

ALGEMENE AANNEMINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

1. ALGEMEEN

1.1 Als aannemer wordt verstaan de NV Bolckmans, Industrieweg 4 te B-2320 Hoogstraten, ingeschreven in de Kruispuntenbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0447.785.256.

1.2 Deze algemene aannemingsvoorwaarden gelden voor al onze offertes en maken deel uit van de afgesloten bouwovereenkomsten. Zij zijn bindend voor beide partijen voor zover hiervan niet expliciet wordt afgeweken in de bouwovereenkomsten en primere boven alle andere mogelijke bepalingen of voorwaarden. De eventuele nietigheid van een van deze voorwaarden doet geen afbreuk aan de geldingskracht van de overige bepalingen en van de bouwovereenkomst.

1.3 In geval van tegenstrijdigheid primere de documenten overeenkomstig volgende rangorde: 1) de bouwovereenkomst, 2) de algemene aannemings –en leveringsvoorwaarden van Bolckmans nv, 3) de technische beschrijvingen, 4) de plannen, 5) het lastenboek en 6) andere toepasselijk verklaarde documenten.

1.4 De bouwheer dient te hebben voldaan aan al de wettelijke administratieve en reglementaire voorschriften en te beschikken over al de nodige vergunningen met betrekking tot de overeengekomen werken (bouwvergunning, milieuvergunning, watertoets...). De bouwheer dient aldus voor de aanvang der werken aan de aannemer een kopie van dit volledige vergunningsdossier te bezorgen. Bij niet overhandiging van het integrale vergunningsdossier wordt de overeengekomen uitvoeringstermijn geschorst en zal door de aannemer een nieuwe uitvoeringstermijn worden bepaald vanaf overhandiging van dit vergunningsdossier en in functie van de lopende planning. De aannemer is gerechtigd alle schade en elke meerkost t.g.v. de verschuiving in de planning in rekening te brengen lastens de bouwheer.

Alle aspecten verbonden aan het vergunningsdossier behoren tot de uitsluitende aansprakelijkheid van de bouwheer, die deze onder geen beding kan invoeren om enige aanspraak lastens de aannemer te stellen, dan wel om zich te onttrekken aan enige betalingsverplichting.

1.5 Alle plannen, tekeningen, ontwerpen en studies opgemaakt door de aannemer blijven diens eigendom. De aannemer heeft het recht ze zonder toelating te gebruiken voor publicitaire en commerciële doeleinden en kan nooit gehouden zijn tot enige vergoeding aan de bouwheer. De bouwheer zal onder geen beding deze plannen, tekeningen, ontwerpen en studies, noch geheel noch gedeeltelijk, aan derden overmaken zonder schriftelijke toelating van de aannemer, op straffe van een vergoeding van 15% van het ganse aannemingsbedrag, behoudens het recht op een vergoeding in meer voor de gehele schade die kan worden gestaafd.

1.6 De aannemer behoudt zich het recht voor aanpassingen door te voeren aan de constructies, andere materialen dan voorzien in de offerte of bouwovereenkomst te gebruiken, dit alles mits een vergelijkbare kwaliteit wordt geboden, zonder dat dit aanleiding geeft tot vergoeding of minprijzen.

1.7 De bouwheer heeft de wettelijke verplichting een architect te belasten met de controle op het werk; de aannemer beschikt niet over de mogelijkheid dit aan de bouwheer op te leggen. Indien de bouwheer deze verplichting niet vervult, wordt hij geacht alle hiermede samenhangende aansprakelijkheid, niets uitgezonderd, op zich te nemen en dat tot volledige vrijwaring van de aannemer.

2. UITVOERING

2.1 De bouwheer en/of de door hem aangestelde architect zendt de uitvoeringsdocumenten die door de aannemer ter goedkeuring worden overgemaakt, binnen de week terug naar de aannemer voor akkoord of met vermelding van zijn opmerkingen. Bij niet eerbiediging van deze termijn wordt de overeengekomen uitvoeringstermijn minstens evenredig verlengd.

