



Confederatie Bouw



ALGEMEEN BESTEK VOOR PRIVÉ-BOUWWERKEN

Administratieve Bepalingen

ALGEMEEN BESTEK VOOR PRIVÉ-BOUWWERKEN	1
ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	1
ALGEMENE VOORWAARDEN	3
HOOFDSTUK I	3
ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE DE AANNEMINGSCONTRACTEN	3
ART. 1 VOORWERP EN OMVANG VAN DE AANNEMING	3
ART. 2 AANNEMINGSDOCUMENTEN	3
ART. 3 BEPALINGEN BETREFFENDE DE PRIJS VAN DE AANNEMING	3
ART. 4 OFFERTE VAN DE AANNEMER EN GUNNINGSPROCEDURE	6
ART. 5 MAATREGELEN M.B.T. DE VEILIGHEID VAN DE WERKNEMERS OP DE BOUWPLAATS	7
ART. 6 BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN ZO DE OVEREENKOMST ONDER DE WET BREYNE VALT	8
HOOFDSTUK II	9
UITVOERING VAN DE AANNEMING	9
AFDELING I	9
ART. 7 DE BOUWHEER, DE ARCHITECT, DE INGENIEURS/STUDIEBUREAUS, DE PROJECTMANAGER, HET CONTROLEBUREAU, ENZ.	9
ART. 8 DIVERSE MEDEDELINGEN	9
ART. 9 OPSCHORTENDE VOORWAARDE(N) MET BETREKKING TOT DE OVEREENKOMST	10
ART. 10 DELEGATIE	10
ART. 11 PERSONEEL	10
ART. 12 ONDERAANNEMERS	10
ART. 13 TOEGANG TOT DE BOUWPLAATS EN DE GRONDEN EN LOKALEN TER BESCHIKKING GESTELD VAN DE AANNEMERS	10
AFDELING II	10
ART. 14 AFGIFTE VAN VERSCHIEDENE DOCUMENTEN EN VOORBEREIDENDE MAATREGELEN	10
ART. 15 BORGTOCHT	11
ART. 15BIS WAARBORG	12
ART. 16 VERZEKERINGEN	12
ART. 17 BEVEL TOT AANVANG VAN DE WERKEN, VERLOOP VAN DE WERKEN, TERMIJNEN, SCHORSING	13
ART. 18 AFBAKENEN VAN DE WERKEN	15
ART. 19 DIVERSE MAATREGELEN	15
ART. 20 KOSTENBEHEER VAN DE BOUWPLAATS IN GEVAL VAN NEVENAANNEMING	15
ART. 21 MATERIALEN EN LEVERINGEN: CONFORMITEIT EN OPLEVERING	16
ART. 22 PROEVEN OP MATERIALEN, LEVERINGEN EN BOUWWERKEN	17
ART. 23 BETALINGEN	18
ART. 24 ONDERBREKING VAN DE WERKEN WEGENS WANBETALING	18
ART. 25 WIJZIGINGEN AAN DE WERKEN	19
ART. 26 WERKEN IN REGIE OF WERKEN TEGEN TERUGBETALING	19
ART. 27 ONTDEKKEN VAN KUNSTVOORWERPEN EN DERGELIJKE	19
ART. 28 AFBRAAKMATERIALEN, PUIN EN BIJZONDERE AFVALSTOFFEN	19
ART. 29 SCHOONMAAK	20
HOOFDSTUK III	20
NIET-UITVOERING VAN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST EN EVENTUELE VERBREKING	20
ART. 30 TEKORTKOMINGEN AAN DE CONTRACTUELE VERBINTENISSEN	20
ART. 31 OVERLIJDEN VAN DE AANNEMER	20
ART. 32 FAILLISEMENT VAN DE AANNEMER	20
ART. 33 VOLTOOIINGSTERMIJN EN VERWIJLBOETES	21
HOOFDSTUK IV	21
EINDE VAN DE OPDRACHT	21
ART. 34 OPLEVERING VAN HET BOUWWERK	21
HOOFDSTUK V	22
AANSPRAKELIJKHEDEN EN GESCHILLEN	22
ART. 35 AANSPRAKELIJKHEDEN	22
ART. 36 GESCHILLEN	23

ALGEMENE VOORWAARDEN

HOOFDSTUK I

ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE DE AANNEMINGSCONTRACTEN

ART. 1 VOORWERP EN OMVANG VAN DE AANNEMING

De aanneming heeft als voorwerp de uitvoering van het bouwontwerp en (of) van de werken die bepaald worden door de verschillende aannemingsdocumenten.

Het bijzonder bestek bepaalt of de aanneming in haar geheel of in afzonderlijke percelen wordt toegewezen.

ART. 2 AANNEMINGSDOCUMENTEN

De aanneming geschiedt onder de voorwaarden van dit algemeen bestek, gewijzigd en/of aangevuld door de bepalingen van het bijzonder bestek en, in voorkomend geval, van het aannemingscontract. De uitvoering te goeder trouw van de overeenkomst impliceert evenwel dat elke afwijking van dit Algemeen bestek noodzakelijkerwijze vooraan in het bijzonder bestek moet worden aangegeven om geldig te zijn.

Alle documenten, het contract, de plannen, het algemeen bestek en het bijzonder bestek, genummerd en gedateerd, alsmede de offerte van de aannemer vullen elkaar aan en vormen samen het aannemingsdossier.

De aannemer mag bij de uitvoering niet van het ontwerp afwijken zonder het voorafgaand akkoord van de bouwheer en de architect.

Ingeval de opmetingsstaat door de architect is opgesteld, controleert de aannemer met het oog op het opstellen van zijn offerte de door de architect opgegeven forfaitaire hoeveelheden. Hij zal zich achteraf niet meer kunnen beroepen op leemten of vergissingen in de documenten die hij mits een aandachtige controle had kunnen ontdekken.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de aannemingsdocumenten zal de voorrang gelden in deze volgorde:

- het contract;
- de door de bouwheer aanvaarde offerte;
- de aanwijzingen van de plannen;
- de aanwijzingen van de opmetingsstaat;
- de bijzondere voorwaarden;
- de algemene voorwaarden.

Wanneer de plannen tegenstrijdigheden bevatten, mag de aannemer laten gelden dat hij de voor hem meest gunstige hypothese heeft voorzien, tenzij de opmetingsstaat daaromtrent nadere aanwijzingen bevat.

