

MODELOVEREENKOMST



Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw en de Federatie van Algemene Bouwaannemers.

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw noch de Federatie van Algemene Bouwaannemers, noch de Verenigde Eigenaars verantwoordelijk zijn voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw, de Federatie van Algemene Bouwaannemers en de Verenigde Eigenaars. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden.

Uitgave 11 oktober 2022 die alle vorige vervangt.

Vereniging van mede-eigenaars
Adres
KBO-nummer

MODEL AANNEMINGSOVEREENKOMST MET VME: RENOVATIE - EN VERBOUWINGSWERKEN BUITEN HET TOEPASSINGSGBIED VAN DE WET BREYNE

Tussen

1. [vennootschapsvorm en maatschappelijke benaming]
met zetel te [adres],
hier vertegenwoordigd door de heer en/of mevrouw [naam, voornaam],
wonende te [adres],
in zijn/haar hoedanigheid van [hoedanigheid van de ondertekenende
persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren in de statuten of volmacht]

Met ondernemingsnummer:
Erkend in klasse: categorie:
waarvan een uittreksel uit de KBO (en, indien van toepassing, het vestigingsattest) wordt bijgevoegd
als bijlage bij deze overeenkomst.

Polisnummer van de verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid:
E-mailadres (waarnaar alle correspondentie dient te worden gericht) :
.....

hierna genoemd: *de aannemer*

En

2. De vereniging van mede-eigenaars van de Residentie “.....” gelegen te en ingeschreven in de KBO onder het nummer voor wie optreedtin zijn hoedanigheid van syndicus, gevestigd te waarvan een uittreksel uit de KBO wordt bijgevoegd als bijlage bij deze overeenkomst.

E-mailadres (waarnaar alle correspondentie dient te worden gericht):
.....

hierna genoemd: *de opdrachtgever*

is overeengekomen wat volgt:

ALGEMEENHEDEN

Ter verduidelijking van deze overeenkomst:

- Voor de artikelen 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 10.1, 10.2 en 13.1 worden niet als werkdagen beschouwd: de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatierustdagen, en de dagen waarop weersomstandigheden of de gevolgen daarvan het werk gedurende ten minste vier uur onmogelijk maken of zouden maken.
- Voor de artikelen 2, 4, 5.1, 5.3, 8.1, 9 en 12 worden niet als werkdagen beschouwd: de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen.

ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

Het gebouw “ Residentie” waarop de renovatiewerken betrekking hebben, is gelegen te

De aannemer verbindt er zich toe jegens de opdrachtgever, de werken uit te voeren beschreven in het hierbij gevoegd bestek en dit volgens de plannen¹ die werden opgesteld op datum van gekend onder het nummer (zie ook de bijlagen bij deze overeenkomst) en het lastenboek opgemaakt door en goedgekeurd door de opdrachtgever.

De bepalingen van onderhavige overeenkomst hebben voorrang op alle andere eventuele tegenstrijdige bepalingen in het bestek, het lastenboek en de plannen.

Voor deze werken werd een omgevingsvergunning afgeleverd door de gemeente op datum van

¹ Hier is het nuttig om de datum en nummers van de plannen te specificeren. Dit verduidelijkt namelijk het voorwerp van de overeenkomst. Bovendien zullen eventuele wijzigingen lopende de uitvoering van de werken makkelijker geïdentificeerd kunnen worden.

De nodige vergunningen voor inname van het openbaar domein zullen tijdig aangevraagd worden door de aannemer op kosten van de opdrachtgever.

De aannemer zal er voor zorgen dat de toegang tot het gebouw tijdens de werken gevrijwaard wordt en dat de veiligheid voor de bewoners gegarandeerd wordt.

ARTIKEL 2. PRIJS

- De werken zoals bedoeld bij artikel 1 zullen uitgevoerd worden voor het bedrag van€, BTW inbegrepen en dit op basis van de vaste eenheidsprijzen en in functie van de vermoedelijke hoeveelheden vermeld in de meetstaat als bijlage bij deze overeenkomst. De te betalen prijs wordt vastgelegd door deze eenheidsprijzen toe te passen op de werkelijk uitgevoerde hoeveelheden.

Het btw-tarief bedraagt% en elke aanpassing van dit tarief gebeurt ten voordele of ten nadele van de opdrachtgever.

OF

- De werken zullen worden uitgevoerd voor de globale prijs van €, BTW inbegrepen.

Het btw-tarief bedraagt % en elke aanpassing van dit tarief gebeurt ten voordele of ten nadele van de opdrachtgever.

OPTIONEEL:

- Partijen komen expliciet overeen dat eventuele wijzigingen of fluctuaties in de prijs of beschikbaarheid van de bouwmaterialen (die niet gedekt zijn door de prijsherzieningsformules of de onvoorzienbare omstandigheden die in deze overeenkomst werden opgenomen) die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het project en die een noemenswaardige (positieve of negatieve) invloed hebben op de overeengekomen prijs aanleiding zullen geven tot een heronderhandeling van de overeengekomen voorwaarden.

