

Algemene voorwaarden voor de aanneming van werken

Artikel 1 - Toepasselijkheid:

Tenzij anders overeengekomen zijn al onze transacties met de klant uitsluitend onderworpen aan deze algemene voorwaarden. Door het plaatsen van een bestelling of het aanvaarden van onze offerte erkent de klant kennis te hebben genomen van huidige algemene voorwaarden en deze te aanvaarden.

Artikel 2 - Offertes:

Onze offertes worden opgesteld aan de hand van informatie welke verstrekt wordt door de klant. De klant staat in voor de juistheid van deze informatie. Indien naderhand blijkt dat de werkelijke geleverde hoeveelheden hoger liggen of de uitvoeringsomstandigheden verschillend (d.i. moeilijker) zijn dan deze voorzien in de offerte, zal een prijsaanpassing plaatsvinden. Een dergelijke prijsaanpassing geeft aan de klant niet het recht om de overeenkomst te ontbinden, noch om een schadevergoeding te eisen, dit alles onverminderd de toepassing van art. 1794 Oud BW. Onze offertes zijn steeds vrijblijvend en blijven geldig gedurende 30 kalenderdagen, te rekenen vanaf de erop vermelde datum, tenzij anders wordt vermeld. Wij zijn enkel gebonden door onze offertes indien de aanvaarding door de klant ons binnen deze termijn bereikt. Wijzigingen aangebracht aan onze offertes zijn enkel geldig, indien zij door ons schriftelijk werden aanvaard. De offertes alsook de tekeningen, afbeeldingen, schema's en overige documentatie, die erbij horen, blijven onze uitsluitende eigendom. De inhoud ervan mag zonder onze toelating geheel noch gedeeltelijk aan derden worden overgemaakt. Wanneer een offerte wordt opgesteld op verzoek van de klant en deze offerte geen aanleiding geeft tot een bestelling, hebben wij het recht de klant hiervoor een forfaitaire kost van € 100 in rekening te brengen. Behoudens andersluidende vermelding zijn de veiligheidsmaatregelen die de klant of diens architect of veiligheidscoördinator oplegt en die niet bekend (d.i. niet schriftelijk aan ons meegedeeld) zijn voorafgaand aan het moment waarop wij onze offerte uitbrengen, niet begrepen in de offerteprijs.

Artikel 3 - Facturatie:

Al onze prijzen zijn steeds exclusief B.T.W. en andere heffingen en lasten. Tenzij anders wordt overeengekomen, wordt de prijs van de aanneming gefactureerd in maandelijkse schijven, in functie van de vordering van de werken. De btw, andere heffingen en lasten en hun wijzigingen hangende de uitvoering van de overeenkomst, zijn steeds ten laste van de klant. Al onze facturen zijn betaalbaar op het adres van onze maatschappelijke zetel. Tenzij anders vermeld vervallen onze facturen binnen een termijn van 15 dagen te rekenen vanaf de factuurdatum.

Artikel 4 - Laattijdige betaling:

Wanneer een factuur niet betaald is op haar vervaldag, zal er van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlrent van 10% op jaarbasis verschuldigd zijn vanaf de vervaldag, evenals een forfaitaire schadevergoeding van 10% van het factuurbedrag, met een minimum van € 125,00 per laattijdig betaalde of onbetaalde factuur. Wij hebben het recht de werken stil te leggen wanneer de klant weigert een vervallen factuur te betalen en het onbetaald laten van een factuur door de klant schort de uitvoeringstermijn voor de werken op, vanaf de vervaldatum van de oudste onbetaald gebleven factuur. Rekening houdend met het feit dat wij voor meerdere klanten werven hebben ingepland, welke elkaar opvolgen, begin een opgeschorte uitvoeringstermijn na betaling van de vervallen facturen pas opnieuw te lopen van zodra onze planning ons toelaat de stilgelegde werken te hervatten.

Artikel 5 - Prijsherziening:

Zelfs wanneer er een aannemingsovereenkomst gesloten is tegen een absoluut forfaitaire prijs, leidt elke wijziging van de lonen, de sociale lasten, de prijzen van de materialen of van hun transportkosten tot een prijsherziening die toegepast wordt op de facturering van de uitgevoerde werken volgens de onderstaande formule:

$$p = P \times (0,4x \text{ s/S} + 0,4x \text{ i/I} + 0,2)$$

"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 tijdens de werken waarvoor betaling wordt gevraagd, verhoogd met het hiervoor vermelde totaal percentage dat in die periode aangenomen was. "I" 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. "i" is ditzelfde indexcijfer zoals het werd opgenomen tijdens de werken waarvoor betaling wordt gevraagd.