ART. 3 BEPALINGEN BETREFFENDE DE PRIJS VAN DE AANNEMING

3.1. AARD VAN DE OPDRACHT

De overeenkomst wordt gesloten volgens één van de volgende vormen, te bepalen door het bijzonder bestek:

3.1.1. De opdracht tegen absoluut vaste aannemingssom

Is de opdracht waarbij de aannemer zich ertoe verbindt de aanneming uit te voeren tegen de vaste en onveranderlijke totale prijs opgegeven in zijn offerte en waarbij de bouwheer, behoudens onderling akkoord van de partijen, ervan afziet enige wijziging aan het oorspronkelijke ontwerp aan te brengen. De absolute vastheid van de aannemingssom wordt niet aangetast door de toevoeging van een indicatieve prijslijst met hoeveelheden en eenheidsprijzen en sluit de toepassing van de prijsherzieningsclausule vastgelegd in art. 3.5. niet uit.

3.1.2. De opdracht tegen relatief vaste aannemingssom

Is de opdracht waarbij de aannemer zich ertoe verbindt de aanneming uit te voeren tegen de totale prijs opgegeven in zijn offerte en waarbij de bouwheer zich het recht voorbehoudt, in overleg met zijn architect, wijzigingen aan te brengen aan de oorspronkelijke aanneming. Deze wijzigingen worden verrekend volgens art. 25.

3.1.3. De opdracht volgens prijslijst

Is de opdracht waarin alleen de eenheidsprijzen vast zijn. Bij de offerte wordt een lijst gevoegd met opgave van de vermoedelijke hoeveelheden aan werken, leveringen of prestaties, waarvoor de aannemer de eenheidsprijzen bepaalt. De te betalen prijs wordt vastgelegd door deze eenheidsprijzen toe te passen op de werkelijk uitgevoerde hoeveelheden die overeenkomstig art. 3.8. worden gemeten.

3.1.4. De opdracht tegen terugbetaling (opdracht met open boek)

Is de opdracht waarbij de te betalen prijs, na controle, overeenstemt met de kostprijs van de arbeid, de materialen en het gebruik van specifiek materieel, verhoogd met een afgesproken percentage dat de algemene kosten en de winst van de aannemer vertegenwoordigt.

De prijsbestanddelen die in rekening worden gebracht, de manier waarop ze worden bepaald en het verhogingspercentage worden vastgelegd in het aannemingscontract.

3.1.5. De opdracht in regie

Is de opdracht waarbij de prijs bepaald wordt naargelang de gepresteerde tijd en de verwerkte materialen, op basis van een uurtarief voor de arbeid en een vooraf afgesproken eenheidsprijs voor de materialen.

3.1.6. De gemengde opdracht

Is de opdracht waarbij de prijzen worden bepaald volgens verscheidene van de wijzen waarvan sprake onder 3.1.1. tot 3.1.5. hierboven.

3.2. VOORBEHOUDEN SOMMEN (STELPOSTEN)

Stelposten beschrijven werken (in één of meerdere posten van het bestek of van de meetstaat) waarvoor de aannemer prijs geeft, en waarvan de bouwheer zich het recht voorbehoudt ze tijdens de uitvoering van de overeenkomst te bestellen.

Wanneer deze werken niet besteld worden, is aan de aannemer geen enkele vergoeding verschuldigd.

3.3. MEERWERKEN

Zelfs in het geval van een absoluut vaste aannemingssom kan, in afwijking van art. 1793 B.W., het bewijs worden geleverd van elke door de bouwheer bestelde wijziging of meerwerk, en van de bepaling van de desbetreffende prijs, met een schriftelijke orderbevestiging die hij binnen de drie werkdagen aan de bouwheer heeft gericht en die niet binnen de drie werkdagen na ontvangst tegengesproken werd.

Ieder element, eventueel zelfs niet specifiek beschreven in de aannemingsdocumenten, maar dat volgens de regels van het vak de voorzienbare en noodzakelijke aanvulling vormt van de overeengekomen werken, wordt niet als wijziging of meerwerk beschouwd.

3.4. OCTROOIRECHTEN

De aankoopprijs van de octrooirechten en de vergoedingen voor het aanhouden van de octrooien zijn slechts voor rekening van de aannemer wanneer het bestaan ervan in het bijzonder bestek werd vermeld. Zo ook vallen de octrooirechten en de vergoedingen voor het aanhouden van de octrooien slechts te zijn laste wanneer de aannemer op eigen initiatief geoctrooieerde materialen of procédés kiest.

Dezelfde regel geldt voor tekeningen en modellen die nodig zijn voor de uitvoering van de levering of het werk.

3.5. PRIJSHERZIENING**3.5.1.** De aannemingsprijs is voor herziening vatbaar, volgens de schommelingen van de lonen, de sociale lasten en de prijs van de materialen.

De herziening geschiedt bij iedere betalingsschijf. De te betalen sommen worden bepaald door toepassing van onderstaande formule op het bedrag van iedere betalingsschijf of staat van vordering van de werken, die opgemaakt werd op basis van het contract:

$$p = P (s/S a + i/l b + c).$$

waarin "P" het bedrag van de op basis van het contract opgemaakte staat vertegenwoordigt en "p" het bedrag dat aangepast werd volgens de schommelingen van de lonen en de sociale lasten en verzekeringen met betrekking tot de lonen, alsook van de prijzen van materialen, grondstoffen of bij de bouw gebruikte of verwerkte producten.

In de herzieningsformule is de term "a s/S" gebaseerd op het gemiddelde uurloon, bepaald door het gemiddelde van de lonen van de geschoolde, geoefende en ongeschoolde arbeiders zoals die door het Nationaal Paritair Comité voor het Bouwbedrijf vastgelegd zijn. De lonen worden verhoogd met het door het Ministerie van Verkeer en Infrastructuur aangenomen totale percentage van de sociale lasten en verzekeringen. In die term vertegenwoordigt "S" het gemiddelde uurloon, dat van kracht is op de 10^{de} dag vóór de afgifte van de offerte, verhoogd met het door het Ministerie van Verkeer en Infrastructuur op dezelfde datum aangenomen totale percentage van de sociale lasten en verzekeringen, en "s" hetzelfde gemiddelde uurloon, van kracht tijdens de uitvoering van de in de staat bedoelde werken, verhoogd met het door het Ministerie van Verkeer en Infrastructuur op dezelfde datum aangenomen totale percentage van de sociale lasten en verzekeringen.

De termen "i" en "I" die in de term "b i/I" zijn opgenomen, vertegenwoordigen het maandelijkse indexcijfer dat berekend werd op basis van een jaarlijks verbruik van de voornaamste materialen en grondstoffen door het bouwbedrijf op de binnenlandse markt. Dit indexcijfer wordt bepaald door de Commissie van de Prijslijst van Bouwmaterialen, die zetelt in het Ministerie van Economische Zaken. De waarde ervan wordt maandelijks vastgelegd. "I" is het indexcijfer dat van kracht is op de 10 de dag voor de afgifte van de offerte. "i" is het indexcijfer zoals opgenomen tijdens de uitvoering van de in de staat bedoelde werken.