Onder 'noemenswaardig' wordt verstaan: een prijschommeling van méér dan % in positieve of negatieve zin.

De aannemer die wordt geconfronteerd met voormelde wijzigingen of fluctuaties dient de opdrachtgever hiervan zo snel mogelijk, maar in elk geval **niet later dan 14 werkdagen** vanaf de datum waarop hij ervan kennis neemt of had kunnen krijgen, schriftelijk te verwittigen. De aannemer geeft niet enkel kennis van de omstandigheden en de vermoede impact op de prijs, maar geeft ook kennis van zijn intentie om zich te beroepen op deze clausule.

ARTIKEL 3. PRIJSHERZIENING

- Er zal geen prijsherziening worden toegepast

OF

- Elke wijziging van de lonen, de sociale lasten, de prijzen van de materialen of van hun transport leidt tot een prijsherziening die toegepast wordt op de betrokken facturering van de uitgevoerde werken volgens de onderstaande formule:

$$p = P \times (0,40 \times \frac{s}{S} + 0,40 \times \frac{i}{I} + 0,20)$$

"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 tiende dag vóór de ondertekening van het contract, 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 gevraagd wordt, verhoogd met het hiervoor vermelde totaalpercentage 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 tiende dag vóór de ondertekening van het contract. "i" is ditzelfde indexcijfer zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling gevraagd wordt.

OPTIONEEL:

- De partijen komen expliciet met elkaar overeen dat zij, voor de bepaling van de waarde van "I" en "i", gebruik zullen maken van de Index I 2021 die vanaf 1 januari 2021 in voege is getreden en vanaf dan maandelijks werd gepubliceerd door de Commissie van de Prijslijst der Bouwmaterialen.²

ARTIKEL 4. MATERIALEN

Stalen en technische fiches van materialen zijn voorafgaand aan de uitvoering van de werken voor te leggen aan de opdrachtgever en, indien van toepassing, aan de architect. De aanvaarding en de goedkeuring van deze materialen wordt neergeschreven in het werfverslag, hetwelk geacht wordt te zijn goedgekeurd door de opdrachtgever binnen een termijn van **5 werkdagen** na de voorlegging ervan aan de belanghebbende partijen.

² Vanaf 1 januari 2023 zal enkel de nieuwe index I 2021 nog gepubliceerd worden, wat betekent dat de oude index I vanaf dat moment niet meer zal kunnen geraadpleegd worden. Voormelde indices kunnen geraadpleegd worden op de website van de FOD Economie: <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/specifieke-sectoren/bouw/prijsherzieningsindexen/mercuriale-index-i-2021>

ARTIKEL 5. WIJZIGINGEN IN DE UITVOERING VAN DE OPDRACHT

Artikel 5.1. Wijzigingen van de overeengekomen uitvoeringsmethoden en/of materialen

- Wijzigingen aan de plannen, het lastenboek of de gebruikte materialen voor de werken omschreven in artikel 1 zijn enkel mogelijk mits er sprake is van een schriftelijk akkoord tussen de aannemer en de opdrachtgever.

OF

- De aannemer heeft tijdens de bouw het recht om aan de plannen en aan het lastenboek alsook in de keuze van de materialen wijzigingen aan te brengen die hij nuttig of noodzakelijk zou achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard of uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, vertragingen in de leveringen die onverenigbaar zijn met de voortgang van de werken, en dergelijke meer) of kunnen voortvloeien uit de afwezigheid, het faillissement, het onvermogen of de tekortkoming van de leveranciers of onderaannemers.

Daarbij mag echter geen afbreuk worden gedaan aan de in het lastenboek of de plannen voorziene kwaliteit van de materialen, dewelke steeds gewaarborgd dient te zijn door een keurmerk (bv. BENOR...).

Voormelde wijzigingen zullen schriftelijk worden gecommuniceerd aan de opdrachtgever dewelke, behoudens schriftelijk protest binnen de **vijf werkdagen** vanaf het moment van verzending van de kennisgeving door de aannemer, geacht wordt de wijzigingen te hebben aanvaard.

Artikel 5.2. Meerwerken

- Meerwerken zijn enkel mogelijk voor zover zij het voorwerp uitmaken van een schriftelijk akkoord tussen de opdrachtgever en de aannemer. De omvang van de gevraagde meerwerken dient duidelijk te worden omschreven. De prijs van de meerwerken wordt bepaald als volgt (schrappen wat niet past):

- In onderling overleg;
- Volgens de in deze overeenkomst opgenomen vaste eenheidsprijzen;
- Andere:

OF

- Elk eventueel meerwerk opgedragen door de opdrachtgever en de bepaling van de bijbehorende prijs kan met alle rechtsmiddelen bewezen worden.

Wanneer de opdrachtgever of diens gemachtigde tijdens de uitvoering van de overeenkomst meerwerken opdraagt, dan wordt de oorspronkelijk overeengekomen uitvoeringstermijn verlengd met de termijn noodzakelijk voor de voltooiing van de bedongen meerwerken door de aannemer. Deze verlenging wordt vastgelegd in een afzonderlijk document dat door de aannemer en de opdrachtgever ondertekend wordt.

