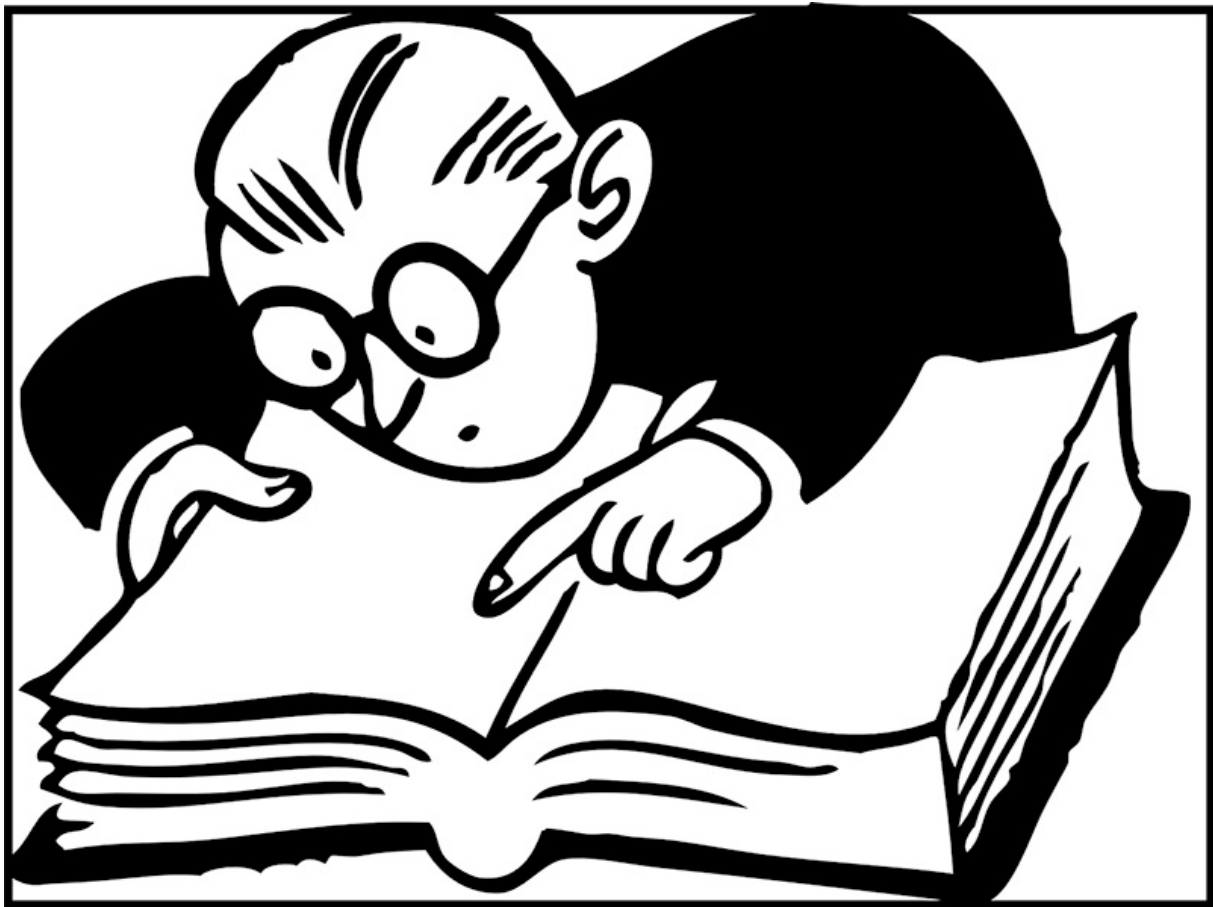


## De rol van je advocaat - Van juridisch sluitend tot bemiddelend.

Bouwen is voor velen het realiseren van een lang gekoesterde droom. Van zodra het eerste plan op tafel ligt wordt alles heel concreet. Van bij de zoektocht naar een bouwgrond of woning tot de betaling van de eerste jaarlijkse onroerende voorheffing zijn er heel wat partijen betrokken. De bouwheer, de vastgoedmakelaar, de gemeentelijke diensten, een landmeter-expert, de notaris, de architect, aannemers, verkopers van bouwmaterialen, keukeninrichter, elektrikers inbegrepen groene energie en domotica, installateurs van sanitair en verwarming, ... .