De contractuele waarde toegekend aan de parameters "a" en "b" wordt vastgelegd in het bijzonder bestek, zoniet bedraagt ze 0,40 voor elk.

"c" is de vaste term die niet voor herziening vatbaar is, en mag niet minder bedragen dan de waarde die door de wet bepaald is¹, nl. niet minder dan 0,20.

De waarden die het bijzonder bestek aan de parameters heeft toegekend, mogen tijdens de aanneming geen wijziging ondergaan.

De herzieningsformule wordt op de volgende wijze uitgewerkt:

- ieder van de breukgetallen "s/S" en "i/I" worden herleid tot een decimaal getal met ten hoogste vijf cijfers na de komma, waarvan het vijfde verhoogd wordt met één indien het zesde gelijk is aan of hoger dan 5.
- voor de producten uit de vermenigvuldiging van de zo verkregen quotiënten met de waarde van de overeenstemmende parameter, wordt slechts rekening gehouden met het vijfde cijfer na de komma, waarbij dit eveneens verhoogd wordt met één, indien het zesde gelijk is aan of hoger dan 5.

3.5.2. Wanneer de aanneming onderworpen is aan de wet van 9 juli 1971 ("wet Breyne") tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, dan geldt het volgende:

- "S" is het gemiddelde uurloon van kracht op de datum van ondertekening van het contract, verhoogd met het door het Ministerie van Verkeer en Infrastructuur op dezelfde datum aangenomen totale percentage van de sociale lasten en verzekeringen;
- "s" is hetzelfde gemiddelde uurloon opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd, verhoogd met het door het Ministerie van Verkeer en Infrastructuur op dezelfde datum aangenomen totale percentage van de sociale lasten en verzekeringen;
- "I" is het indexcijfer op de dag van ondertekening van het contract;
- "i" is het indexcijfer opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd;
- de waarde van parameter "a" mag niet groter zijn dan 0,50;
- de waarde van parameter "c" mag niet kleiner zijn dan 0,20².

3.5.3. Bij opdrachten met afzonderlijke percelen bepalen de bijzondere bestekken de parameters en de indexcijfers met inachtneming van de specificiteit van elk vak.

3.5.4. Voor de werken uitgevoerd in een verdragingsperiode die te wijten is aan de aannemer, wordt aan ieder indexcijfer van de herzieningsformule een waarde toegekend die overeenstemt met het gemiddelde van de waarden voor dat indexcijfer gedurende de uitvoeringstermijn.

¹ Artikel 57 van de wet van 30 maart 1976 heeft die waarde vastgesteld op tenminste 0,20.

² Artikel 1 § 1 van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971.

3.6. BTW

De BTW maakt geen deel uit van de eigenlijke prijs van de offerte en is steeds ten laste van de bouwheer.

3.7. BELASTINGEN, AANSLUITINGSKOSTEN EN WERFKOSTEN

3.7.1. Alle bouwbelastingen alsook de kosten voor definitieve aansluiting op de nutsvoorzieningen (zoals de distributie van water, gas, elektriciteit en televisie, het telefoon- en rioleringsnet) zijn ten laste van de bouwheer.

3.7.2. Alle heffingen die eigen zijn aan de uitvoering van de werken (zoals de belasting op de afsluiting langs de straat of op het gebruik van de openbare weg), die van kracht zijn sinds tenminste 30 dagen voor het indienen van de offerte, zijn, net zoals de te voorziene kosten van de inrichting en de werking van de bouwplaats, ten laste van de aannemer.

3.8. OPMETEN VAN HOEVEELHEDEN

De te meten hoeveelheden worden op tegenspraak door de architect en de aannemer bepaald op basis van de norm NBN B 06-001 "Metingen voor gebouwen - Meetmethoden voor hoeveelheden" (standaardmeetcode) van 1982 en de norm NBN B 06-002 "Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Begripsomschrijvingen en wijze van bepaling" van 1983 of de normen die bij de indiening van de offerte van kracht zijn.

3.9. ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

Alle omstandigheden die bij de indiening van de offerte redelijkerwijze onvoorzienbaar waren, en die onvermijdbaar zijn, die de uitvoering van de overeenkomst financieel of anderszins zwaarder of moeilijker maken dan normaal voorzien is, zullen worden beschouwd als gevallen van overmacht. Ze geven de aannemer het recht de herziening van de overeenkomst te vragen.

ART. 4 OFFERTE VAN DE AANNEMER EN GUNNINGSPROCEDURE**4.1. BEKWAAMHEID EN VERBINTENISSEN VAN DE AANNEMER**

Door het indienen van zijn offerte acht de aannemer zich in staat de aanneming uit te voeren volgens de aannemingsdocumenten en de regels van het vak.

De aannemer kijkt de documenten na en wint ter plaatse alle nodige inlichtingen in. Hij brengt de bouwheer en de architect onverwijld op de hoogte van eventuele anomalieën waarvan hij zich rekenschap zou geven.

Iedere eventuele toevoeging, wijziging of schrapping t.o.v. de in de aannemingsdocumenten vervatte beschrijving, moet duidelijk aan het einde van de inschrijving kenbaar worden gemaakt met opgave van de meer- of minwaarden die eruit voortvloeien.

4.2. GELDIGHEIDSTERMIJN VAN DE OFFERTE

De aannemer blijft door zijn offerte gebonden voor een termijn van 30 kalenderdagen vanaf de indiening ervan. Zo echter in het bijzonder bestek een uiterste datum werd bepaald voor de indiening van de offertes, wordt deze termijn vanaf dan gerekend.

4.3. GUNNINGSPROCEDURE

De wijze waarop en de voorwaarden waaronder de offerte ingediend moet worden en de aannemer aangeduid zal worden, worden bepaald door het bijzonder bestek.

Het feit dat de aannemer een offerte indient verleent hem geen enkel recht indien de opdracht hem niet wordt gegund. De bouwheer gunt de opdracht op basis van de offerte die hem de interessantste lijkt, zonder dat hij zijn beweegredenen moet rechtvaardigen.

4.4. BIJ TE VOEGEN ATTESTEN EN GELDIGHEID VAN DE OVEREENKOMST

De aannemer voegt bij zijn offerte:

- een kopie van zijn vestigingsattest voor zover het werk, waarvoor hij inschrijft, onder een gereglementeerd beroep valt³;
- een kopie van zijn registratie als aannemer in de zin van het koninklijk besluit van 26 december 1998 of bij gebrek aan registratie, attesten die aantonen dat hij in orde is met zijn bijdragen inzake sociale zekerheid (RSZ) en bestaanszekerheid tot en met het voorlaatste afgelopen kwartaal;
- indien de wet van 9 juli 1971 ("wet Breyne") van toepassing is, een kopie van zijn erkenningsgetuigschrift indien hij erkend is.