Artikel 5.3. Beslissingsbevoegdheid

- Enkel de opdrachtgever kan, na akkoord van de aannemer, meerwerken bestellen en/of wijzigingen in de uitvoering van de opdracht aanbrengen of aanvaarden en dit rekening houdende met de modaliteiten bepaald in artikel 5.2. van deze overeenkomst;

OF

- Beslissingen tot het bestellen van meerwerken en/of het aanbrengen van wijzigingen in de uitvoering van de opdracht kunnen genomen worden op de werfvergaderingen, in welk geval zij expliciet in het werfverslag zullen worden opgenomen. De werfverslagen worden **binnen 7 werkdagen** na de vergadering opgesteld en overgemaakt aan de betrokken partijen. De inhoud van de werfverslagen wordt geacht te zijn goedgekeurd door de opdrachtgever binnen een termijn van **5 werkdagen** na de verzending ervan aan de belanghebbende partijen.

ARTIKEL 6. AANSTELLING VEILIGHEIDSCOÖDINATOR

De veiligheidscoördinatie is verplicht op alle tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar werken worden uitgevoerd **door ten minste twee aannemers** die tegelijkertijd of achtereenvolgens tussenkomen. Wat betreft de specifieke voorwaarden en modaliteiten die betrekking hebben op de aanstelling van de veiligheidscoördinator wordt in dit verband verwezen naar de wet van 4 augustus 1996 "betreffende het welzijn van de werknemer bij de uitvoering van hun werk" en ook in een KB van 25 januari 2001 "betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen."

- voor deze werken is volgende veiligheidscoördinator aangesteld door de bouwheer³:
.....
.....
.....
.....
(identiteit en contactgegevens van de aangestelde coördinator)

OF

- voor deze werken is volgende veiligheidscoördinator aangesteld door de architect:
.....
.....
.....
.....
(identiteit en contactgegevens van de aangestelde coördinator)

OF

- voor deze werken is er geen veiligheidscoördinator aangesteld

³ Om het risico op arbeidsongevallen in de bouwsector te verminderen moeten veiligheidscoördinatoren aangesteld worden als tenminste twee aannemers werken uitvoeren op een zelfde werf, zelfs al komen deze aannemers nooit gelijktijdig op de bouwplaats. Dit geldt zowel tijdens de ontwerpfase als tijdens de verwezenlijkingfase van de werken.

INDIEN EEN VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR WERD AANGESTELD:

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

De veiligheidscoördinator staat in voor de verzameling én verwerking van de gegevens die hij noodzakelijk acht om het postinterventiedossier te vervolledigen en zal dientengevolge instaan voor de inzameling van minstens de hiernavolgende gegevens⁴:

- Productfiches;
- Uitvoeringsfoto's;
- Wijzigingen aan de plannen;
- ...

ARTIKEL 7. AANVANG VAN DE WERKEN EN UITVOERINGSTERMIJN – (TIJDELIJKE) ONDERBREKING VAN DE WERKEN – VERLENGING VAN DE UITVOERINGSTERMIJN – SANCTIES IN GEVAL VAN OVERSCHRIJDING VAN DE UITVOERINGSTERMIJN

Artikel 7.1. Aanvangsdatum

- De werken vangen aan op, onder voorbehoud van eventueel beroep tegen de beslissing van de algemene vergadering van (datum), dat door de betrokken mede-eigenaars binnen de 4 maanden na de beslissing kan aangetekend worden.

Indien de aanvangsdatum ingevolge voormeld beroep gewijzigd dient te worden, dan gebeurt dit in overleg tussen partijen en binnen de bepalingen van het bestek met betrekking tot eventuele prijsherzieningen.

Indien het beroep uitloopt op een nietigverklaring van de beslissing van de algemene vergadering, dan is de opdrachtgever conform art. 1794 (Oud) BW gehouden de aannemer schadeloos te stellen voor alle uitgaven die hij heeft gedaan, voor alle uitgevoerde werken en voor de gedeerde winst, die forfaitair begroot wordt op 5 % van het bedrag van de niet-uitgevoerde werken, onverminderd diens recht om de werkelijk geleden schade aan te tonen indien deze hoger zou liggen.

De werken worden uitgevoerd in een periode van werkdagen die starten op bovenvermelde startdatum.

De aannemer verbindt er zich toe de werken steeds met voldoende mankracht uit te voeren.

OF

- De werken vangen aan na het verstrijken van de beroepstermijnen tegen de beslissing van de algemene vergadering van (datum). Na het verstrijken van deze beroepstermijn, zal de aanvangsdatum van de werken in onderling overleg worden vastgelegd.

OF

⁴De contractspartijen kunnen – in overleg met de coördinator – zelf bepalen welke informatie zij als noodzakelijk beschouwen. De huidige opsomming kan gehanteerd worden als voorbeeld, doch is niet-limitatief.