2.2 De aannemer is slechts gehouden de werken aan te vangen na ontvangst van 1) een geldig door beide partijen ondertekende bouwovereenkomst 2) de door de bouwheer voor goedkeuring ondertekende uitvoeringsdocumenten 3) het overeengekomen voorschot 4) kopie van het vergunningsdossier 5) kopie van het technisch rapport (Vlarea) 6) een bewijs van beschikbaarheid van het volledig contractbedrag, voorbehouden voor dit doel. Voor zover de aannemer op verzoek van de bouwheer toch vroeger tot aanvang der werken overgaat, behoudt hij het recht zich op het bovenstaande te beroepen in de uitvoeringsfase.

2.3 De opgegeven uitvoeringstermijnen zijn benaderend en informatief en worden steeds aangegeven in werkbare werkdagen. Overschrijden van deze termijnen kan geen aanleiding geven tot

verbreking van de bouwovereenkomst of tot enige schadevergoeding of verwijlinteressen. In alle gevallen kan de bouwheer slechts enige vordering instellen na ingebrekestelling van de aannemer, waarbij hij aan deze een redelijke termijn toekent voor voltooiing der werken.

2.4 De bouwheer kan de goedgekeurde uitvoeringsplannen enkel wijzigen mits schriftelijk akkoord van de aannemer en met toekenning van de nodige termijnverlenging. Alle gepaard gaande kosten zijn ten laste van de bouwheer.

2.5 De bouwheer garandeert dat het ganse bouwterrein op een normale manier toegankelijk en bereikbaar is voor zware vrachtwagens en montagekranen op banden. De montageruimte moet vrij zijn van constructies en/of hindernissen. De bouwheer garandeert op zijn kosten eveneens de aanwezigheid van de nodige nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit en water, op het bouwterrein op een afstand van maximaal 25 m van de op te richten constructie. Bij niet naleving zijn alle bijkomende kosten, vertraging en eventuele schade ten laste van de bouwheer.

2.6 De bouwheer dient op eigen initiatief de aannemer voor de aanvang der werken in te lichten over de aanwezigheid van alle mogelijke leidingen alsook van gevaarlijke en/ of brandbare producten op het bouwterrein. De plannen van alle leidingen worden voorafgaandelijk ter beschikking gesteld, op straffe van aansprakelijkheid van de bouwheer. De bouwheer licht de aannemer eveneens in over de interne veiligheids- en milieuregels die gelden op het bouwterrein. Indien deze inlichtingen pas beschikbaar worden gesteld na de bouwovereenkomst zijn alle eventuele meerkosten ten laste van de bouwheer. T.o.v. de nutsbedrijven is enkel de bouwheer aansprakelijk. Hij zal de aannemer tegen elke mogelijke vordering vrijwaren.

2.7 Elke vaststelling van enige onvolkomenheid of onjuistheid aan de uitgevoerde werkzaamheden dient dadelijk en schriftelijk te worden gemeld teneinde een tijdig ingrijpen mogelijk te maken. Met 'vaststelling' wordt hier bedoeld de mogelijkheid tot waarneming door een bevoegd persoon, die namens de bouwheer op voldoende regelmatige wijze aanwezig dient te zijn op het werk.

2.8 De bouwheer is gebonden door de gegevens en instructies verstrekt door zijn afgevaardigden die in de uitvoeringsfase namens hem optreden (o.a. de architect, werfopvolger). Alzo verstrekte aanvullende en/of gewijzigde opdrachten verbinden de bouwheer onherroepelijk.

2.9 Indien niet in normale omstandigheden kan gewerkt worden bv. slecht weer, slechte toegankelijkheid aanwezigheid van onvolkomenheden, enz. en de bouwheer wenst dat er verder gewerkt wordt, zal van rechtswege een bijkomende prijs verschuldigd zijn voor de meerprestaties en bijkomende kosten.

2.10 Behoudens andersluidende schriftelijke kennisgeving wordt verondersteld dat het bouwterrein vrij is van alle mogelijke ondergrondse hindernissen (oude funderingen, kelders, wortels, rioleringen, leidingen, rotsen...) die de (grond)werken zouden kunnen hinderen. De bouwheer is aansprakelijk en gehouden tot alle eventuele bijkomende kosten en schade.

