

Artikel 1 – Toepassing van de algemene aannemingsvoorwaarden

1-1 Zoals uitdrukkelijk vermeld op de aannemingsovereenkomst gaat de Opdrachtgever, door de aanvaarding van de aannemingsovereenkomst akkoord met de toepassing van deze algemene aannemingsvoorwaarden voor werken die substantieel zijn voor de uitvoering van de werken.

1-2 De Opdrachtgever verklaart door de ondertekening van de aannemingsovereenkomst kredietwaardig te zijn voor het volledige project en zich ertoe te verbinden de noodzakelijke financiering tijdig te verzekeren. ETIB nv kan te allen tijde een passend bewijs van kredietwaardigheid opvragen vóór de aanvang of tijdens de uitvoering van de werken. Elke vertraging of opschorting die voortvloeit uit het ontbreken van voldoende kredietwaardigheid of financiering valt volledig ten laste van de Opdrachtgever.

Artikel 2 – Betaling

2-1 De aanneming wordt gefactureerd volgens de vastgelegde facturatieschijven van de aannemingsovereenkomst. De btw, andere heffingen en lasten, en hun wijzigingen, zijn steeds ten laste van de Opdrachtgever.

2-2 De facturen moeten betaald worden binnen een termijn van 8 kalenderdagen na hun verzending. Gebeurt dit niet, dan zullen de verschuldigde bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd worden met een verwijsinterest 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 vervaldag 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.

2-3 *Indien de Opdrachtgever een "consument" is in de zin van artikel 11, 2° van het Wetboek van Economisch Recht, zijn de facturen betaalbaar binnen 8 kalenderdagen na verzending. Gebeurt dit niet, dan zal door de Aannemer een eerste kosteloze herinnering aan de Opdrachtgever worden verstuurd. 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:*

- een verwijsinterest 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 vanaf de kalenderdag die volgt op de datum van verzending van voormelde kosteloze herinnering aan de consument;*
- alsook een forfaitaire vergoeding die gelijk is aan:*
 - Voor elke schuld tot en met 150 euro: 20 euro;*
 - Voor elke schuld tussen 150,01 euro en 500 euro: 30 euro vermeerderd met 10 % van het verschuldigde bedrag op de schijf tussen 150,01 en 500 euro;*
 - Voor elke schuld boven 500 euro: 65 euro vermeerderd met 5% van het verschuldigd bedrag op de schijf boven 500 euro met een maximum van 2.000 euro.*

2-4 Bij laattijdige betaling heeft ETIB nv het recht de werken stil te leggen tot volledige betaling. Alle gemaakte reorganisatie- en rendementsverliezen worden forfaitair geraamd op 500 €/werkdag stilstand.

Artikel 3 – Prijsherziening

3-1 Zelfs in geval van een absoluut forfait kan elke wijziging van de lonen, de sociale lasten, de prijzen van de materialen of van hun transport leiden tot een prijsherziening die toegepast wordt op de betrokken facturering van de uitgevoerde werken volgens de onderstaande formule: $p = P \times (0,40 \times s/S + 0,40 \times i/2021/2021 + 0,20)$

"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 maandelijks 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 ditzelfde indexcijfer zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd.

Deze herziening wordt verrekend zodra de desbetreffende indexen gekend zijn.

Artikel 4 – Verandering van omstandigheden

4-1 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:

- een verandering van omstandigheden die de uitvoering van het contract buitensporig bezwarend maakt, dermate dat de uitvoering ervan redelijkerwijze niet langer kan worden gееїst;
- die onvoorzienbaar was bij de contractsluiting;
- die ontoerekenbaar is aan de schuldenaar die zich erop beroept
- 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 sociaaleconomische 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.

4-2 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 aanvaarten 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.

4-3 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 5 – Overmacht

5-1 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. Indien de opschorting onredelijk lang duurt ten aanzien van de oorspronkelijke vooropgestelde uitvoeringstermijn, dan beschikt elke partij over de mogelijkheid om het contract te ontbinden, na een voorafgaande ingebrekestelling die, 10 werkdagen na de verzending ervan, zonder reactie is gebleven.