- De werken zullen beginnen binnen een termijn van kalenderdagen vanaf het ogenblik dat de aannemer kennis heeft gekregen van het feit dat de omgevingsvergunning definitief werd verleend. De opdrachtgever, desgevallend de architect of studie bureau, brengt de aannemer hiervan schriftelijk op de hoogte en dit binnen een redelijke termijn.

Artikel 7.2. Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn voor de bouwwerken, die loopt tot de werken in voorlopige oplevering kunnen worden genomen, belooft werkdagen te rekenen vanaf de datum van de aanvang van de werken.

Artikel 7.3. Onderbreking van de werken door toedoen of op bevel van de opdrachtgever

De tijdelijke onderbreking van de werken op bevel of door toedoen van de opdrachtgever brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijdspanne die normaal nodig is om de werken op de bouwplaats weer op te starten.

- Wanneer op bevel of door toedoen van de opdrachtgever de uitvoering van de overeenkomst wordt onderbroken gedurende een periode van **ten minste 15 kalenderdagen**, dient een voorschot op de lopende betalingsschijf aan de aannemer betaald te worden, ter waarde van de al uitgevoerde werken.

OF

- Voor onderbrekingen op bevel of door toedoen van de opdrachtgever, andere dan die wegens weerverlet en die welke in het bijzonder bestek voorzien zijn die zich in de contractueel vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en in hun geheel 1/20^{ste} van deze termijn en ten minste 10 werkdagen overschrijden, heeft de aannemer het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in onderling overleg wordt vastgesteld, maar hij mag zich niet beroepen op de in dat verband lopende besprekingen om de uitvoering van de werken niet te hervatten.

Artikel 7.4. Verlenging van de uitvoeringstermijn

Wanneer de opdrachtgever tijdens de uitvoering van de overeenkomst meerwerken bestelt, behoudt de aannemer zich eveneens het recht voor om een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn te vorderen. Deze verlenging wordt vastgelegd in een afzonderlijk document dat door zowel de aannemer als de opdrachtgever ondertekend wordt.

Artikel 7.5. Sancties in geval van overschrijding van de uitvoeringstermijn

- Na het verstrijken van de uitvoeringstermijn voor de volledige uitvoering van de opdracht, zal, indien de vertraging aan de aannemer is te wijten, een vertragingsboete van euro⁵ per werkdag worden gerekend, beperkt tot **maximum 5 %**⁶ van het oorspronkelijke aannemingsbedrag. De vertragingsboete kan pas worden toegepast na een aangetekende ingebrekestelling door de opdrachtgever of desgevallend de architect.

OF

- Na het verstrijken van de uitvoeringstermijn voor de volledige uitvoering van de opdracht zal, indien de vertraging te wijten is aan de aannemer, een vertragingsboete worden aangerekend. De vertragingsboetes worden berekend op basis van onderstaande formule :

$$R = 0,1 \times ((M \times n^2) / N^2)$$

waarin :

R = het bedrag van de toe te passen boete;

M = het oorspronkelijke opdrachtbedrag;

N = het aantal werkdagen vastgesteld voor de uitvoering bij de aanvang van de opdracht;

n = het aantal werkdagen vertraging.

Indien de factor M evenwel niet meer bedraagt dan vijfenzeventig duizend euro terwijl N niet groter is dan honderd en vijftig werkdagen, wordt de noemer N² door 75 x N vervangen.

Het totaalbedrag van de vertragingsboetes dat op een opdracht wordt toegepast, **mag niet hoger zijn dan 5 %** van het bedrag M. De vertragingsboete kan pas worden toegepast na een aangetekende ingebrekestelling van opdrachtgever of architect.

ARTIKEL 8. GOEDKEURING EN BETALING VAN DE VORDERINGSSTATEN EN FACTUREN – SANCTIES IN GEVAL VAN LAATTIJDIGE BETALING

Artikel 8.1. Goedkeuring en aanvaarding

De facturen en vorderingsstaten worden gericht aan de opdrachtgever en/of de syndicus en/of de architect en/of studiebureau (schrappen wat niet past), waarvan de identificatiegegevens in de aanhef van deze overeenkomst terug te vinden zijn. De factuur staat steeds op naam van de opdrachtgever, de VME '.....', gelegen te en ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer

De facturen en/of vorderingsstaten worden ter goedkeuring overgemaakt aan de opdrachtgever en/of de syndicus en/of de architect en/of studiebureau (schrappen wat niet past) en dit op het adres

⁵ Aangeraden om steeds een bedrag tussen de 25 en 50 euro te hanteren.

⁶ Aangeraden om steeds een percentage tussen de 3 en 5% te hanteren.

vermeld in de aanhef van deze overeenkomst, voor de volledigheid hierna herhaald:
.....

