

Artikel 1 – Geldigheidsduur van de offertes

1-1 Tenzij tegenstrijdige bepaling is de offerte slechts geldig tijdens een periode van 30 kalenderdagen. De Aannemer is enkel gehouden door zijn offertes indien de aanvaarding door de Opdrachtgever hem binnen deze termijn bereikt.

1-2 Wijzigingen aangebracht aan de offerte en aan de Algemene aannemingsvoorwaarden voor werken door de Opdrachtgever zijn slechts geldig indien zij door de Aannemer schriftelijk werden aanvaard. De Aannemer en de Opdrachtgever (hierna samen "de Partijen" genoemd en afzonderlijk "een Partij") verbinden er zich toe hun rechten en verplichtingen te goeder trouw uit te voeren.

Artikel 2 – Toepassing van de algemene aannemingsvoorwaarden

Zoals uitdrukkelijk vermeld op de offerte gaat de Opdrachtgever, door de aanvaarding van de offerte, akkoord met de toepassing van deze algemene aannemingsvoorwaarden voor werken die substantieel zijn voor de uitvoering van de werken.

Artikel 3 – Betaling

3-1 Tenzij anders wordt overeengekomen, wordt de prijs van de aanneming gefactureerd in maandelijkse schijven, naarmate de werken vorderen. De btw, andere heffingen en lasten, en hun wijzigingen, zijn steeds ten laste van de Opdrachtgever.

3-2 De facturen moeten betaald worden binnen een termijn van 10 kalenderdagen na hun verzending. Gebeurt dit niet, dan zullen de verschuldigde bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd worden met een verwijlsinterest conform de in de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties bepaalde interestvoet, berekend naar rato van het aantal dagen betalingsachterstand.

Bovendien worden de op de vervalddag verschuldigde, maar niet betaalde bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling vermeerderd met een forfaitaire vergoeding van 10% van het nog verschuldigde bedrag, met een minimum van € 125.

3-4 Indien de Opdrachtgever een "consument" is in de zin van artikel 1 l, 2° van het Wetboek van Economisch Recht, zijn de facturen betaalbaar binnen 10 kalenderdagen na verzending. Gebeurt dit niet, dan zal door de Aannemer een eerste kosteloze herinnering aan de Opdrachtgever worden verzonden. Als de betaling niet plaatsvindt binnen 14 kalenderdagen vanaf ofwel de 3de werkdag na het verzenden van voormelde eerste kosteloze herinnering, ofwel de kalenderdag volgende op de datum van de herinnering verzonden via elektronische weg, worden de onbetaalde bedragen verhoogd met verwijlsinteresten en forfaitaire kosten.

Artikel 4 – Prijszherziening

Zelfs in geval van een absoluut forfait leidt elke wijziging van de lonen, de sociale lasten, de prijzen van de materialen of van hun transport tot een prijszherziening die toegepast wordt op de betrokken facturering van de uitgevoerde werken volgens de onderstaande formule:

$$p = P \times (0,40 \times s/S + 0,40 \times i2021/I2021 + 0,20)$$

"P" is het bedrag van de uitgevoerde werken en "p" is het herziene bedrag. "S" is het gemiddelde uurloon bepaald door het Paritair Comité voor het Bouwbedrijf van kracht op de 10de dag vóór het indienen van de offerte, en verhoogd met het op die datum door de FOD Economie aanvaarde totaalpercentage van de sociale lasten en verzekeringen; "s" is dit uurloon zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd, verhoogd met het hiervoor vermelde totaalpercentage dat in die periode aangenomen was.

"I2021" is het maandelijkse indexcijfer bepaald door de Commissie van de Prijslijst der Bouwmaterialen, zoals van kracht op de 10de dag vóór het indienen van de offerte. "I2021" is hetzelfde indexcijfer zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd.

