

EEN HUIS (VER)BOUWEN MET GEZOND VERSTAND

De Franse wet voorziet in strakke regelgeving



Het laten bouwen van een huis in Nederland is een spannende onderneming, maar wanneer je zo'n project over de grens in Frankrijk start dan is dat nog eens een extra uitdaging. De reputatie van Franse aannemers en bouwers is namelijk befaamd. De verhalen van (ver-)bouwprojecten die uitdraaien op een debacle, zowel wat betreft kostenoverschrijding, kwaliteit en duur van de werken, zijn talrijk. Om nog maar niet te spreken over bouwers die tijdens de bouw van het huis failliet gaan.

Heeft 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 bouwer

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 uitgangsposities: u heeft zelf – samen met een architect – een ontwerp van een huis gemaakt, of u kiest 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. De betere bouwondernemers zijn aangesloten bij de overkoepelende organisatie van bouwers: *Le Pôle Habitat de la Fédération Française du Bâtiment (Pôle Habitat FFB)*. Een architect dient altijd aangesloten te zijn bij het *Ordre des Architectes*.

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. De overkoepelende organisatie van bouwers, de *Pôle Habitat FFB*, heeft standaard CCMI-contracten die alle noodzakelijke items omvatten. Aannemers zijn

wettelijk verplicht in het contract een aantal garanties af te geven en te beschikken over een aantal verzekeringen.

Les garanties d'achèvement

Eén van de verplicht gestelde garanties is *La garantie de livraison à prix et délais convenus*. Dit is een afbouwgarantie in geval van faillissement of wanprestatie van de bouwer. Deze garantie dient aanwezig te zijn bij de bouwer en dient afgegeven te

zijn door dan wel een bancaire instelling of een hierin gespecialiseerde verzekeringsmaatschappij. De garantie omvat onder andere dat het huis conform het originele plan en binnen de overeengekomen levertijd en tegen de oorspronkelijk overeengekomen prijs wordt afgebouwd.

Garantie décennale

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

L'assurance dommages-ouvrage

Soms is deze verzekering inbegrepen bij het totaalpakket van verzekeringen van de bouwer, maar niet altijd en dient u deze verzekering zelf (als opdrachtgever / *maître d'ouvrage*) af te sluiten. *L'assurance dommages-ouvrage (DO)* is een verzekering die tien jaar lang dekking geeft op fundamentele gebreken. Indien er een claim wordt ingediend vindt direct uitbetaling plaats door de verzekeraar, zelfs wanneer nog niet duidelijk is wie er voor de gebreken aansprakelijk is. De verzekeringsmaatschappij neemt de afwikkeling verder op zich. De DO is in feite een verzekering die altijd dekking biedt, ook als de andere verzekeringen of garanties van de bouwer, om welke reden dan ook, dit

niet dekken. De DO is een dure verzekering waarvan de premie tot wel 5% van de koopsom kan bedragen. Voor wat eenvoudigere verbouwingen is een DO niet verplicht.

Nieuwbouw met hypotheek

Indien er een bank betrokken is bij het bouwproject die hypotheek verstrekt voor de nieuwbouw dan zal de bank nauwgezet controleren of alles volgens de regels verloopt en of alle vergunningen, garanties en verzekeringen aanwezig zijn bij de bouwer. Veel banken hebben ook een zwarte lijst, waarop bouwondernemers staan die een slechte reputatie hebben. Naast financier is een bank dus tevens een partner die met u meekijkt of u wel met een bouwer 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.

Nederlandse partijen in Frankrijk

Zelf een huis laten bouwen in Frankrijk zonder dat u de Franse taal enigszins machtig bent is een extra handicap. Er zijn in Frankrijk echter ook steeds meer Nederlandse partijen en bedrijven actief die u kunnen bijstaan om nieuwbouw of verbouw te realiseren. Zo zijn er een aantal goede Nederlandse bouwkundig specialisten, architecten maar ook aannemers die beschikken over alle in Frankrijk wettelijk verplichte papieren. Zij kennen het knallen van de zweep in Frankrijk en kunnen u in het Nederlands bijstaan en uw project tot een succes helpen maken. Bovendien hanteren zij doorgaans de Nederlandse werkwijze en niet de Franse slag. ■



Dr. Albertjan Massier is adviseur van Hypotheek & Buitenland, telefoon: +31 (0)20 33 00 139
www.hypotheekenbuitenland.nl