2.11 Tenzij anders overeengekomen is een grondwaterverlaging niet voorzien. Indien de funderingswerken t.g.v. grondwaterpeil niet kunnen gerealiseerd worden, zullen de kosten voor de te installeren grondwaterverlaging ten laste zijn van de bouwheer, evenals de eventuele verlenging van de uitvoeringstermijn.

2.12 In het geval dat funderingen deel uitmaken van de overeenkomst is de bouwheer gehouden tot een degelijk voorafgaand grondonderzoek. Bij gebreke hieraan staat de bouwheer garant dat het draagvermogen van de grond op maximaal 1 m onder de nulpas van het nieuw op te richten gebouw minimaal 0,15 N/mm² bedraagt. Alle bijkomende kosten zoals extra grondonderzoeken en funderingskosten alsook de termijnverlenging zijn steeds ten laste van de bouwheer.

2.13 De aansprakelijkheid over de bodem en het grondwater in de bodem ligt bij de bouwheer. De bouwheer dient zich in regel te stellen met alle wettelijke bepalingen zoals opgenomen in o.a. het Bodemsaneringsdecreet, Vlarea, Afvalstoffendecreet, Vlarea, ... omtrent de bodem, het grondwater en het grondverzet. Hij draagt hier toe alle verantwoordelijkheid en staat in voor alle plichtplegingen en voorschriften. De bouwheer is telkens aansprakelijk voor de sanering en alle kosten en lasten moest een bodem en/of grondwaterverontreiniging worden vastgesteld. Indien de bouwheer deze bepalingen niet (tijdig) nakomt, ligt bij hem de volledige aansprakelijkheid en vallen bijkomende kosten en termijnverlengingen ten zijne laste. De bouwheer is verplicht de aannemer te vrijwaren voor elke aansprakelijkheid die contaminatie van de grond of het grondwater met zich mee kan brengen, met inbegrip van deze opgelegd overeenkomstig artikel 25 van het Bodemsaneringsdecreet.

2.14 Veiligheidscoördinator

Conform de wettelijke bepalingen is het de taak van de bouwheer te zorgen voor de aanstelling van een veiligheidscoördinator (zowel bij ontwerp als bij uitvoering). Voorzieningen opgelegd door de veiligheidscoördinator, boven op de wettelijke bepalingen, zijn niet in onze offerte begrepen, tenzij anders vermeld. Zij zullen integraal aan de bouwheer worden doorgerekend.

15. Aansprakelijkheid van de studiebureaus en/of raadgevende ingenieurs.

Wanneer de aannemer opgedragen wordt om voor de uitvoeringsberekeningen een beroep te doen op een studiebureau of een raadgevend ingenieur naar keuze, dan is de aannemer ten opzichte van de bouwheer slechts aansprakelijk voor de slechte keuze van deze specialisten.

Wanneer opgelegd wordt beroep te doen op een welbepaald studiebureau of een welbepaald raadgevend ingenieur, dan zijn deze als enige aansprakelijk ten opzichte van de bouwheer voor fouten in de studie die hen toevertrouwd werd.

Voormelde bepalingen zijn van kracht zelfs wanneer de bezoldiging van het studiebureau of de raadgevend ingenieur contractueel ten laste van de aannemer is.

3. PRIJZEN/ FACTURATIE/ BETALINGEN

3.1 De prijzen opgegeven in de offertes dienen volgens de hieronder vermelde formule van prijsherzieningen te worden aangepast.

Prijsherziening:

$$P = PO (0,2 + 0,4 s/S + 0,4 i/I)$$

P = basisprijs facturatie

PO = prijs van huidig verkoopcontract

s = loon van geschoolde arbeider, soc. lasten inbegrepen bij vordering der werken

S = loon op contractdatum, cat. A

i = referentieprijzen materialen op ogenblik facturatie

I = prijs materiaal op contractdatum

Alle prijzen zijn exclusief BTW

Negatieve herzieningen kunnen niet in rekening gebracht worden.