Artikel 5 – Verandering van omstandigheden

5-1 Indien cumulatief aan volgende vereisten is voldaan kan een partij aan de andere partij vragen om het contract te heronderhandelen met het oog op het herstel van het oorspronkelijk contractueel evenwicht of een beëindiging van het contract:

1. een verandering van omstandigheden die de uitvoering van het contract buitensporig bezwaarlijk maakt, dermate dat de uitvoering ervan redelijkerwijze niet langer kan worden geëist;
2. die onvoorzienbaar was bij de contractsluiting;
3. die ontoerekenbaar is aan de schuldenaar die zich erop beroept
4. en de schuldenaar dit risico niet voor zijn rekening heeft genomen.

De partijen blijven hun verbintenissen nakomen in de loop van de heronderhandelingen.

Kunnen onder andere en afhankelijk van de concrete feiten in aanmerking komen als omstandigheden die heronderhandelingen rechtvaardigen:

- gewijzigde sociaal-economische omstandigheden zoals aanhoudende abnormale prijsstijgingen of algemene bevoorradingsproblemen van grondstoffen, materialen en energie ten gevolge van een oorlog, embargo, of andere internationale economische sancties, staking, epidemie, pandemie, een algemene structurele marktverstoring, belangrijke wijzigingen in de wisselkoersen, ...
- een aanpassing of nieuwigheid van de wetgeving en/of regelgeving en/of bindende adviezen van officiële instanties gepubliceerd en in werking getreden na datum van ondertekening van het contract.

5-2 Zodra een partij kennis heeft of behoort te hebben van de veranderde omstandigheden die een heronderhandeling van het contract rechtvaardigen, dient zij deze feiten aan de andere partij binnen de 10 werkdagen schriftelijk te melden. Partijen zullen de onderhandelingen aanvangen binnen de 10 werkdagen na verzending van de schriftelijke melding en deze te goeder trouw te voeren. In ieder geval moet de partij die de onderhandelingen aanvraagt, de andere partij informeren over de concrete impact van zodra dit mogelijk is.

5-3 Bij afwijzing of mislukking van de heronderhandelingen binnen een redelijke termijn, kunnen partijen via alternatieve geschillenregeling, dan wel de rechter op verzoek van één van hen ofwel het contract aanpassen om het in overeenstemming te brengen met hetgeen de partijen redelijkerwijze zouden zijn overeengekomen op het tijdstip van de contractsluiting indien zij rekening hadden gehouden met de veranderde omstandigheden, ofwel het contract geheel of gedeeltelijk beëindigen op een datum die niet mag voorafgaan aan de veranderde omstandigheden en volgens de modaliteiten waarover ze zullen akkoord gaan of die de instantie belast met de alternatieve geschillenregeling, dan wel de rechter vaststelt.

Artikel 6 – Overmacht

6-1 Er is sprake van overmacht in geval van ontoerekenbare onmogelijkheid voor één van de partijen om haar verbintenis na te komen. Hierbij kan rekening worden gehouden met het onvoorzienbaar en het onvermijdbaar karakter van het beletsel tot nakoming.

Als overmacht kunnen o.a. volgende situaties in aanmerking worden genomen: elke situatie die aan de controle van één van de partijen ontsnapt, zoals brand, arbeidsconflicten (staking), pandemie, oorlog, opeising, embargo, algemene transporttekorten, energierestricties of energietekorten, onbeschikbaarheden van materialen en materieel, voor zover deze te wijten zijn aan een geval van overmacht zoals hierboven omschreven.

Bij definitieve overmacht zijn de partijen tegenover mekaar volledig bevrijd van hun verbintenissen en zal het contract ontbonden worden.

Bij tijdelijke overmacht is de nakoming van de verbintenis opgeschort voor de duur van de tijdelijke onmogelijkheid, vermeerderd met de tijd die nodig is om de werf weer op te starten.

Artikel 7 – Wijzigingen en meerwerken

Alle door de Opdrachtgever bestelde wijzigingen of meerwerken en de gevolgen ervan op de prijs en/of de planning vergen het voorafgaande akkoord van beide Partijen en kunnen met alle rechtsmiddelen worden bezeugd.

Artikel 8 – Veiligheidscoördinatie

Behoudens andersluidende vermelding zijn de veiligheidsmaatregelen die de veiligheidscoördinator oplegt en die niet bekend zijn op het moment waarop onze offerte wordt ingediend niet begrepen in de offerteprijs.