In ieder geval moet de aannemer, opdat de overeenkomst geldig zou worden gesloten, op het moment van het sluiten van de overeenkomst geregistreerd zijn in de zin van het koninklijk besluit van 26 december 1998 en in het bezit zijn van het vestigingsattest dat voor het door hem uit te voeren werk vereist is.

ART. 5 MAATREGELEN M.B.T. DE VEILIGHEID VAN DE WERKNEMERS OP DE BOUWPLAATS⁴

5.1. BOUWPLAATS MET MINSTENS TWEE AANNEMERS

5.1.1. Verplichte tussenkomst van de coördinator veiligheid en gezondheid

Voor elke bouwplaats waar minstens twee aannemers gelijktijdig of achtereenvolgens actief zijn, is een coördinator veiligheid en gezondheid vereist, zowel bij het ontwerp (de coördinator-ontwerp) als bij de uitvoering (de coördinator-verwezenlijking).

5.1.2. Rol van de coördinator veiligheid en gezondheid

De coördinator-ontwerp ziet erop toe dat het ontwerp rekening houdt met de beginselen ter preventie van ongevallenrisico's waaraan de werknemers kunnen worden blootgesteld.

De coördinator-verwezenlijking zorgt voor de concrete toepassing van deze preventiebeginselen. Hij zorgt er tevens voor dat alle deelnemers aan het bouwproces er rekening mee houden.

De coördinator(en) veiligheid en gezondheid stelt/stellen op en houdt/houden bij⁵:

- het **Veiligheids- en gezondheidsplan**, met onder meer de analyse van de risico's en de preventie-maatregelen ervan;
- het **Coördinatiedagboek**, met alle opmerkingen en belangrijke gebeurtenissen voor de coördinatie van de veiligheid;
- het **Postinterventiedossier**, dat alle nuttige informatie bevat voor de preventie van risico's tijdens eventuele latere werkzaamheden na de voltooiing van het bouwwerk.

5.1.3. Respectieve verplichtingen van de partijen in dit kader

Alle bij het ontwerp en de verwezenlijking van het bouwwerk betrokken partijen moeten meewerken aan de toepassing van de veiligheidscoördinatie met inachtnaam van de door de wet geïmplementeerde algemene preventiebeginselen.

De persoon die reglementair belast is met de aanstellingsverplichting van de coördinator(en), heeft de verplichting om hem/hen in de mogelijkheid te stellen zijn/hun opdrachten adequaat te vervullen, om zijn/hun werk te controleren en om erover te waken dat alle betrokkenen op de bouwplaats hun activiteiten coördineren.

De aannemer die de hem toevertrouwde werken geheel of gedeeltelijk in onderaanneming geeft, is ertoe gehouden alle op de bouwplaats toepasselijke veiligheidsmaatregelen te doen naleven door zijn onderaannemer en door elke persoon die handelt als onderaannemer in welke fase ook.

³ De vestigingsreglementering is niet van toepassing op ondernemingen met meer dan 50 werknemers.

⁴ Opgelegd door de wet van 4 augustus betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en haar uitvoeringsbesluit, het KB van 3 mei 1999 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

⁵ Voor de uitvoeringsfase van de bouwplaatsen waarvan hetzij het vermoedelijke werkvolume meer dan 5000 man-dagen bedraagt, hetzij de prijs van de werken op meer dan 100 miljoen (exclusief BTW) wordt geraamd, en waar minstens drie aannemers gelijktijdig werken uitvoeren, moet de coördinator bovendien een coördinatiestructuur inrichten, samengesteld uit de vertegenwoordigers van de verschillende betrokken partijen.

5.2. BOUWPLAATS WAAR DE WERKZAAMHEDEN DOOR SLECHTS EEN AANNEMER WORDEN UITGEVOERD

Ingeval de werken betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden voor de veiligheid en de gezondheid, is de bouwheer verantwoordelijk voor de opstelling van een postinterventiedossier en zijn aanpassing aan de eventuele wijzigingen aan het project die tijdens de verwezenlijking worden aangebracht⁶.

5.3. BEPALINGEN DIE UITSLUITEND VAN TOEPASSING ZIJN INGEVAL DE WERKEN UITGEVOERD WORDEN OP EEN PLAATS WAAR DE WERKNEMERS⁷ VAN DE BOUWHEER TEWERKGESTELD ZIJN

De werkgever-bouwheer in wiens inrichting de aannemer de werken moet uitvoeren, is ertoe gehouden:

- hem de nodige informatie te verstrekken met betrekking tot de risico's en de maatregelen inzake het welzijn van de werknemers die in zijn inrichting van toepassing zijn;
- zijn eigen activiteiten met die van de aannemer te coördineren en, in voorkomend geval, de activiteiten van de andere ondernemingen van buitenaf die ter plaatse werkzaam zijn.

ART. 6 BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN ZO DE OVEREENKOMST ONDER DE WET BREYNE VALT

Elk beding dat strijdig is met de artikelen 3 tot 6 en 8 tot 11 van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen ("wet Breyne" genoemd), of met de koninklijke besluiten tot uitvoering van artikel 8, lid 2 van dezelfde wet, dat voorkomt in enig document, wordt voor niet geschreven gehouden.

De aannemingsovereenkomst die onder de toepassing van deze wet valt moet:

- a) de identiteit van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen vermelden;
- b) de datum van uitgifte van de stedenbouwkundige vergunning en de voorwaarden van die vergunning vermelden of vermelden dat de overeenkomst werd gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning; in dit laatste geval dient de bouwheer zich ertoe te verbinden de aannemer in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouw aanvraag;
- c) vermelden of de bouwheer de overeenkomst al dan niet afhankelijk maakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden (zoals minimale leensom, maximaal rentetarif, minimale looptijd van de lening); indien deze voorwaarde niet vervuld wordt binnen een termijn van drie maanden na de ondertekening van de overeenkomst, zal de overeenkomst ophouden te bestaan; indien echter de bouwheer niet ten gepaste tijde de noodzakelijke stappen gezet heeft bij zijn financiële instelling teneinde de financiering te bekomen, zal de overeenkomst geacht worden eenzijdig en foutief verbroken te zijn door en ten laste van de bouwheer;
- d) als bijlage, de nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect;
- e) de totale prijs van het gebouw alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien. Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid, die door de partijen gedefinieerd wordt als de voltooiing van enkel die werken die uitdrukkelijk beschreven werden in de door de architect voorbereide bestekken en documenten;
- f) vermelden dat er gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting bestaan en de basisvoorwaarden daarvan als bijlage bij de overeenkomst voegen;
- g) de aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft, overeenstemmen;
- h) de wijze bepalen waarop de oplevering geschiedt;
- i) de erkenning van de partijen bevatten dat zij sedert vijftien dagen kennis hebben van de bovenvermelde gegevens en stukken.