3.2 De bouwovereenkomst is bovendien herzienbaar ingevolge onvoorziene omstandigheden, die onvermijdbaar zijn en die de uitvoering van de overeenkomst financieel of anderszins bemoeilijken. Zo zal inzonderheid in geval van een uitzonderlijke wijziging van de marktprijzen van onze basismaterialen, zodat de contractuele verhouding naar economische maatstaven verstoord wordt, de aannemer naar redelijkheid en billijkheid een prijsaanpassing kunnen afdwingen.

3.3 Bij ondertekening van het verkoopcontract dient een voorschot te worden betaald van 10%. Dit voorschot zal verrekend worden met de eindfactuur.

3.4 Het saldo zal worden gefactureerd op basis van tweewekelijkse vorderingsstaten die de aannemer voorafgaandelijk ter goedkeuring aan de bouwheer voorlegt. Deze vorderingsstaten zullen door de bouwheer binnen een termijn van 5 werkdagen worden goedgekeurd of van bemerkingen worden voorzien. Na verstrijken van deze termijn zullen de vorderingsstaten verondersteld worden te zijn aanvaard en kan de aannemer de overeenkomstige factuur opmaken.

3.5 Behoudens uitdrukkelijk beding in de bouwovereenkomst zijn inhoudingen op de verschuldigde bedragen voor borgstelling niet voorzien. Indien gewenst kan een borgstelling voor goede uitvoering bekomen worden. De kosten verbonden aan deze borgstelling zullen ten laste zijn van de bouwheer.

3.6 Elk protest op de factuur dient binnen de acht dagen behoorlijk kenbaar te worden gebracht. Alle facturen zijn betaalbaar op onze maatschappelijke zetel binnen 10 dagen na factuurdatum.

3.7 De aannemer is gerechtigd schuldvergelijking toe te passen tussen hem verschuldigde bedragen en bedragen die hij desgevallend aan de bouwheer verschuldigd zou zijn.

3.8 Bij laattijdige betaling zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling op alle onbetaalde bedragen, vanaf factuurdatum, een interest verschuldigd zijn van 1,0% per begonnen maand. Daarenboven is de aannemer gerechtigd op bijkomende forfaitaire schadevergoeding voor alle schade wegens wanbetaling van 10% van het factuurbedrag met een minimum van € 375,00.

3.9 Indien de bouwheer zich tijdens de uitvoering der werken niet houdt aan zijn betalingsverplichtingen, heeft de aannemer van rechtswege en zonder ingebrekestelling het recht de werken stil te leggen en reeds geleverde goederen terug te nemen, dit alles

behoudens het recht op vergoeding van het door hem geleden nadeel. In voorkomend geval wordt automatisch de uitvoeringstermijn minimaal verlengd met het cumulatief aantal dagen vertraging der betalingen, eventueel verlengbaar in functie van concrete omstandigheden. Bovendien heeft de aannemer het recht van de bouwheer een sluitende bankwaarborg te eisen voor het saldo van de nog voorziene werkzaamheden, alvorens de werken te hervatten.

3.10 De aanvaarding van effecten, zoals cheques en wissels, brengt geen schuldvernieuwing mee.

11. In afwijking van artikel 1583 B.W. blijven tot bij volledige betaling alle door de aannemer geleverde goederen zijn eigendom, zelfs al zouden zij onroerend worden door bestemming of incorporatie. De bouwheer is slechts houder ervan en de aannemer kan ze zonder de toestemming van de bouwheer weer losmaken en terugnemen. Dit recht vervalt slechts en de eigendom gaat definitief over wanneer de bouwheer al het verschuldigde heeft voldaan.

Bij een beroep op het recht op terugneming is de aannemer gerechtigd de betaalde voorschotten te behouden ter vergoeding van en ter aanbetaling van zijn schade.

4. VOORTIJDIGE BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST

1. De werken (in atelier of op de werf) zijn nog niet aangevangen.

In geval de bouwovereenkomst voorafgaande de uitvoering eenzijdig wordt verbroken door de bouwheer is hij aan de aannemer een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd van 25% van de aannemingssom voor contracten tot € 50.000,00. Voor contracten boven € 50.000,00 bedraagt de forfaitaire schadevergoeding 15% van de aannemingssom, met een minimum van € 12.500,00, behoudens het recht van de aannemer om de totale vergoeding van de bewezen schade in meer te vorderen.