Artikel 9 – Werkdagen en uitvoeringstermijn

9-1 Behalve indien uitdrukkelijk anders werd overeengekomen, zijn de uitvoeringstermijnen bepaald in werkdagen.

Als werkdagen worden niet beschouwd: de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de inhaalrstdagen, en de dagen waarop weersomstandigheden of de gevolgen daarvan het werk gedurende ten minste vier uur onmogelijk maken of zouden maken.

9-2 Indien de opdrachtgever een consument is in de zin van artikel 1 l, 2° van het Wetboek van Economisch Recht, zullen vertragingen in de uitvoering die aan de Aannemer toerekenbaar zijn, aanleiding geven tot betaling van een forfaitaire vergoeding ad 15 € per kalenderdag vertraging, met een maximum van 2% van de prijs van de werken.

Deze vergoeding zal slechts verschuldigd zijn na het verzenden van een eerste kosteloze herinnering door de consument aan de Aannemer.

Artikel 10 – Beëindiging van het contract

10-1 Verbreking van de opdracht bij toepassing van art. 1794 van het oud Burgerlijk Wetboek - Indien de Opdrachtgever geheel of gedeeltelijk afziet van de overeengekomen werken, dan is deze conform art. 1794 oud BW gehouden de Aannemer schadeloos te stellen voor al zijn uitgaven, al de arbeid, en alles wat de Aannemer bij die werken hadden kunnen winnen, hetgeen forfaitair wordt begroot op 20% van de niet uitgevoerde werken, onverminderd het recht van de Aannemer om zijn werkelijke schade aan te tonen indien deze hoger zou liggen.

Artikel 11 – Oplevering(en)

11-1 Tenzij andersluidend schriftelijk beding, wordt binnen de 15 dagen na de beëindiging van de werken overgegaan tot de voorlopige oplevering.

De Opdrachtgever die binnen de 15 dagen na beëindiging van de werken geen opmerkingen per aangezekende zending heeft overgemaakt, wordt geacht de werken te hebben aanvaard en opgeleverd na het verstrijken van de termijn van 15 dagen volgend op de beëindiging van de werken. Kleine onvolkomenheden of onafgewerktheden, waarvan de waarde minder dan 10% van de aannemingsom loopt, kunnen geenszins worden ingeroepen om de voorlopige oplevering te weigeren. In voorkomend geval dient de Opdrachtgever slechts te betalen ten belope van wat voor aanvaarding in aanmerking is genomen en dienen de eventuele gebreken binnen de maand te worden verholpen.

11-2 De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in door de Opdrachtgever van de werken die worden opgeleverd en dekt de zichtbare gebreken, voor zover deze niet vallen onder het toepassingsgebied van de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek (de tienjarige aansprakelijkheid).

Lichte verschillen in kleur, afmetingen of constructie van de gebruikte materialen, goederen of installaties, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen, worden niet beschouwd als een gebrek in de conformiteit of als een zichtbaar of verborgen gebrek, tenzij uitdrukkelijk zou zijn overeengekomen dat de constructie, maten, kleur of design voor de Opdrachtgever een wezenlijk bestanddeel van het contract uitmaken.

De datum van de voorlopige oplevering bepaalt het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid.

11-3 Tenzij andersluidend schriftelijk beding, gebeurt de definitieve oplevering 1 jaar na de voorlopige oplevering en dit zonder enige formaliteit dan het louter verstrijken van de termijn, tenzij de Opdrachtgever voor het verstrijken van de termijn per aangezekende zending opmerkingen aan de Aannemer heeft overgemaakt.

Artikel 12 – Lichte verborgen gebreken

12-1 Gedurende een periode van twee jaar na de voorlopige oplevering is de Aannemer aansprakelijk voor de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek. De Opdrachtgever aanvaardt dat de Aannemer nooit in solidum gehouden kan zijn met andere mede-contractanten van de Opdrachtgever in geval van lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Oud Burgerlijk Wetboek. De Opdrachtgever zal de Aannemer slechts aanspreken voor zijn aandeel in de schade.