Bovendien moet de overeenkomst in ieder geval in een afzonderlijk lid, en in andere en vette lettertekens vermelden dat de bouwheer het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12 van de wet Breyne. De tekst van deze artikelen 7 en 12 moet integraal in de overeenkomst worden opgenomen.

⁶ Overeenkomstig artikel 43 van het KB van 3 mei 1999 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

⁷ Dienstboden en het ander huispersoneel worden in dit kader niet als werknemers beschouwd.

HOOFDSTUK II

UITVOERING VAN DE AANNEMING

AFDELING I

ART. 7 DE BOUWHEER, DE ARCHITECT, DE INGENIEURS/STUDIEBUREAUS, DE PROJECTMANAGER, HET CONTROLEBUREAU, ENZ.

7.1. DE BOUWHEER

De bouwheer moet de aannemer in staat stellen de werken die hij hem heeft opgedragen in normale omstandigheden uit te voeren. Hij moet hem inlichten over ieder element waarover hij beschikt dat een invloed zou kunnen hebben op de uitvoering van de werken. Hij zal er onder meer voor zorgen de aannemer te wijzen op de ligging van telefoon- of elektriciteitskabels of leidingen op zijn grond.

De bouwheer verbindt zich ertoe nooit een rechtstreeks bevel te geven aan de aannemer zonder voorafgaandelijk overleg met de architect.

7.2. DE ARCHITECT

- a) De architect, als ontwerper van het bouwwerk, is belast met een volledige opdracht, en dus ook met de controle van de werken. Indien de bouwheer de architect van een deel van zijn opdracht ontslaat, moet hij de aannemer daarover uitdrukkelijk inlichten: hij moet hem meedelen van welke taken de architect werd ontslagen, en welke architect hem voor de resterende opdrachten zal opvolgen.
- b) De erelonen van de architect zijn nooit begrepen in het bedrag van de offerte van de aannemer.
- c) De architect is in geen enkel opzicht de lasthebber van de bouwheer, behoudens andersluidende bepaling in het aannemingscontract.

7.3. INGENIEURS/STUDIEBUREAUS, PROJECT MANAGER, QUANTITY EN QUALITY SURVEYOR, CONTROLEBUREAUS

Indien een beroep wordt gedaan op de diensten van ingenieurs of studiebureaus, van een project manager, een quantity of quality surveyor, controlebureaus, enz. moet de bouwheer hun opdracht hebben bepaald in de aannemingsdocumenten.

7.4. TUSSENKOMST VAN CONTROLEBUREAUS

De aannemer moet zich schikken naar de richtlijnen van de controlebureaus.

De gevolgen van de eventuele aanpassingen die een controlebureau oplegt - o.a. voor de prijs en de uitvoeringstermijn - zullen evenwel vóór de uitvoering van de aanpassingen worden afgesproken met de bouwheer.

7.5. FABRIKANTEN EN LEVERANCIERS

De aannemer zorgt ervoor dat hij van de fabrikanten en leveranciers alle nodige informatie krijgt, en meer bepaald gebruiks- en onderhoudsaanwijzingen. Deze worden bezorgd aan de bouwheer. De aannemer licht de architect en de bouwheer in over de garanties van de fabrikanten en de leveranciers. Hij ziet erop toe dat fabrikanten en leveranciers de geldende normen en technische voorschriften naleven en laat zich alle adviezen, voorschriften, installatieplannen, proeven, enz... bezorgen die nodig zijn voor het gebruik van de verwerkte materialen.

ART. 8 DIVERSE MEDEDELINGEN

Van alle briefwisseling, prijsoffertes, facturen, afrekeningen, kortom van alle documenten die hij aan de bouwheer richt, stuurt de aannemer gelijktijdig een kopie door naar de architect.

Elke mededeling mag eveneens gebeuren door vermelding in het dagboek van de werken, indien het bijgehouden wordt.

Elke mededeling gebeurt in de taal van het bijzonder bestek.

ART. 9 OPSCHORTENDE VOORWAARDE(N) MET BETREKKING TOT DE OVEREENKOMST

Stedenbouwkundige en wettelijke vergunningen:

Het aannemingscontract bepaalt of het onderworpen is aan de opschortende voorwaarde dat de stedenbouwkundige vergunning en de andere wettelijke vergunningen worden verleend. In dat geval zal de overeenkomst ophouden te bestaan indien deze voorwaarde niet wordt vervuld binnen de termijn vastgelegd in het contract, of, bij gebrek aan bepaling hieromtrent, binnen zes maanden na de ondertekening van het contract.

ART. 10 DELEGATIE

De aannemer leidt persoonlijk de werken of duidt een gemachtigde aan die bekwaam is om hem te vervangen. Hij staat in voor de handelingen van zijn gemachtigde.

ART. 11 PERSONEEL

Het werk wordt toevertrouwd aan bekwaam personeel dat voldoende in aantal is om de werken correct en regelmatig uit te voeren. De aannemer moet onmiddellijk het personeel vervangen waarvan de architect mits behoorlijke motivering de verwijdering zou vragen wegens onbekwaamheid, ongehoorzaamheid of wangedrag.

ART. 12 ONDERAANNEMERS

Elke onderaannemer waarop de aannemer op de bouwplaats een beroep doet moet over het vereiste vestigingsattest beschikken indien de prestatie onder een beschermde activiteit ressorteert.

De bouwheer kan alle mogelijke inlichtingen vragen over de bekwaamheid van de onderaannemers van de aannemer.

ART. 13 TOEGANG TOT DE BOUWPLAATS EN DE GRONDEN EN LOKALEN TER BESCHIKKING GESTELD VAN DE AANNEMERS

De bouwheer moet een voldoende toegang tot de bouwplaats verschaffen, rekening houdend met de aard en de omvang van de werken.

Als gronden of lokalen ter beschikking gesteld worden van de aannemer is hij aansprakelijk voor de schade die hij hieraan toebrengt. Bij het einde van de aanneming moet hij ze in de oorspronkelijke staat teruggeven aan de bouwheer.

Op kosten van de aannemer zal vooraf en op tegenspraak een plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Geen enkele vergoeding kan worden geëist voor de verbeteringen die de aannemer uit eigen beweging heeft aangebracht, zelfs als de bouwheer beslist ze te behouden.

