (andere) dienstverleners in de bouwsector actief zijn, bij schadegeval uit te maken welke polis welke schade zal dekken in welke rangorde.

Daarom lijkt het aangewezen dat de architect, toch ook een verplichte verzekerde, het voortouw neemt en aanstuurt op een globale werfpolis waarin hij zo nodig optreedt als verzekeringnemer. Immers, hij presenteert zich reeds van bij aanvang in het bouw dossier en heeft ingevolge de wet ook een controletaak op de naleving ervan toebedeeld gekregen, zodat hij het best geplaatst is om ook praktisch de verzekering per werf rond te krijgen. De techniek van de globale werfpolis zal er daarbij voor zorgen dat er zich tussen verzekeraars geen onderlinge disputen zullen afspelen met betrekking tot de vraag wie wat moet uitbetalen in welke rangorde. De globale werfpolis heeft alles om het te maken als zogenaamde 'omnium'-polis, hetgeen enkel maar ter goede zou komen van de bouwheer en verzekerden.

Besluit: de wetgever had met de nieuwe wet een mooi concept voor ogen, doch de uitvoering is eerder gebrekkig te noemen; of de stabiliteit in gevaar is, zal na expertise ten velde moeten blijken.