De facturen en/of vorderingsstaten worden geacht te zijn aanvaard en goedgekeurd binnen de **5 werkdagen** na hun verzending via brief/of via e-mail (bij verzending per e-mail op het e-mailadres vermeld in de aanhef van deze overeenkomst), behoudens in het geval de aannemer binnen diezelfde periode een aangetekend en grondig gemotiveerd schrijven ontvangt waarin de facturen en/of vorderingsstaten worden betwist.

Artikel 8.2. Betaling

8.2.1. Voorschot

De prijs van de in artikel 1 bedoelde werken is betaalbaar als volgt:

een voorschot van% van de overeengekomen aannemingsom bij ondertekening van deze overeenkomst;⁷

EN/OF

.....% van de overeengekomen aannemingsom bij de aanvang van de werken;

8.2.2. Saldo

Het saldo wordt betaald naarmate de vordering van de werken en dit volgens de maandelijkse vorderingsstaten.

Artikel 8.3. Sancties in geval van laattijdige betaling

De facturen worden ten laatste **binnen een termijn van 30 kalenderdagen** na de verzending van de vorderingsstaten betaald. Gebeurt dit niet, dan zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling over de nog verschuldigde sommen een verwijlrentrest betaald moeten worden tegen **een rentevoet van 8% per jaar**.

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

Ingeval de betalingsvoorwaarden niet nageleefd worden, behoudt de aannemer zich bovendien het recht voor om de werken stil te leggen met een eenvoudig bericht dat per aangetekend schrijven aan de opdrachtgever toegestuurd wordt en in dit geval zal hij erop letten dat hij alle nodige maatregelen van bewaring treft op kosten van de opdrachtgever.

⁷ Over het algemeen wordt aangeraden om te werken met een voorschot van zodra van de aannemer wordt verlangd om (grote) bedragen voor te schieten voor bijvoorbeeld de vervaardiging van op maat gemaakte goederen die – gelet op hun specificiteit – niet voor andere werken kunnen worden gebruikt.

ARTIKEL 9. ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN (IMPREVISIE OF HARDSHIP) : FACULTATIEF

De offerte van de aannemer houdt rekening met omstandigheden en maatregelen die gekend en van kracht zijn op **de tiende dag** vóór datum van de offerte.

Indien er zich later omstandigheden en maatregelen zouden voordoen die onvoorzienbaar waren en die de contactuele voorwaarden beïnvloeden, hebben beide partijen het recht om een herziening (zoals termijnverlenging en/of de vergoeding van de meerkost) van deze voorwaarden te vragen.

Wanneer daarenboven, naast alinea 2 van huidig artikel, voormelde omstandigheden en maatregelen een tijdelijke onderbreking van de werken tot gevolg hebben, wordt de uitvoeringstermijn in ieder geval geschorst voor de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijd die nodig is om de werf weer op te starten.

De partij die wordt geconfronteerd met de aanzienlijke verzwarende tot uitvoering van haar verbintenissen dient de andere partij hiervan zo snel mogelijk, maar in elk geval **niet later dan 10 werkdagen** vanaf de datum waarop de getroffen partij kennis krijgt of had kunnen krijgen van de aanzienlijke verzwarende, te verwittigen. De getroffen partij geeft niet enkel kennis van de onmogelijkheid, maar geeft ook kennis van haar intentie om zich te beroepen op deze clausule.

De kennisgeving bevat alle relevante informatie waarover de getroffen partij op dat ogenblik beschikt.

Indien voormelde onvoorziene omstandigheden de partijen beletten om hun wederzijdse verbintenissen gedurende een ononderbroken periode van meer dan 6 maanden na te komen, dan wordt de samenwerking van rechtswege beëindigd mits vergoeding zoals bepaald in artikel 11 van deze overeenkomst.

ARTIKEL 10. OVERMACHT

Noch de opdrachtgever, noch de aannemer, zijn tegenover elkaar aansprakelijk voor een vertraging of niet-uitvoering van hun verbintenissen indien een dergelijke vertraging te wijten is aan overmacht.

Overmacht omvat o.m. staking, lock-out, oorlog, mobilisatie, blokkade, opstand, epidemieën, pandemieën, uitzonderlijke weersomstandigheden, machinebreuk, brand, ontploffingen, of iedere oorzaak die de regelmatige levering door leveranciers verhindert, en alle omstandigheden die een essentiële wijziging van de economische toestand teweeg brengen, alsook alle gelijkaardige gebeurtenissen die de aannemer, dan wel haar onderaannemers of leveranciers zouden ondergaan.

Artikel 10.1. Tijdelijke overmacht

Wanneer voormelde omstandigheden **een tijdelijke onderbreking** van de werken tot gevolg hebben, wordt de uitvoeringstermijn in ieder geval geschorst voor de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijd die nodig is om de werf weer op te starten.

De partij die wordt geconfronteerd met een situatie van overmacht die de uitvoering van haar verbintenis tijdelijk verhindert, dient de andere partij hiervan zo snel mogelijk, maar in elk geval **niet later dan 10 werkdagen** vanaf de datum waarop de getroffen partij kennis krijgt of had kunnen krijgen van de overmachtssituatie, te verwittigen.