De aannemer mag, bij gebrek aan een schriftelijke toestemming van de bouwheer, de te zijner beschikking gestelde gronden en lokalen voor niets anders gebruiken dan voor de uitvoering van de werken. De aannemer die de afsluiting van de bouwplaats geplaatst heeft mag, zonder de rechtmatige belangen van de bouwheer aan te tasten, deze evenwel aanwenden voor verhuring, aanplakking of publiciteit, behoudens andersluidende bepalingen in het bijzonder bestek.

AFDELING II**ART. 14 AFGIFTE VAN VERSCHIEDENE DOCUMENTEN EN VOORBEREIDENDE MAATREGELEN****14.1. UITVOERINGSDOSSIERS**

Het aantal exemplaren van het uitvoeringsdossier die aan de aannemer te overhandigen zijn bij de ondertekening van het contract en de eventuele prijs daarvan worden bepaald in het bijzonder bestek.

14.2. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Bij de ondertekening van het contract moet de bouwheer de aannemer een kopie bezorgen van zijn stedenbouwkundige vergunning en van alle administratieve toelatingen en andere documenten op dat ogenblik in zijn bezit die noodzakelijk zijn voor een uitvoering overeenkomstig de vigerende reglementeringen.

14.3. PLANNING, UITVOERINGSPLANNEN EN DETAILTEKENINGEN

In geval van wijziging van zijn uitvoeringsplanning moet de aannemer de architect verwittigen wanneer de uitvoering wordt beëindigd van een werk dat met grond bedekt wordt of verborgen zal zijn, en dit vóór het werk afgedekt wordt.

De architect levert uitvoeringsplannen en detailtekeningen, overeenkomstig de overeengekomen planning.

De aannemer moet de documenten nazien en ter plaatse de nodige schikkingen treffen en alle nodige inlichtingen inwinnen. Hij brengt de bouwheer en de architect onverwijld op de hoogte van elke eventuele anomalie.

De aannemer legt de bouwheer en de architect alle uitvoeringsplannen en inlichtingen, die hij moet verstrekken overeenkomstig de bepalingen van het bijzonder bestek, ter goedkeuring voor. De voorlegging geschiedt volgens de overeengekomen planning of, zo een planning ontbreekt, volgens de behoeften van de uitvoering van de werken.

Bij aanneming in afzonderlijke percelen levert iedere aannemer, volgens de voorziene planning, aan de bouwheer en de architect de plannen of noodzakelijke aanwijzing(en) in verband met het plaatsen van de voor te behouden ruimtes (doorgangen, kokers, uitsparingen, enz.) evenals alle schikkingen die getroffen moeten worden voor het plaatsen van apparaten en andere installaties.

ART. 15 BORGTOCHT ⁸

In het bijzonder bestek wordt het bedrag bepaald van de borgtocht die de aannemer als waarborg moet stellen voor de goede uitvoering van zijn aanneming. Bij gebrek aan bepaling hieromtrent wordt het bedrag van de borgstelling gesteld op 5% van de prijs van de opdracht zonder BTW.

De borgtocht wordt op één van de volgende wijzen gesteld:

- 1° in de vorm van een gezamenlijke borgstelling;
- 2° in de vorm van een hoofdelijke borgstelling door een bank;
- 3° door storting in speciën op een bij een erkende bankinstelling geblokkeerde rekening;
- 4° door neerleggen van publieke fondsen op een bij een erkende bankinstelling geblokkeerde rekening.

De intresten die deze borgtocht opbrengt op de geblokkeerde rekening (derde en vierde geval) komen de aannemer toe.

Binnen dertig kalenderdagen na de ondertekening van het contract, of, in voorkomend geval, binnen dertig dagen na de dag waarop de aannemer kennis kreeg van de vervulling van alle opschortende voorwaarden waar de overeenkomst afhankelijk van was gemaakt, levert de aannemer aan de bouwheer het bewijs dat de borgtocht gesteld is bij een financiële instelling. Indien hij echter, na hiertoe in gebreke gesteld te zijn, nalaat dit bewijs te leveren, kan de bouwheer het bedrag van de borgstelling inhouden op de eerste betalingsschijven.

Bij vertraging in de uitvoering bedoeld in art. 33 of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van de overeenkomst die te wijten is aan de aannemer, mag de bouwheer van het bedrag van de borgtocht de sommen aftrekken die hem toekomen wegens de geleden schade.

De borgtocht wordt vrijgemaakt bij de oplevering van het werk. In geval van oplevering in twee fazen, wordt hij bij helften vrijgemaakt, de ene bij de voorlopige oplevering, de andere bij de definitieve oplevering van de werken. Binnen vijftien kalenderdagen na de aanvraag die de aannemer tot hem richt en onverminderd het vorige lid, verleent de bouwheer opheffing van de borgtocht of, naargelang het geval, van de eerste of tweede helft van de borgtocht. Na het verstrijken van deze termijn van vijftien dagen heeft de aannemer, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, bij wijze van schadevergoeding vanwege de bouwheer een recht op intrest tegen de wettelijke rentevoet op het bedrag van de borgtocht waarvoor geen opheffing werd verleend.

⁸ Dit artikel is niet toepasselijk op de overeenkomsten die onder de wet van 9 juli 1971 vallen ("wet Breyne").

ART. 15BIS WAARBORG⁹**15BIS.1. BORGSTELLING**

Indien de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, voldoet aan de voorwaarden van de wet van 20 maart 1991, houdende regeling van de erkenning van de aannemers, dan gaat hij de verbintenis aan, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen terzake, hetzij in speciën, hetzij in publieke fondsen, hetzij in de vorm van een gezamenlijke of globale borgstelling, een borgtocht te stellen waarvan het bedrag gelijk is aan 5% van de prijs van het gebouw zonder BTW, afgerond naar het hogere tiental in euro*.

Binnen dertig kalenderdagen na de ondertekening van het contract, of, in voorkomend geval, binnen dertig dagen na de dag waarop de aannemer kennis kreeg van de vervulling van alle opschortende voorwaarden waar de overeenkomst afhankelijk van was gemaakt, moet de aannemer de bouwheer een door de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bewijs voorleggen van de bedoelde zekerheidsstelling.

Bij vertraging in de uitvoering of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van de overeenkomst die te wijten is aan de aannemer, mag de bouwheer van het bedrag van de borgtocht de sommen aftrekken die hem toekomen wegens de geleden schade.

De borgtocht wordt bij helften vrijgemaakt, de ene bij de voorlopige oplevering, de andere bij de definitieve oplevering. Binnen vijftien kalenderdagen na de aanvraag die de aannemer tot hem richt en onverminderd het vorige lid, verleent de bouwheer aan de Deposito- en Consignatiekas, naargelang het geval, opheffing van de eerste of tweede helft van de borgtocht. Na het verstrijken van deze termijn van vijftien dagen heeft de aannemer, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, bij wijze van schadevergoeding vanwege de bouwheer een recht op intrest tegen de wettelijke rentevoet op het bedrag van de borgtocht waarvoor geen opheffing werd verleend.