4.2 De werken zijn in uitvoering.

In afwijking van artikel 1794 B.W. is de bouwheer niet meer gerechtigd de aannemingsovereenkomst tussentijds te beëindigen eens de werken zijn aangevangen.

De aannemer is aldus gerechtigd de gedwongen uitvoering van de overeenkomst af te dwingen.

In het geval de overeenkomst vooralsnog wordt beëindigd (o.a. zonder dat de aannemer opteert voor de gedwongen uitvoering), zal de bouwheer gehouden zijn tot betaling van het uitgevoerde deel van de aannemingsovereenkomst zoals vastgesteld in artikel 4.4.

Bovendien is de aannemer gerechtigd op een forfaitaire schadevergoeding van 15% van het saldo van de aannemingssom, met een minimum van € 12.500,00, behoudens de schade in meer die kan worden aangetoond.

4.3 De aannemer behoudt zich het recht voor de aannemingsovereenkomst onmiddellijk en zonder ingebrekestelling te ontbinden lastens de bouwheer, dan wel een sluitende bankwaarborg te eisen voor het uitstaande saldo en voor de nog voorziene werkzaamheden in geval:

- er zich feiten voordoen die wijzen op een slechte financiële toestand van de bouwheer, zoals zonder beperkend te zijn achterstal bij de sociale zekerheid of belastingen, geprotesteerde wissels, beslag op rekeningen, weigering van leveranciers e.d.m.
- de bouwheer het voorwerp uitmaakt van een procedure tot faillissement, concordaat, vereffening of van alle gelijkaardige procedures en elk kennelijk onvermogen
- geheel of gedeeltelijke overname van de bouwheer door een derde, fusie of splitsing.

In vermeend geval zal de aannemer recht hebben op betaling van het uitgevoerde deel van de aannemingsovereenkomst zoals vastgesteld in artikel 4.4 alsook op een forfaitaire schadevergoeding van 15% van het saldo van de aannemingssom, met een minimum van € 12.500,00, behoudens de schade in meer die kan worden aangetoond.

4.4 Bij de voortijdige beëindiging van de overeenkomst maken de partijen een tegensprekelijke staat van het uitgevoerde deel van de aannemingsovereenkomst, zijnde alle verrichte werkzaamheden (op de werf, in het atelier of bij derden) en alle bestelde al dan niet geleverde materialen en gaan zij over tot de schatting van de aannemingswaarde ervan op grond van de gegevens in huidige overeenkomst.

Zo de bouwheer hieraan geen gevolg geeft, of als er geen overeenstemming is hetzij over de staat van het uitgevoerde deel van de aannemingsovereenkomst, hetzij over de aannemingswaarde ervan, heeft de meest gerede partij het recht deze staat te laten opmaken door een deskundige, onderling overeen te komen, dan wel door deze op eenvoudig verzoekschrift aangesteld door de Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel van Turnhout.

Alle verbonden kosten komen ten laste van de bouwheer.

5. EENMALIGE OPLEVERING DER WERKEN

5.1 Bij de beëindiging der werken wordt door de aannemer de oplevering der werken aangevraagd. Deze oplevering dient te geschieden onafgezien van eventuele geringe onvolkomenheden die het in gebruik nemen van de gebouwen niet bepalend hinderen en gedurende de waarborgperiode kunnen worden uitgevoerd of hersteld. De aannemer stelt datum en uur voor uiterlijk 8 dagen na de aanvraag. Op bedoelde datum en uur wordt ter plaatse een schriftelijk proces-verbaal van oplevering der werken opgemaakt met vermelding van eventuele gebreken of onvolkomenheden. Dit proces-verbaal wordt door bouwheer en aannemer ondertekend en houdt de aanvaarding en goedkeuring van de uitgevoerde werken in door de bouwheer en sluit alle verhaal wegens zichtbare gebreken uit. Indien de bouwheer niet aanwezig is op voormelde datum en uur van oplevering, wordt verondersteld dat hij geen bemerkingen of voorbehoud heeft i.v.m. de uitgevoerde werken en dat de 'aanvaarding der werken' voorbehoudloos heeft plaatsgehad.