5-2 Zodra een partij kennis heeft of behoort te hebben van een geval van overmacht, dient zij dit aan de andere partij schriftelijk te melden binnen de 10 werkdagen

Artikel 6 – Wijzigingen en meerwerken

6-1 De hoeveelheden vermeld in de meetstaat zijn verrekenbaar indien er verschillen zijn tussen de werkelijke en overeengekomen hoeveelheden (eventueel als gevolg van conceptwijzigingen of als gevolg van de studieberekeningen).

6-2 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 bewezen.

6-3 Meerwerken zijn al de werken die uitgevoerd zijn in opdracht van de Opdrachtgever of van zijn architect of van zijn aangestelde en die niet waren opgenomen in de overeenkomst.

6-3 Kosten van deze meerwerken en/of werken die dienen uitgevoerd te worden ten gevolge van omstandigheden die door ETIB nv onmogelijk konden worden voorzien en buiten de controle zijn van ETIB nv, zijn ten laste van de Opdrachtgever en worden verrekend aan 60,00 Euro per muur, excl BTW.

Artikel 7 – 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 8 – Planning

8-1 De planning is indicatief en onder voorbehoud van weerverlet, onvoorziene omstandigheden en overmacht. Overschrijding van de planning geeft geen recht op enige schadevergoeding in hoofde van de Opdrachtgever.

8-2 De vooropgestelde planning kan slechts worden aangehouden indien alle informatie, gegevens en details tijdig worden bezorgd, nl. bij de technische bespreking.

8-3 De uitvoeringsplannen worden door ETIB nv opgemaakt. Zij worden geacht goedgekeurd en definitief bij gebrek aan opmerkingen binnen 7 kalenderdagen na bezorging. Twee verbeterondes zijn inbegrepen. Verdere aanpassingen worden aangerekend aan 75 €/u excl. btw.

8-4 De Opdrachtgever bezorgt uiterlijk acht (8) weken vóór de geplande aanvangsdatum van de werken een afschrift van de bouwvergunning aan ETIB nv. Elke vertraging in de bezorging ligt uitsluitend in hoofde van de Opdrachtgever.

Artikel 9 – Beëindiging van het contract

9-1 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.

9-2 Ontbinding – De voortijdige ontbinding (artikel 5.90 al. 2 B.W.) is niet van toepassing op huidig contract.

Artikel 10 – Oplevering(en)

10-1 De voorlopige oplevering dient steeds te gebeuren vóór de woning in gebruik wordt genomen. Deze oplevering kan worden aangevraagd door de bouwheer, de architect of de aannemer, mag niet worden geweigerd en dient door te gaan binnen de 30 dagen nadat een

partij hierom verzoekt. Het verzoek tot voorlopige oplevering mag schriftelijk gebeuren, hetzij per e-mail met ontvangstbevestiging, hetzij via aangetekend schrijven.

De datum van de voorlopige oplevering bepaalt het vertrekpunt van de wettelijke 10-jarige aansprakelijkheidstermijn. Indien de woning in gebruik wordt genomen vóórdat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden, wordt dit beschouwd als een volledige aanvaarding van de uitgevoerde werken. In dat geval start eveneens de 10-jarige aansprakelijkheidstermijn, en wordt eveneens het eindsaldo van de aannemingsovereenkomst gefactureerd.

10-2 Kleine onvolkomenheden of onafgewerktheden, waarvan de waarde minder dan 10% van de aannemingssom beloopt, 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

10-3 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).

10-4 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 aangetekende zending opmerkingen aan de Aannemer heeft overgemaakt.

Artikel 11 – Aansprakelijkheidsbeperking

Na aanvaarding van het werk draagt ETIB nv nog slechts de aansprakelijkheid van artikel 1792 BWB. De aansprakelijkheid van ETIB nv is ten allen tijde gelimiteerd tot het totaalbedrag van facturen of aannemingssom.

Artikel 12 – Lichte verborgen gebreken

12-1 Zichtbare gebreken dienen, op straffe van verval, schriftelijk te worden gemeld aan ETIB nv binnen acht (8) kalenderdagen na de levering, uitvoering of facturatie van de betrokken materialen of werken, en in elk geval vóór de voorlopige oplevering. Zichtbare gebreken die na deze termijn worden gemeld, worden geacht onherroepelijk aanvaard te zijn door de Opdrachtgever en kunnen niet meer worden ingeroepen tegen ETIB nv.