12-2 Op straffe van verval van de aansprakelijkheid van de aannemer moet het gebrek door de Opdrachtgever worden aangeklaagd binnen 2 maanden vanaf de ontdekking ervan of vanaf de dag waarop het bekend had moeten zijn.

Elke rechtsvordering op die grond is maar ontvankelijk als ze ingesteld wordt binnen een termijn van een jaar na de dag dat de Opdrachtgever kennis heeft gekregen of had moeten krijgen van het gebrek. Deze termijn wordt evenwel geschorst gedurende de termijn waarbij sprake is van ernstige onderhandelingen met het oog op het vinden van een oplossing voor het probleem.

Artikel 13 – Overdracht van risico's

De Opdrachtgever zorgt ervoor dat de door de Aannemer te leveren goederen, materialen of installaties veilig worden gestockeerd. Het tijdstip van levering wordt in onderling overleg met de Opdrachtgever vastgesteld.

Voor zover de Opdrachtgever voormelde verplichting naleeft, vindt de door de artikelen 1788 en 1789 van het oud Burgerlijk Wetboek beoogde overdracht van risico's plaats als volgt: in geval van werken waarbij de materialen geïncorporeerd worden, naarmate de incorporatie vordert of in geval van levering, naargelang de levering plaatsvindt.

Artikel 14 – Eigendomsvoorbehoud

Zonder afbreuk te doen aan de bepaling van artikel 13 van deze algemene aannemingsvoorwaarden voor werken omtrent de overdracht van de risico's, blijven de materialen die geleverd werden in het kader van dit contract, zelfs na hun incorporatie, de eigendom van de Aannemer en de Opdrachtgever is er slechts de houder van totdat de prijs volledig is betaald. De Aannemer mag, na voorafgaande schriftelijke ingebrekestelling van de Opdrachtgever wegens het niet naleven van zijn betalingsverplichting, de materialen, goederen of installaties weer losmaken en terugnemen. Dit recht vervalt en de eigendom gaat over zodra de Opdrachtgever al zijn schulden aan de Aannemer heeft betaald. In elk geval moeten de voormelde rechten te goeder trouw worden uitgeoefend.

Artikel 15 – Verwerking van persoonsgegevens (GDPR)

15-1 De Aannemer verzamelt en verwerkt de persoonsgegevens die hij van de Opdrachtgever ontvangt met het oog de uitvoering van het contract, het klantenbeheer, de boekhouding en direct marketingactiviteiten. De rechtsgronden zijn de uitvoering van het contract, het vervullen van wettelijke en reglementaire verplichtingen en/of het gerechtvaardigd belang. Deze persoonsgegevens zullen enkel worden doorgegeven aan verwerkers, ontvangers en/of derden voor zover dit noodzakelijk is in het kader van voormelde doeleinden voor de verwerking.

Artikel 16 – Geschillen

16-1 Alvorens naar de rechtbank te stappen, kan elk technisch geschil over werken die werden uitgevoerd voor rekening van een consument, zoals hiervoor omschreven, voor privédoeleinden, op verzoek van één van de betrokken bouwpartners – in het kader van de minnelijke regeling – , voor de Verzoeningscommissie Bouw met adres: Espace Jacquemotte, Hoogstraat 139 te 1000 Brussel aanhangig worden gemaakt. Alle inlichtingen over de Commissie en het procedureel reglement kunnen worden verkregen op de site van de Verzoeningscommissie, op het volgende adres:

<http://www.bouwverzoening.be>

16-2 Bij geschil over de geldigheid, de uitvoering of de interpretatie van deze algemene voorwaarden en/of het contract waarop ze van toepassing zijn, verbinden partijen zich ertoe het geschil eerst minnelijk te trachten te regelen. Bij gebreke aan een minnelijk akkoord zullen enkel de rechtbanken van de zetel/woonplaats van de Aannemer bevoegd zijn.

Is de Opdrachtgever een "consument" in de zin van artikel 1 l, 2° van het Wetboek van Economisch Recht, dan zal die kunnen dagvaarden voor de rechtbanken van de woonplaats/zetel van de Aannemer en gedagvaard kunnen worden voor de rechtbanken van zijn woonplaats.