



# VOORKOM EEN DURE MISLUKKING EEN HUIS BOUWEN MET GEZOND VERSTAND

De verhalen over Franse (ver-)bouwprojecten die uitdraaien op een debacle zijn talrijk. Hoe kun je je daartegen wapenen?

**H**EEFT U BOUWGROND OP het oog of al in bezit en gaat u zelf een huis (laten) bouwen? Dan staat u aan de start van een intensief traject. Er komen vragen aan de orde als: wie is de juiste aannemer om mee in zee te gaan, welke garanties en zekerheden moet ik krijgen en in welk type overeenkomst moet dat worden gegoten? De Franse wetgeving helpt u hierbij een handje; deze voorziet namelijk in strakke regelgeving omtrent de beperking van de financiële risico's gedurende de bouw, en de verplichting tot het geven van garanties omtrent de kwaliteit van de geleverde diensten.

## Architect en bouw

Na het vinden van bouwgrond waarop u uw droomhuis wilt laten bouwen start de zoektocht naar de partij die dit voor u kan realiseren. Hierbij zijn in principe twee uitgangspunten mogelijk: u heeft zelf – samen met een architect – een ontwerp van een huis gemaakt, of u wenst te kiezen uit een standaard ontwerp (*fourniture de plan*) dat u direct van een bouwonderneming afneemt. In beide situaties treedt u dan zelf op als *maître d'ouvrage* (eigenaar/opdrachtgever). U bent dan zelf verantwoordelijk voor het

in orde maken van de bouwvergunning en de controle of alles volgens plan verloopt. Een architect kan in uw plaats eventueel optreden als *maître d'ouvrage* en zal dan tevens controleren of de bouw volgens zijn ontwerp wordt uitgevoerd. Essentieel is de selectie van de juiste bouwonderneming en/of architect. Steek altijd uw licht op bij meerdere partijen en vraag discreet meerdere offertes op. Zorg ervoor dat u vooraf over een redelijk gedetailleerd plan beschikt zodat offertes daadwerkelijk vergelijkbaar zijn. Probeer daarnaast informatie in te winnen over de reputatie van bouwers en architecten en vraag naar referenties. Een lijst met aannemers en architecten is op te vragen bij de lokale *Direction départementale des Territoires*. De betere bouwondernemers zijn aangesloten bij een overkoepelende organisatie van bouwers zoals *Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB)*. Een architect dient altijd aangesloten te zijn bij het *Ordre des Architectes*.

## Promoteur

U kunt ervoor kiezen om zelf alle administratieve verplichtingen zoals het verkrijgen van een bouwvergunning op u te nemen, maar u kunt dit ook uitbesteden aan een aannemer of onroerend goed

ontwikkelaar die zal optreden als *promoteur immobilier*. Deze promoteur immobielier kan ook een aparte vennootschap zijn of bijvoorbeeld een architect. Deze route is aan te bevelen indien u de Franse taal onvoldoende machtig bent, of indien u er tegenop ziet om alle administratieve rompslomp zelf in orde te maken.

## Overeenkomsten, garanties en verzekeringen

Het *Contrat de construction de maison individuelle (CCMI)* is de gangbare overeenkomst die wordt opgemaakt tussen de eigenaar van de bouwgrond/opdrachtgever en de bouwonderneming of aannemer. Overkoepelende bouworganisaties zoals de LCA-FFB hebben standaardcontracten die alle noodzakelijke items omvatten. Het *Contrat de promotion Immobilière* wordt opgemaakt indien wordt gewerkt met een promoteur. Bouwers, aannemers of promoteurs zijn wettelijk verplicht in het contract een aantal garanties af te geven en te beschikken over een aantal verzekeringen.