Met zoveel betrokkenen is het niet ondenkbaar dat er ergens tijdens het project toch iets fout loopt en dat je in een bouwconflict verzeild geraakt. Je zal dan de regels van het bouwrecht moeten volgen. Elke fase en discipline in de bouw heeft zijn juridische kantjes.



### **Bouwrecht is complex.**

Stabiliteitsproblemen, vocht, brandschade, interpretaties van overeenkomsten of wetgeving, ... het bouwrecht is geen eenduidige en eenvoudige materie. Je krijgt te maken met ingenieurs, bouwexperten en nog vele andere betrokkenen op zowel bouwtechnisch als juridisch vlak. Bouwrecht bestrijkt alles, van de eerste planningsfasen en overeenkomsten tot de voltooiing van het bouwproject en omvat alle aspecten van de bouw, met inbegrip van ontwerp, materialen, arbeid en financiering.

Het is altijd belangrijk om te weten wat nu juist je rechten zijn als het dreigt fout te lopen. Maar ook wanneer alles goed gaat, ben je toch beter op de hoogte van je rechten en plichten. Contacteer je advocaat tijdig.

### **Een advocaat kan je onder andere helpen bij:**

- Advisering over omgevingsvergunningen.
- Beroep tegen een beslissing over de omgevingsvergunning, als je vergunning wordt geweigerd.
- Adviseren over regelgeving met betrekking tot (ver)bouwen, bijvoorbeeld bij een zonevreemd pand.
- Het opstellen van bouwcontracten.
- Bemiddeling bij geschillen met een aannemer.
- Betwisting over de bouwkwaliteit, bij vaststelling van bouwgebreken tijdens of na de oplevering.
- Bij te betwisten facturen.
- Hulp bij vertragingsschade, als de planning van je bouwproject slecht of niet wordt opgevolgd.
- Het aansprakelijk stellen bij verborgen gebreken.
- Het verhalen van schade bij derden op de aannemer ontstaan door bouwwerkzaamheden.
- Bijstand in geval van falen van uw aannemer.

### **De contracten.**

Als bouwheer is het heel belangrijk dat je de gemaakte afspraken vastlegt op papier. Je advocaat helpt je met juridische deskundigheid om je aannemingsovereenkomsten met je diverse bouwpartners op te maken. Duidelijk en juridisch sluitend.

Ook een architectenovereenkomst is een juridisch bindende overeenkomst tussen een bouwheer en een architect. In de overeenkomst moeten de omvang van de werkzaamheden, de vergoeding en andere voorwaarden en condities worden vastgelegd.

Steeds meer en meer zijn professionele actoren actief als ontwikkelaar in de bouw. Hierbij komen allerlei regels kijken. Zo is het ook als bouwheer belangrijk dat u goed op de hoogte bent van uw rechten in deze specifieke situatie.

Mede-eigendom (vrijwillig of onvrijwillig) kan aanleiding geven tot een aantal juridische problemen. Mede-eigenaars kunnen bijvoorbeeld tegenstrijdige opvattingen hebben over de wijze waarop het onroerend goed moet worden ontwikkeld of gebruikt.

### **Aansprakelijkheidsgeschillen.**

Je advocaat verleent je volledige bijstand bij aansprakelijkheidsgeschillen inzake gemeenrechtelijke aansprakelijkheid, tienjarige aansprakelijkheid en geschillen inzake burenhinder ingevolge schade door naburige bouwprojecten.

Dit bij zowel zichtbare of verborgen gebreken aan je pas gebouwde of -verbouwde bouwproject. De voorlopige en definitieve oplevering en de tienjarige aansprakelijkheid zijn hierbij van cruciaal belang. Haal er in geval van geschillen ook tijdig een juridisch deskundige bij.

### **De Verzoeningscommissie Bouw.**

Overweeg in geval van een bouwgeschil een dossier in te dienen bij de Verzoeningscommissie Bouw. Wanneer het conflict escaleert en je zelf niet tot een oplossing komt, laat je dan ook tijdig bijstaan door een advocaat. Een goede bemiddeling van een advocaat kan op basis van het technisch rapport (van de Commissie Bouw) nog een oplossing bieden en een procedure voor de rechter toch nog vermijden.