Artikel 6 - Meerwerken:

Oprachten tot het uitvoeren van meerwerken kunnen mondeling of schriftelijk worden gegeven. Als meerwerken gelden eveneens: alle werken welke niet voorzien waren in de offerte en alle wijzigingen welke het gevolg zijn van studies uitgevoerd in opdracht van de klant of de architect, (stabiliteits-)ingenieur of veiligheidscoördinator welke bij het project betrokken zijn. Een gebrek aan opmerkingen vanwege de klant tijdens de uitvoering van de werken geldt als aanvaardingen van de meerwerken. De meerwerken worden verrekend in de tussentijdse facturatie, dan wel in de laatste factuur. De aanrekening ervan gebeurt aan de éénheidsprijzen welke van toepassing zijn ten tijde van het uitvoeren van de meerwerken. Zelfs bij absoluut forfait kan elke door de opdrachtgever bestelde wijziging of bijkomend werk alsook de vaststelling van de prijs daarvoor met alle rechtsmiddelen worden bewezen.

Artikel 7 - Uitvoeringstermijn:

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, zijn de vermelde uitvoeringstermijnen indicatief: zij geven bij benadering de termijn aan binnen de welke de werken uitgevoerd zullen worden. Wij streven ernaar om deze termijnen te respecteren. Een vertraging in de uitvoering kan nooit aanleiding geven tot het vorderen van een schadevergoeding, het verbreken van de overeenkomst of het niet betalen van de overeengekomen prijs, door de klant, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen. Tenzij anders bepaald worden de uitvoeringstermijnen in werkdagen vastgelegd. Als werkdagen worden niet beschouwd: zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, jaarlijkse vakantiedagen, compensatierust-dagen en dagen waarop weersomstandigheden het werk onmogelijk maken.

Artikel 8 - Onvoorziene omstandigheden:

Alle omstandigheden die bij het indienen van de offerte redelijkerwijze onvoorzienbaar waren en onvermijdbaar zijn en die de uitvoering van de overeenkomst financieel of anderszins zwaarder of moeilijker maken, zullen worden beschouwd als gevallen van overmacht. Zij geven ons het recht om de herziening van het contract aan te vragen of de overeenkomst te beëindigen, zonder dat hieruit een recht op schadevergoeding voortvloeit voor de klant. Wanneer deze omstandigheden een onderbreking van de werken tot gevolg hebben, wordt de uitvoeringstermijn van rechtswege geschorst voor de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die nodig is om de werf terug op te starten, afhankelijk van onze planning en werkzaamheden op andere werven.

Artikel 9 - Verbreking:

Indien de klant geheel of gedeeltelijk afziet van de overeengekomen werken, dan is deze conform art. 1794 BW gehouden ons schadeloos te stellen voor al onze uitgaven, al onze arbeid, en alles wat wij bij die werken hadden kunnen winnen. Deze vergoeding wordt forfaitair begroot op 20% van de niet uitgevoerde werken, onverminderd ons recht om onze werkelijke schade aan te tonen en te verhalen indien deze hoger zou liggen.

Artikel 10 - Oplevering van de uitgevoerde werken:

Wanneer de werken beëindigd zijn en de omvang van de werken zulks vereist, nodigen wij de klant uit om over te gaan tot de voorlopige oplevering van de werken. Kleine onvolkomenheden of onafgewerkte zaken, waarvan de waarde minder dan 10% van de aannemingsom beloopt, kunnen geenszins worden ingeroepen om de voorlopige oplevering te weigeren. Zij worden op het opleveringsdocument genoteerd en binnen de op dit document vermelde termijn verholpen en afgewerkt. Bij gebreke aan een dergelijke vermelding bedraagt deze termijn één maand. De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de werken door de klant en dekt de zichtbare gebreken welke niet op het opleveringsdocument vermeld zijn. De datum van de voorlopige oplevering bepaalt het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid. Wanneer de klant per e-mail wordt uitgenodigd om over te gaan tot oplevering en deze nalaat om hieraan gevolg te geven binnen een termijn van 15 dagen, dan worden de werken geacht te zijn opgeleverd en aanvaard. Ingebruikname van de werken door de klant geldt steeds als oplevering en aanvaarding van de werken.