5.2 Indien de bouwheer op enige wijze, geheel of gedeeltelijk, de bouwwerken in gebruik neemt voor of zonder opstellen van hoger proces-verbaal wordt dit onherroepelijk beschouwd als de voorbehoudloze aanvaarding en goedkeuring van de uitgevoerde werken.

5.3 Op de dag van de oplevering der werken (cf. 5.1.) dan wel op de dag van ingebruikname (cf. 5.2.) start de periode van de 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer volgens art. 1792 en art. 2270 van het burgerlijk wetboek.

4. Op de dag van de oplevering der werken (cf. 5.1.) dan wel op de dag van ingebruikname (cf. 5.2.) start de waarborgperiode met een duurtijd van 6 maanden waarbij een eventuele rechtsvordering voor verborgen gebreken binnen een termijn van 3 maanden na afloop van voornoemde garantieperiode dient ingesteld te worden. De aannemer dient aan deze gebreken binnen een redelijke termijn te verhelpen of kan, naar eigen keuze een minderwaarde voorstellen.

De aannemer is niet gebonden door deze waarborgplicht wanneer de bouwheer niet integraal aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

5.5 In geval van gebreken of tekortkomingen aan de bouwwerken ten laste van de aannemer, is de aansprakelijkheid van de aannemer beperkt tot de oorspronkelijke bouwwaarde van het betrokken onderdeel (beschadigde hoeveelheid vermenigvuldigd met eenheidsprijs) verminderd met de vetustiteit van de gebrekkige onderdelen, met uitsluiting van alle andere schade zoals o.a. schade aan inboedel, gevolgschade, exploitatieverlies. De aannemer heeft steeds het recht de beschadigde of in gebreke blijvende onderdelen zelf te herstellen of te vervangen. Voor geleverde goederen is de aansprakelijkheid van de aannemer beperkt tot de waarborgen die de leverancier ervan verstrekt.

6. VERZEKERINGEN – WAARBORG

6.1 De bouwheer is van bij de aanvang der werken verantwoordelijk voor alle schade veroorzaakt door omstandigheden buiten de bouwovereenkomst zoals o.a. storm, hagel, overstroming, brand, diefstal, vandalisme...

De overdracht van de risico's bedoeld in artikelen 1788 en 1789 B.W. gebeurt naarmate de werken uitgevoerd worden, of de materialen op de werf geleverd worden.

6.2 De aannemer verbindt zich er toe verzekerd te zijn ter dekking van de burgerlijke aansprakelijkheid voor zijn ondernemingsrisico (BA-uitbating). Behoudens andersluidend beding in de bouwovereenkomst gaat de aannemer eveneens een polis alle bouw risico's (ABR) aan waarmede de waarde van de aanneming gedekt wordt. Voormelde polissen zijn te allen tijde ter beschikking van de bouwheer en deze wordt geacht hiervan kennis te hebben voor ondertekening van de bouwovereenkomst.

De aansprakelijkheid van de aannemer is beperkt tot de verzekerde bedragen en de aannemer kan nooit gehouden worden tot een hogere vergoeding voor schade - van welke aard ook - dan deze die wordt uitgekeerd door haar verzekeraar.

6.3 De bouwheer draagt opzichtens derden, en inzonderheid tegenover de burens (art. 544 B.W.) , de volledige aansprakelijkheid voor schade die het gevolg is van de uitvoering van de werken. De aannemer kan hier nooit ter vrijwaring worden ingeroepen.

6.4 De bouwheer doet afstand van verhaal t.o.v. de aannemer voor zichzelf en zijn verzekeraars, ingeval van uitkering door deze laatste na een schadegeval. De bouwheer is verplicht deze uitkering op eerste verzoek te melden.

7. GESCHILLEN

Deze overeenkomst wordt beheerst door de Belgische wet.

Voor alle geschillen die tussen partijen zouden ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst of van andere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, zullen uitsluitend de rechtbanken van Turnhout bevoegd zijn.

Partijen hebben evenwel de vrijheid om in onderling akkoord te opteren voor een geschillenregeling door arbitrage.