## Garantie d'achèvement bancaire

Een van de verplicht gestelde garanties is *La garantie de livraison à prix et délais convenus*, ook wel genoemd: *Garantie d'achèvement bancaire*. Dit is een afbouwgarantie in geval van faillissement van de bouw. Deze garantie moet aanwezig zijn bij de bouw en dient afgegeven te zijn door een bancaire instelling of een hierin gespecialiseerde

verzekeringsmaatschappij. De garantie omvat onder andere dat – in geval van faillissement van de bouw – het huis conform het originele plan en binnen de overeengekomen levertijd en tegen de oorspronkelijk overeengekomen prijs toch wordt afgebouwd.

## Garantie décennale

Daarnaast moet bij de bouw een garantie/verzekering aanwezig zijn die tot 10 jaar na afbouw van de woning structurele gebreken aan de woning verzekert. Deze garantie moet zijn afgegeven door een hierin gespecialiseerde verzekeringsmaatschappij. Indien de bouw in deze periode van 10 jaar failliet zou gaan, blijft de *garantie décennale* van kracht. En wanneer er binnen de periode van 10 jaar structurele gebreken aan het licht komen, kan er een beroep worden gedaan op deze verzekering.

## L'assurance dommages-ouvrage

Tegenwoordig is er vaak een *assurance dommages-ouvrage* inbegrepen bij het aanwezige totaalpakket van verzekeringen van de bouw. Zo niet, dan moet u deze verzekering zelf afsluiten. *L'assurance dommages-ouvrage* is een verzekering voor de duur van 10 jaar waarbij bij

constatering van fundamentele gebreken er, indien er een claim wordt ingediend, direct uitbetaling plaats vindt door de verzekeraar, zelfs voordat duidelijk is wie er voor de gebreken aansprakelijk is. De verzekeringsmaatschappij neemt de afwikkeling verder op zich. Het is in feite een verzekering die altijd dekking biedt, ook als de andere verzekeringen of garanties van de bouw, om welke reden dan ook, dit niet dekken.

## Nieuwbouw met hypotheek

Als er een bank betrokken is bij het bouwproject die hypotheek verstrekt voor de nieuwbouw, zal de bank nauwgezet controleren of alles volgens de regels verloopt en of alle vergunningen, garanties en verzekeringen aanwezig zijn bij de bouw. Veel banken hebben ook een zwarte lijst, waarop bouwondernemers staan die een slechte reputatie hebben. Naast financierer kijkt een bank dus met u mee of u wel met een bouw in zee gaat die helemaal koosjer is. Uiteindelijk hebben de bank en u hetzelfde belang: een goed en conform alle regels gebouwd huis. Voor de bank als goed onderpand en voor u als een huis zonder problemen en gebreken.

## Heldhaftig

Zelf een huis laten bouwen in Frankrijk zonder dat u de Franse taal enigszins machtig bent is niet echt verstandig. Het is voor Fransen al een lastig traject, laat staan voor Nederlanders. Er zijn in Frankrijk onafhankelijke dienstverleners actief die u kunnen bijstaan om nieuwbouw te realiseren. Er zijn zelfs enkele Nederlanders die in Frankrijk wonen en deze diensten aanbieden en er zijn ook Nederlandse architecten actief in Frankrijk die het klappen van de zweep kennen in Frankrijk. Het is bijzonder heldhaftig wanneer u het aandurft zelf te gaan bouwen in Frankrijk, maar wees verstandig en laat u helpen door partijen die u kunnen behoeden voor een dure mislukking. 🇫🇷

Bouwers en aannemers zijn wettelijk verplicht in het contract een aantal garanties af te geven



**Albertjan Massier** is sinds 2003 adviseur op het gebied van hypothecaire financiering bij de aankoop van een huis over de grens. *Hypotheek & Buitenland, Amsterdam*  
+31 (0)20 33 00 139  
[massier@hypotheekenbuitenland.nl](mailto:massier@hypotheekenbuitenland.nl)  
[www.hypotheekenbuitenland.nl](http://www.hypotheekenbuitenland.nl)