15BIS.2. VOLTOOIINGSWAARBORG

Wanneer de aannemer, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, niet voldoet aan de eisen van de wet van 20 maart 1991 houdende erkenning van de aannemers, moet hij binnen dertig kalenderdagen na de ondertekening van het contract aan de bouwheer een attest voorleggen dat bewijst dat een kredietinstelling in de zin van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, of een hypotheekonderneming in de zin van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, zich als hoofdelijke borg van de aannemer ten opzichte van de bouwheer ertoe verbindt de sommen te betalen die nodig zijn voor de voltooiing van het gebouw.

Ingeval de overeenkomst werd gesloten onder één of meerdere opschortende voorwaarden, loopt deze termijn van dertig dagen vanaf het ogenblik dat de aannemer kennis krijgt van de vervulling van alle opschortende voorwaarden waar de overeenkomst afhankelijk van was gemaakt.

De verbintenis van de borg eindigt bij de voorlopige oplevering van het werk (artikel 12 van de wet van 9 juli 1971 en artikel 4 van het koninklijk besluit van 21 oktober 1971 houdende de uitvoering van artikel 12 van de wet van 9 juli 1971).

ART. 16 VERZEKERINGEN

De aannemer dient een verzekering af te sluiten ter dekking van zijn burgerlijke aansprakelijkheid ten aanzien van derden voor ongevallen en schade die door zijn fout veroorzaakt zouden worden tot aan de enkelvoudige oplevering van het werk omschreven in artikel 34.2.a of de voorlopige oplevering omschreven in artikel 34.2.b.

Het bijzonder bestek van de aanneming vermeldt de eventuele specifieke verzekeringen (alle bouwplaatsrisico's, tienjarige aansprakelijkheid, enz.) die de aannemers moeten aangaan.

Binnen 30 kalenderdagen na de ondertekening van het contract legt de aannemer aan de bouwheer de documenten voor waaruit blijkt dat hij bovenvermelde verplichtingen is nagekomen. Bovendien zal hij ook, telkens wanneer erom gevraagd wordt, het bewijs leveren dat de vervallen premies betaald werden.

Ingeval de overeenkomst werd gesloten onder één of meerdere opschortende voorwaarden, loopt deze termijn van dertig dagen vanaf het ogenblik dat de aannemer kennis krijgt van de vervulling van alle opschortende voorwaarden waar de overeenkomst afhankelijk van was gemaakt.

Zo na ingebrekestelling de aannemer nog steeds niet kan aantonen dat hij de noodzakelijke verzekering(en) heeft afgesloten, heeft de bouwheer het recht deze verzekeringen af te sluiten op kosten van de aannemer.

⁹ Dit artikel is enkel toepasselijk op de overeenkomsten die onder de wet van 9 juli 1971 vallen ("wet Breyné").

ART. 17 BEVEL TOT AANVANG VAN DE WERKEN, VERLOOP VAN DE WERKEN, TERMIJNEN, SCHORSING**17.1. AANVANG VAN DE WERKEN**

17.1.1. De aannemer vangt de werken aan op de door de partijen afgesproken datum. Werd die datum niet in het contract vermeld, dan moet de bouwheer het bevel tot aanvang tenminste 15 kalenderdagen voor de beoogde aanvangsdatum geven. Behoudens ingeval een opschortende voorwaarde werd afgesproken, moet deze aanvangsdatum alleszins vallen binnen de termijn van 60 kalenderdagen volgend op de datum waarop het contract werd gesloten. Indien deze termijnen niet worden nageleefd, en zo de ingebrekestelling gericht aan de bouwheer zonder gevolg blijft, is de aannemer gerechtigd het contract te verbreken en de vergoeding van zijn schade te eisen.

17.1.2. De aannemer moet de werken aanvangen op de datum overeengekomen volgens het vorige lid en regelmatig verderzetten teneinde ze binnen de overeengekomen termijn te beëindigen.

Daartoe moet de aannemer zich ervan vergewissen of hij, rekening houdend met de toestand van het terrein of van de bouwplaats, met de werken kan beginnen. Zo dat niet kan moet hij de bouwheer en de architect daarvan schriftelijk in kennis stellen en wel uiterlijk op de datum waarop hij met zijn werk had moeten beginnen. In die brief meldt de aannemer hen de niet aan hem te wijten omstandigheden die deze onmogelijkheid rechtvaardigen.

In dat geval wordt de uitvoeringstermijn gewijzigd, om rekening te houden met de datum waarop hij werkelijk met de uitvoering van de werken is kunnen beginnen.

17.2. VERLOOP VAN DE WERKEN**17.2.1. Werfvergaderingen**

Om het goede verloop van de werken te verzekeren is de aannemer verplicht de voorziene bijeenkomsten op de bouwplaats, en deze waarop hij door de architect wordt uitgenodigd, bij te wonen. De periodiciteit en/of de termijn voor oproeping voor de werfvergaderingen worden bepaald in het bijzonder bestek.

De aannemer dient zich te schikken naar de richtlijnen van de architect teneinde andere aannemingen op de bouwplaats, die tegelijkertijd uitgevoerd worden, niet te belemmeren.

Hij moet alle maatregelen treffen opdat de uitvoering van zijn werken de gemeente- en wegereglementen eerbiedigt.

Als de aannemer van oordeel is dat de documenten en richtlijnen van de architect hem onvoldoende duidelijkheid verschaffen, moet hij op eigen verantwoordelijkheid en zonder verwijl de nodige inlichtingen vragen aan de architect.

17.2.2. Werfverslagen

Van de werfvergaderingen worden verslagen opgemaakt door de architect. Deze houdt alle verslagen bij en neemt in elk verslag o.a. de volgende inlichtingen op:

- datum en volgnummer van het verslag;
- aanwezige personen;
- eventuele vermelding van de weersomstandigheden;
- onderbrekingen of schorsingen van de werken, met vermelding van de oorzaken; eventuele inlichtingen over het verloop van de werken (uitgevoerde werken, uitvoeringsdetails, uitgevoerde proeven, monsternames, enz.) en over alle elementen die op de bouwplaats kunnen worden gecontroleerd en die bruikbaar zijn voor het berekenen van de betalingen aan de aannemer;
- overzicht van gebreken, tekortkomingen en wanprestaties, en de richtlijnen om eraan te verhelpen.

De verslagen worden door de architect binnen 7 kalenderdagen aan de betrokken partijen met inbegrip van de bouwheer, bezorgd, en elk verslag wordt geacht zonder voorbehoud te zijn goedgekeurd bij gebrek aan opmerkingen binnen 15 kalenderdagen na zijn bezorging.