De getroffen partij geeft niet enkel kennis van de onmogelijkheid, maar geeft ook kennis van haar intentie om zich te beroepen op deze clausule.

De kennisgeving bevat alle relevante informatie waarover de getroffen partij op dat ogenblik beschikt.

Indien een situatie van overmacht de partijen belet om hun wederzijdse verbintenissen gedurende een ononderbroken periode van meer dan 6 maanden na te komen, dan wordt de samenwerking van rechtswege beëindigd mits vergoeding zoals bepaald in artikel 11 van deze overeenkomst.

Artikel 10.2. Definitieve overmacht

Wanneer voormelde omstandigheden een definitieve onderbreking van de werken tot gevolg hebben, dan dient de partij die wordt geconfronteerd met een situatie van overmacht die de uitvoering van haar verbintenis definitief verhindert, de andere partij hiervan zo snel mogelijk, maar in elk geval **niet later dan 10 werkdagen** vanaf de datum waarop de getroffen partij kennis krijgt of had kunnen krijgen van de overmachtssituatie, te verwittigen.

De getroffen partij geeft niet enkel kennis van de onmogelijkheid, maar geeft ook kennis van haar intentie om zich te beroepen op deze clausule.

De kennisgeving bevat alle relevante informatie waarover de getroffen partij op dat ogenblik beschikt.

Indien een situatie van overmacht de partijen definitief belet om hun wederzijdse verbintenissen na te komen, dan wordt de samenwerking geacht van rechtswege te zijn beëindigd, mits vergoeding zoals bepaald in artikel 11 van deze overeenkomst.

ARTIKEL 11. VERBREKING EN/OF BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING

Als de opdrachtgever volledig of gedeeltelijk afziet van de overeengekomen werken, dan is deze conform art. 1794 (Oud) BW gehouden de aannemer schadeloos te stellen voor alle uitgaven die hij heeft gedaan, voor alle uitgevoerde werken en voor de gederfde winst, die forfaitair begroot wordt op % van het bedrag van de niet-uitgevoerde werken, onverminderd diens recht om de werkelijk geleden schade aan te tonen indien deze hoger zou liggen.

EN/OF

De contractspartijen mogen de overeenkomst zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter ontbinden nog voor de nakoming opeisbaar is indien uit een mededeling of handeling van één de contractspartijen in alle redelijkheid kan worden afgeleid dat zij hun belangrijkste verbintenissen niet zullen nakomen. De partijen bij deze overeenkomst komen expliciet met elkaar overeen dat onder andere de hiernavolgende mededelingen/handelingen vanwege de schuldenaar aanleiding kunnen geven tot buitengerechtelijke ontbinding, waarvan de gevolgen ter zijner laste worden gelegd:

-
-
-

De contractspartij die beroep doet op de inhoud van deze clausule geeft daarvan onmiddellijk en gemotiveerd kennis aan de partij die in gebreke blijft. Behoudens gemotiveerd protest binnen de

veertien dagen vanaf ontvangst van voormelde kennisgeving, wordt de overeenkomst geacht te zijn ontbonden, in welk geval de benadeelde partij aanspraak kan maken op een forfaitaire vergoeding ten belope van ... % van de overeengekomen waarde van het verbroken contract.

ARTIKEL 12. WERFVERGADERING(EN)

De wekelijkse werfvergaderingen gaan door op
te

De aannemer of zijn bevoegd medewerker die de werf volgt, is verplicht op de werfvergadering aanwezig te zijn.

De werfverslagen moeten **binnen een termijn van 7 werkdagen** na de vergadering worden opgesteld, waarna zij onmiddellijk worden bezorgd aan de betrokken partijen.

De beslissingen van de vergadering zijn slechts rechtsgeldig en bindend voor beide partijen en dit ongeacht het aantal aanwezigen, mits zij in het werfverslag worden opgenomen en **niet binnen de 5 werkdagen** na verzending van het werfverslag aan de betrokken partijen worden betwist.

De aannemer zal op de werfvergadering verslag uitbrengen van de werkzaamheden en de leveringen van materiaal.

De aannemer wordt geacht de werf regelmatig te reinigen. De privatieve eigendommen mogen alleen betreden worden onder supervisie van de syndicus.

Ingeval er klachten zijn van mede-eigenaars/bewoners worden deze door de syndicus voorgelegd op de eerstvolgende werfvergadering.

ARTIKEL 13. OPLEVERING

Artikel 13.1. Voorlopige oplevering

Zodra de werken beëindigd zijn, dient de opdrachtgever over te gaan tot de voorlopige oplevering van de werken en dit op initiatief van de aannemer. Kleine onvolkomenheden of onafgewerktheden, waarvan de waarde minder dan 10% van het totaalbedrag van de werken beloopt, kunnen in geen enkel geval worden ingeroepen om de voorlopige oplevering te weigeren, als zij het normaal gebruik van het gebouw niet in de weg staan. In voorkomend geval moet de opdrachtgever enkel het bedrag van de aanvaarde werken betalen en de aannemer zal de eventuele tekortkomingen wegwerken binnen een termijn van werkdagen na de datum van de voorlopige oplevering.

