

EPB PASSIEF 2015

&

De juridische aansprakelijkheid van de algemene aannemer.

Eike VAN OVERWAELE
Hoofd Juridisch Departement Confederatie Bouw

BRUSSEL, 30 mei 2013



Confederatie Bouw
Bouw, energie & milieu

EPB REGELGEVING

- **Richtlijn 2002/91/EG** van 16 december 2002
3 krachtlijnen:
 1. De Lidstaten moeten specifieke energie-eisen voor gebouwen bepalen, evenals een methode om deze te berekenen;
 2. Een systeem van certificatie dient opgezet te worden;
 3. Bepaalde installaties dienen gecontroleerd te worden.



EPB REGELGEVING

- **Richtlijn 2010/31/EG** van 19 mei 2010:
einddoel 2021: de nieuwe gebouwen moeten "bijna energieneutraal" zijn;
- ↓
- **Omzetting Europese Richtlijnen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:**
 1. Besluit van 21 december 2007, gewijzigd door het besluit van 21 februari 2013
 2. Ordonnantie van 7 juni 2007



WIE DRAAGT WELKE VERANTWOORDELIJKHEDEN ?

1. **Aangever** (art.3, 11° Ordonnantie)

"natuurlijke of rechtspersoon die ertoe gehouden is de EBP-eisen na te leven en in wiens naam en voor wiens rekening de bouwwerkzaamheden, de zware renovatie en eenvoudige renovatie worden uitgevoerd"

→ vergunningsplichtige: bouwheer/projectontwikkelaar
– onderneming "sleutel op deur" - promotor

WIE DRAAGT WELKE VERANTWOORDELIJKHEDEN?

1. Aangever – vervolg

- de aangever is verantwoordelijk voor de kennisgeving van het begin van de werkzaamheden (art. 11 Ordonnantie)
- indien aangever = promotor: onder bepaalde voorwaarden kan de aangifteplicht bij de aankoop van een woning worden overgedragen, bijv. na het regen- of winddicht maken;

WIE DRAAGT WELKE VERANTWOORDELIJKHEDEN?

2. **Verantwoordelijke voor technische installaties** (art. 3, 12° Ordonnantie)

= de aangever (indien EPB aangifte)

→ verplichting de EPB-eisen betreffende de installaties na te leven en de keuring en het onderhoud ervan te laten uitvoeren, alsook erop toezien dat wordt voldaan aan de EPB –eisen tijdens de uitbatingsperiode.

WIE DRAAGT WELKE VERANTWOORDELIJKHEDEN?

3. EPB-adviseur (art.3, 16° Ordonnantie)

"natuurlijke of rechtspersoon erkend voor het opstellen en medeondertekenen van de EPB-aangifte en die voldoet aan de voorwaarden opgesomd in art. 22,§1"

→ aan te stellen door de aangever vÓÓr de uitvoering van de werkzaamheden (art.12,§1 Ordonnantie);

→ moet de maatregelen vaststellen en evalueren;

WIE DRAAGT WELKE VERANTWOORDELIJKHEDEN?

3. EPB-adviseur - vervolg

- EPB-voorstel (in voorkomend geval, de technische en economische haalbaarheidsstudie), technisch EPB-dossier en EPB-aangifte;
- in geval van vaststelling van afwijkingen van de EPB-eisen tijdens de uitvoering: aangever en architect op de hoogte brengen per aangetekend schrijven (art. 13, § 2 Ordonnantie)



WIE DRAAGT WELKE VERANTWOORDELIJKHEDEN?

4. De architect en de aannemer

→ banden tussen de EPB-adviseur, de architect, de aannemers en de aangever (art. 14 Ordonnantie)

- architect, aannemer en aangever moeten de EPB – adviseur alle documenten en informatie bezorgen, nodig voor de opvolging van de werken en de opstelling van de EPB-aangifte;
- EPB-adviseur moet van alle wijzigingen ten opzichte van het EPB-voostel schriftelijk geïnformeerd worden.

WIE DRAAGT WELKE VERANTWOORDELIJKHEDEN?

4. De architect en de aannemer – vervolg

→ de architect dient het gebouw te ontwerpen teneinde de EPB eisen te respecteren;

→ de architect dient het technische dossier, de kennisgeving van het begin van de werken en de EPB-aangifte mee te ondertekenen

INBREUKEN & SANCTIES

→ administratieve boetes indien de EPB-eisen niet worden nageleefd (art. 29-33 Ordonnantie)

→ strafrechtelijke sancties en/ of administratieve boetes ondermeer als de architect, aannemer of aangever de verplichtingen opgelegd door artikel 14 niet nakomt (art. 34, d) Ordonnantie)



GEMEENRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEIDSREGELING

1. De architect.

- Gebouw ontwerpen opdat kan voldaan worden aan de EPB eisen, met inbegrip van de materiaalkeuze.
- Controle van de uitvoering van de werken.



GEMEENRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEIDSREGELING

2. De aannemer.

- Fout- aansprakelijkheidsregime:
 1. fout;
 2. schade;
 3. causaal verband.
- Ingevolge de EPB regelgeving zal de aannemer nauwkeuriger moeten werken en strenger beoordeeld worden

GEMEENRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEIDSREGELING

2. De aannemer - vervolg

➤ Aannemingsovereenkomst:

waaier van verbintenissen (resultaats – en inspanningsverbintenissen);

➤ 3 hoofdverplichtingen:

1. de werken conform uitvoeren met de wettelijke en contractuele bepalingen en in overeenstemming met de regels van de kunst (met inbegrip van normen en algemene zorgvuldigheidsplicht)

GEMEENRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEIDSREGELING

- 2. De aannemer – vervolg**
2. informatie – en waarschuwingsplicht, met inbegrip van de weigeringsplicht in sommige gevallen)
3. de materialen en hun verwerking moeten vrij zijn van gebreken en tekortkomingen.
 - aansprakelijkheid van de fabrikant en leverancier van de materialen;
 - rechtstreekse vordering tov de fabrikant.

GEMEENRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEIDSREGELING

2. De aannemer – vervolg

- De tienjarige aansprakelijkheid:
 - ernstige gebreken (art. 1792 BW);
 - verborgen gebreken.



de aansprakelijkheid van de aannemer zal dienen
beoordeeld te worden, rekening houdende met zijn
specialisatie en de tussenkomst van de andere
partijen

GEMEENRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEIDSREGELING

2. De aannemer – vervolg



- met inbegrip van de verplichtingen van de bouwheer en de gebruikers van het gebouw om de EPB eisen te "behouden";
- belang van de coordinatie van de werken;
- belang van samenwerking met alle bouwpartners.



DANK U VOOR UW AANDACHT