Artikel 11 - Waarborgtermijn voor lichte verborgen gebreken:

Wij blijven gedurende een periode van één jaar na de voorlopige oplevering aansprakelijk voor de lichte verborgen gebreken. Dit zijn de gebreken welke niet onder de artikelen 1792 en 2270 Oud BW vallen. De vordering van de klant wegens een lichte verborgen gebrek is maar ontvankelijk wanneer ze ingesteld wordt binnen een termijn van 6 maanden vanaf het ontdekken van het verborgen gebrek door de klant. Na het verstrijken van de periode van één jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering is geen verhaal meer mogelijk wegens lichte verborgen gebreken. Wanneer er geen formele oplevering heeft plaatsgevonden, begint deze waarborgtermijn van één jaar te lopen vanaf de datum van ingebruikname van de werken door de klant, dan wel betaling van onze laatste factuur voor de uitgevoerde werken door de klant. Ongeacht of het gaat om lichte gebreken of gebreken welke onder de artikelen 1792 en 2270 Oud BW vallen hebben wij steeds het recht om over te gaan tot herstelling in natura. Indien de klant dit recht miskent en laat herstellen door een derde, zijn wij niet gehouden om de kosten hiervan te dragen.

Artikel 12 - Overdracht van risico's:

De door de artikelen 1788 en 1789 Oud BW beoogde overdracht van risico's vindt plaats naarmate de uitvoering van de werken of de levering van de materialen, goederen of installaties vordert.

Artikel 13 - Eigendomsvoorbehoud:

In alle omstandigheden wordt de eigendom van de door ons verwerkte en verkochte goederen slechts overgedragen aan de klant na volledige betaling van de overeengekomen prijs. Zelfs na hun incorporatie blijven de materialen die geleverd werden in het kader van de overeenkomst onze eigendom en is de klant er slechts de houder van. Deze materialen kunnen door ons worden losgemaakt en teruggenomen zolang de klant niet al zijn facturen m.b.t. de uitgevoerde werken betaald heeft. De eigendom gaat over zodra de klant de volledige aannemingsprijs inclusief meerwerken betaald heeft. Wanneer wij ons beroepen op het recht om geleverde of verwerkte materialen terug te nemen, dan geschiedt deze terugname slechts ten belope van de actuele waarde van de teruggenomen goederen welke overeenstemt met het door de klant nog verschuldigde bedrag en mogen wij de reeds betaalde voorschotten behouden. Wanneer wij dit recht uitoefenen, brengen wij de klant hiervan bij aangetekende brief op de hoogte en wordt de klant geacht hiervan kennis te hebben op de tweede werkdag na de verzending ervan. In geval van faillissement van de klant vooraleer alle facturen m.b.t. de werken betaald zijn, volstaat een eenvoudige kennisgeving per gewone brief of e-mail aan de curator om de geleverde materialen terug te nemen. Deze blijven in dat geval buiten de failliete boedel en de samenloop der schuldeisers van de gefailleerde.

Artikel 14 - Protest van facturen:

Elk protest dient schriftelijk te gebeuren. Een protest aangaande de opstelling en inhoud van de factuur is slechts geldig indien het uiterlijk 8 dagen na de factuurdatum gebeurt. Elk protest dient grondig gemotiveerd en nauwkeurig omschreven te zijn en de klant zal de omvang van het protest in geld moeten uitdrukken. In geval van protest blijven de factuurbedragen waarop het protest geen betrekking heeft opeisbaar op de vervaldag, met toepassing van artikel 4 van deze algemene voorwaarden in geval van laattijdige betaling.

Artikel 15 - Nietigheid:

De nietigheid van één of meerdere clausules van de aannemingsovereenkomst brengt niet de nietigheid van de rest van de overeenkomst mee. Partijen verbinden er zich toe eventueel nietige clausules te vervangen door een rechtsgeldige clausule, of clausules, die zullen overeenstemmen met de oorspronkelijke bedoeling van partijen en de geest van de overeenkomst, dan wel er zo dicht mogelijk bij zullen aansluiten.

Artikel 16 - Geschillen:

Al onze overeenkomsten met de klant worden uitsluitend beheerst door het Belgische Recht. Bij geschil over de geldigheid, de uitvoering of de interpretatie van deze overeenkomst zijn enkel de rechtbanken van de woonplaats/zetel van de aannemer bevoegd. Ook wanneer de klant een "consument" is in de zin van boek VI van het Wetboek van Economisch Recht, zal deze in geval van betwisting dienen te dagvaarden voor de rechtbanken van de woonplaats/zetel van de aannemer. Alvorens naar de rechtbank te stappen, kan elk technisch geschil over werken die werden uitgevoerd voor rekening van een particulier voor privédoeleinden, op verzoek van één van de betrokken partijen worden voorgelegd aan de Verzoeningscommissie Bouw. Haar adres: Verzoeningscommissie Bouw V.Z.W., Espace Jacquemotte, Hoogstraat 139 te 1000 Brussel. Alle inlichtingen over de Commissie en het procedurereglement kunnen worden verkregen op de site van de Verzoeningscommissie, op het volgende adres: www.bouwverzoening.be.