Als de opdrachtgever nalaat aan deze oplevering deel te nemen, of er zich geldig te laten vertegenwoordigen binnen de 15 kalenderdagen na hierom verzocht te zijn, wordt de voorlopige oplevering als verkregen beschouwd vanaf het einde van deze voormelde periode van 15 kalenderdagen, tenzij de opdrachtgever via aangetekend schrijven binnen die 15 kalenderdagen op schriftelijk en gemotiveerde wijze laat weten waarom de voorlopige oplevering nog niet kan plaatsvinden.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring en aanvaarding in van de opdrachtgever voor de werken die worden opgeleverd en sluit voor hem elk beroep wegens zichtbare gebreken uit.

De werken die opleveringsklaar zijn bevonden, worden vermoed, tot bewijs van het tegendeel, zo te zijn geweest op de datum bepaald voor hun voltooiing of op de datum van de werkelijke voltooiing die de aannemer in zijn verzoek om oplevering vermeld heeft.

Artikel 13.2. Definitieve oplevering (keuze verplicht)

De definitieve oplevering gebeurt kalenderdagen/binnen het jaar (schrappen wat niet past) na de voorlopige oplevering, zonder enige andere formaliteit dan het verstrijken van de termijn.

OF

De definitieve oplevering geschiedt uitdrukkelijk en wordt neergeschreven in een proces-verbaal van definitieve oplevering.

OF

De definitieve oplevering geschiedt op stilzwijgende wijze, bijvoorbeeld door de voorbehoudloze betaling van de totale prijs der werken.

Artikel 13.3. Aanvang van de tienjarige aansprakelijkheid (keuze verplicht)

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

OF

De datum van de definitieve oplevering bepaalt het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid

ARTIKEL 14. (LICHTE) VERBORGEN GEBREKEN

Gedurende een periode van drie 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.

Elke rechtsvordering op die grond is echter maar ontvankelijk als ze ingesteld wordt **binnen een termijn van 6 maanden** na de dag dat de opdrachtgever kennis kreeg 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 dreigende geschil.

De aannemer is niet solidair gehouden tot vergoeding van de schade die het gevolg is van voormelde gebreken.

ARTIKEL 15. OVERDRACHT VAN HET RISICO

De opdrachtgever dient ervoor te zorgen dat de goederen, materialen of installaties die door de aannemer geleverd moeten worden op een veilige manier kunnen worden gestockeerd. 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 16. EIGENDOMSVOORBEHOUD⁸

Na hun incorporatie blijven de materialen die geleverd werden in het kader van deze overeenkomst de eigendom van de aannemer en is de opdrachtgever 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 zonder toestemming van de opdrachtgever. Dit recht vervalt en de eigendom gaat over zodra de opdrachtgever al zijn schulden aan de aannemer betaald heeft. In elk geval moeten de voormelde rechten te goeder trouw worden uitgeoefend.

ARTIKEL 17. VERWERKING VAN PERSOONSGEGEVENS (GDPR)

De aannemer verzamelt en verwerkt de persoonsgegevens die hij van de opdrachtgever ontvangt en dit met het oog de uitvoering van de overeenkomst, het klantenbeheer, de boekhouding en direct marketingactiviteiten. De rechtsgronden zijn de uitvoering van de overeenkomst, het vervullen van wettelijke en reglementaire verplichtingen en/of het gerechtvaardigd belang.

De verwerkingsverantwoordelijke is
[naam vennootschap + adres]. 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.

De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de juistheid van de persoonsgegevens die hij aan de aannemer bezorgt en verbindt er zich toe de Algemene Verordening Gegevensbescherming na te leven ten aanzien van de personen van wie hij de persoonsgegevens aan de aannemer heeft overgemaakt, evenals met betrekking tot alle mogelijke persoonsgegevens die hij van de aannemer of zijn medewerkers zou ontvangen. De contactgegevens van mede-eigenaars of huurders mogen enkel gebruikt worden in zoverre deze strekken tot de uitvoering van het voorwerp van deze overeenkomst.

De opdrachtgever bevestigt dat hij afdoende werd geïnformeerd over de verwerking van zijn persoonsgegevens en over zijn rechten op de inzage, verbetering, het wissen en bezwaar.

⁸ Het is aangewezen om uw eigendomsrecht te registreren in het pandregister omwille van: 1) de tegenstelbaarheid t.o.v. derden zoals de bank, de curator; en 2) dat wanneer het goed geïncorporeerd of vermengd is met een ander deel, u het eigendomsvoorbehoud kan uitoefenen op het geheel.

In geval van faillissement van de medecontractant moet onmiddellijk aan de curator afgifte van het goed gevraagd worden. Gaat hij daar niet op in dan moet er een procedure tot afgifte worden ingesteld voor de datum van de neerlegging van het eerste proces-verbaal van verificatie van de schuldvorderingen. De datum waarop het eerste proces-verbaal van verificatie van de schuldvorderingen in het Centraal Register Solvabiliteit moet worden neergelegd wordt in het faillissementsvonnis bepaald.