12-2 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.

12-3 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

13-1 De door de artikelen 1788 en 1789 van het oud Burgerlijk Wetboek beoogde overdracht van risico's vindt 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.

13-2 De woning wordt ingeplant volgens het inplantingsplan van het bouwdoossier of volgens instructies van de Opdrachtgever of van de architect. Dit geldt ook voor de hoogteniveaus. Er wordt verondersteld dat de architect en/ of de Opdrachtgever hieromtrent de nodige controle doet voor aanvang van de werken. ETIB nv kan niet verantwoordelijk gesteld worden bij een eventuele foutieve inplanting.

13-3 De Opdrachtgever dient een brand en stormverzekering te nemen vóór aanvang van de werken. En bij uitbreiding wordt een ABR-polis aangeraden.

13-4 De hinder en gevolgen eigen aan de werken zelf, alsook schade, mogelijke verzakkingen of zettingen van aanpalende bouwconstructies zijn niet ten laste van ETIB nv, tenzij zulke hinder en gevolgen worden veroorzaakt door fouten of overtredingen gemaakt door ETIB nv. ETIB nv heeft een verzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid uitbating. ETIB nv heeft geen verzekering Alle Bouwplaats Risico's.

Artikel 14 – Eigendomsvoorbehoud

De materialen die geleverd werden in het kader van dit contract blijven, 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 – Buitencontractuele aansprakelijkheid

15-1 Voor de toepassing van dit artikel moet verstaan worden onder Hulppersonen: Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die door de schuldenaar van een contractuele verbintenis belast wordt met de gehele of gedeeltelijke uitvoering van deze verbintenis en dit in de volledige contractketen.

Partijen sluiten elke buitencontractuele aansprakelijkheid uit van de ene ten aanzien van de andere en ten aanzien van de Hulppersonen van de andere Partij uit, voor schade veroorzaakt door de niet-nakoming van een contractuele verbintenis.

Dit artikel doet geen afbreuk aan de bepalingen van de wet die van openbare orde of van dwingend recht zijn.

De Hulppersonen kunnen zich, als derde begunstigden, beroepen op de clausules van dit artikel.

15-2 De hinder en gevolgen die eigen zijn aan de uitvoering van de werken, waaronder begrepen doch niet beperkt tot geluidshinder, trillingen, stof, werfverkeer, alsook schade, mogelijke verzakkingen of zettingen van aanpalende constructies, zijn niet ten laste van ETIB nv. ETIB nv beschikt over een verzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid Uitbating maar heeft geen verzekering “Alle Bouwplaats Risico's” (ABR). De Opdrachtgever erkent dat het afsluiten van een ABR-polis desgewenst onder zijn verantwoordelijkheid valt.

Artikel 16 – Verwerking van persoonsgegevens (GDPR)

16-1 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. De verwerkingsverantwoordelijke is ETIB nv, met maatschappelijke zetel gelegen te 2250 Olen, Industrielaan 22. 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.

16-2 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 en zijn medewerkers zou ontvangen.

16-3 De Opdrachtgever bevestigt dat hij afdoende werd geïnformeerd over de verwerking van zijn persoonsgegevens en over zijn rechten op toegang, verbetering, het wissen en bezwaar. Voor meer informatie, zie de Data Protection Notice van de Aannemer, zoals terug te vinden op de website www.concretehouse.be/privacy-policy. De Opdrachtgever bevestigt kennis te hebben genomen van deze Data Protection Notice en de inhoud ervan te aanvaarden.

Artikel 17 – Geschillen

17-1 Indien er een geschil is, zullen beide partijen proberen dit eerst minnelijk op te lossen binnen de 3 maanden na datum van de betreffende facturatie.

Dit kan ofwel onderling met de architect, ofwel via de ombudsdienst aangesteld door de Vlaamse Overheid, ofwel via de Verzoeningscommissie Bouw, ofwel door de aanstelling van een bemiddelaar die op de lijst staat van gerechtsdeskundigen.

17-2 Deze algemene voorwaarden zijn onderworpen aan het Belgisch recht.

17-3 Alle geschillen met betrekking tot de geldigheid, interpretatie of uitvoering van de overeenkomst en/of deze algemene voorwaarden, behoren uitsluitend tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Turnhout.