ARTIKEL 18. BORGSTELLING

Artikel 18.1. Vestiging van de borgstelling

- De aannemer levert een borgstelling voor de aanvang van de werken **ten belope van 5%** van de kostprijs van de werken excl. BTW.

OF

- De aannemer voorziet geen borgstelling.

Artikel 18.2. Vrijmaking van de borgstelling (keuze verplicht)

- De borgstelling zal in haar geheel en ten gunste van de aannemer worden vrijgegeven op het moment van de voorlopige oplevering, behoudens indien uit het proces-verbaal van voorlopige oplevering zou blijken dat een essentieel deel⁹ van de werken niet aanvaard of goedgekeurd werden.

Partijen komen overeen dat de borgstelling in ieder geval zal worden vrijgegeven op het moment van definitieve oplevering en dit volgens de modaliteiten bepaald in deze overeenkomst.

OF

- De borgstelling wordt bij helften vrijgemaakt en dit ten gunste van de aannemer. De eerste helft wordt vrijgegeven op het moment van voorlopige oplevering. De tweede helft komt vrij op het moment van definitieve oplevering.

ARTIKEL 19. BRIEFWISSELING: FACULTATIEF

Alle briefwisseling uitgaande van de aannemer wordt gelijktijdig gericht aan de syndicus en (indien van toepassing) aan de architect of studiebureau. Hetzelfde geldt voor de briefwisseling die uitgaat van de syndicus en de architect of studiebureau naar de aannemer.

De communicatie tussen aannemer en mede-eigenaars/bewoners verloopt uitsluitend via de syndicus.

ARTIKEL 20. VERZEKERINGEN

De aannemer zal een attest voorleggen van verzekering BA, ABR, arbeidsongevallen en polis verzekerde garantie en dit in functie van de uit te voeren werken.

De aannemer verklaart dat hij – indien van toepassing - overeenkomstig de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat (Wet Peeters-Borsus), een verzekering heeft afgesloten om zijn tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid te dekken en dit conform de voorwaarden en modaliteiten van voormelde wet.

⁹ Niet-essentieel zijn de kleine onvolkomenheden of onafgewerktheden waarvan de waarde minder dan 5% van de kostprijs van de werken bedraagt.

De aannemer voegt een attest bij als bijlage bij deze overeenkomst of verbindt zich ertoe om op eerste verzoek van de opdrachtgever en/of de architect een attest voor te leggen, waaruit blijkt dat hij voldaan heeft aan voormelde verzekeringsplicht.

De opdrachtgever is verplicht om het gebouw te verzekeren tegen brand en ontploffing naar aanleiding van de uit te voeren werken.

ARTIKEL 21. AANSPRAKELIJKHEID TEN OPZICHTE VAN DERDEN

De aannemer is tegenover derden, in het bijzonder de naburen, slechts aansprakelijk indien kan worden aangetoond dat hij een fout beging in de uitvoering van de werken.

ARTIKEL 22. SOCIALE EN FISCALE SCHULDEN

De syndicus zal het nodige doen om, vóór de uiterste datum van betaling zoals aangeduid op de factuur, het nodige doen om na te gaan of de aannemer schulden heeft bij de RSZ¹⁰ en/of de Fiscale administratie¹¹.

De schuldentoestand van de aannemer kan vrij worden geraadpleegd op de website van de Federale Overheidsdienst Financiën: <https://www.checkinhoudingsplicht.be/> en de website van de Sociale Zekerheid: https://www.socialsecurity.be/site_nl/employer/applics/30bis/index.html

ARTIKEL 23. GESCHILLEN

¹⁰Bijkomende informatie aangaande de inhoudingsplicht voor sociale schulden en diens gevolgen kan teruggevonden worden op de website van de Sociale Zekerheid: https://www.socialsecurity.be/site_nl/employer/applics/30bis/general/about.htm

¹¹Bijkomende informatie aangaande de inhoudingsplicht voor fiscale schulden en diens gevolgen kan teruggevonden worden op de website van de Federale Overheidsdienst Financiën: <https://financien.belgium.be/nl/ondernemingen/inhoudingsplicht/samenvatting/bouwsector>

Bij geschil over de geldigheid, de uitvoering of de interpretatie van deze overeenkomst zijn enkel de rechtbanken van de woonplaats/zetel van de aannemer of de opdrachtgever (schrappen wat niet past) bevoegd.

Aldus opgemaakt te op in evenveel exemplaren als er belanghebbende partijen zijn.

Iedere partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Gelezen en goedgekeurd voor akkoord.

De Aannemer

Voor de opdrachtgever
De syndicus

Bijlagen

- Bestek
- Plannen
- Lastenboek
- Uittreksel KBO
- Indien van toepassing: vestigingsattest
- Verzekeringsattest overeenkomstig Wet Peeters-Borsus