17.2.3. Dagboek van de werken

Het bijzonder bestek bepaalt of een dagboek van de werken bijgehouden moet worden op de bouwplaats door de aannemer, om er alles in op te tekenen wat verband houdt met het verloop van de aanneming, alsmede alle voor de partijen nuttige mededelingen betreffende de uitvoering van de overeenkomst.

Het dagboek wordt ondertekend door de aannemer en de bouwheer en mede ondertekend door de architect tijdens de werfvergadering en/of -bezoeken.

Een exemplaar van het dagboek wordt ter beschikking gehouden van alle partijen.

Het dagboek bepaalt het volgende:

- noodzakelijke vermeldingen:

- dag en datum
- volgorde van de werkdagen en dagen die niet als zodanig geteld worden (bijv. "20^{ste} werkdag" of "betaald verlof" of "betaalde feestdag")
- weersgesteldheid (die de uitvoering van de werken beïnvloedt)
- uitgevoerde werken

- bijkomende vermeldingen (bij wijze van voorbeeld):

- aangevoerd materiaal (noodzakelijk indien de overeenkomst bepaalt:
 - a) dat het geleverd materiaal betaald wordt vóór verwerking (gehele of gedeeltelijke betaling)
 - b) dat de bouwheer de materialen levert)
- keuringen van materialen (eventueel)
- proeven op materialen
- genomen monsters
- opmerkingen van de architect
- opmerkingen van de aannemer
- opmerkingen van de bouwheer

In geval van tegenstrijdigheid met het dagboek, heeft het werfverslag voorrang.

17.3. UITVOERINGSTERMIJN

17.3.1. Behoudens andersluidende bepaling wordt de termijn vastgelegd in werkdagen.

Als zodanig worden niet meegeteld:

- de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen;
- de jaarlijkse vakantie- en compensatierustdagen;
- de dagen waarop het werk wegens ongunstige weersomstandigheden of de gevolgen ervan gedurende tenminste vier uur onmogelijk was of zou zijn geweest: voorwaarde is dat de aannemer ze hetzij per brief of fax (met kopie aan de architect) binnen 30 kalenderdagen nadat ze zich hebben voorgedaan aan de bouwheer meldt, hetzij ze in het dagboek der werken vermeldt, zoals aanvaard door de architect.

17.3.2. Wanneer de uitvoeringstermijn in kalenderdagen is uitgedrukt, dan worden alle dagen zonder onderscheid meegeteld.

17.4. SCHORSING VAN DE WERKEN

- a) Omstandigheden die bij het indienen van de offerte redelijkerwijze onvoorzienbaar waren en onvermijdbaar zijn, kunnen, de onderbreking van de werken teweegbrengen. De oorspronkelijk voorziene termijn wordt dan van rechtswege verlengd met de tijd die overeenstemt met de duur van de schorsing, verhoogd met de tijdsspanne die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Als omstandigheid van deze aard wordt beschouwd elke gebeurtenis die een hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de werken, die redelijkerwijze niet voorzien kon worden noch kon worden belet en die onafhankelijk is van de wil van de partijen, zoals bijvoorbeeld: ongevallen, oorlogen en hun gevolgen, stakingen of een lock-out, abnormaal ongunstige weersomstandigheden en onvoorzienbare technische, archeologische of geologische omstandigheden.

Voor onderbrekingen wegens dit soort omstandigheden, 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 vastgelegd, maar hij mag zich evenwel niet beroepen op de lopende besprekingen in dat verband om de uitvoering van de werken niet te hervatten.

Wanneer de onderbrekingsperiode minstens dertig kalenderdagen bedraagt, wordt een voorschot op de lopende betalingsschijf aan de aannemer betaald ter waarde van de reeds uitgevoerde werken.

- b) Bij een in het bijzonder bestek voorziene tijdelijke onderbreking van de werken is de aannemer verplicht op zijn kosten alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen opdat de werken en de materialen zouden worden gevrijwaard tegen schade als gevolg van vorst, regen, droogte, diefstal of boos opzet.

ART. 18 AFBAKENEN VAN DE WERKEN**18.1. VOOR DE AANVANG VAN DE WERKEN**

In geval van algemene aanneming bakent de aannemer alvorens met de uitvoering te beginnen, de werken af en brengt hij een voldoende aantal peil- en waterpasmerken aan. Het eerste van deze peilmerken dient als vertrekpunt voor de andere en wordt volgens aanduiding van de architect en de bevoegde diensten vastgelegd. Overal waar de architect het nodig acht, plaatst de aannemer piketten, bakens, profiellatten, enz.

In geval van nevenaanneming en behoudens andersluidende bepaling is de aannemer van de ruwbouw belast met de afbakening van de werken.

In ieder geval zal de bouwheer voorafgaandelijk ter plaatse het terrein en zijn precieze grenzen hebben aangeduid.

Juist vóór de afbakening beëindigd is, laat de aannemer de bouwheer, de architect en de eventueel betrokken instanties de datum weten waarop zij de verificatie en, desgevallend, de correctie kunnen doen en dit in aanwezigheid van de aannemer.

18.2. TIJDENS DE UITVOERING

De aannemers moeten erover waken dat alle piketten, bakens, profiellatten of andere peilmerken in de aldus bepaalde stand en op de aldus bepaalde hoogte blijven. Zij zijn verantwoordelijk voor alle gevolgen die uit de eventuele plaats- of standverandering van de basisniveaus of andere peilmerken voortspuiten.

De aannemers stellen op eigen kosten aan de architect de gebruikelijke instrumenten ter beschikking die nodig zijn voor de controleverrichtingen.

De aannemer van de ruwbouw is ertoe gehouden een waterpasmerk aan te brengen dat als onveranderlijk referentiepunt zal dienen voor de gehele duur van het werk.

ART. 19 DIVERSE MAATREGELEN**19.1. ALGEMEEN**

19.1.1. In geval van algemene aanneming moet de algemene aannemer op eigen kosten instaan voor de verdeling van het water, de elektriciteit en de drijfkracht nodig voor de uitvoering van de werken die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst.

19.1.2. In geval van nevenaanneming wijst het bijzonder bestek de aannemer aan die ermee belast is in te staan voor de voorziening van water, elektriciteit en drijfkracht. De pro rata-rekening zoals voorzien in artikel 20.2 bepaalt de voorwaarden en modaliteiten van deze voorziening.

19.2. BEWAKING EN BEWARING VAN DE WERKEN

De aannemer staat op eigen kosten in voor de bewaking van zijn werken en dit zowel bij dag als bij nacht tijdens de hele duur van zijn aanneming tot aan de enkelvoudige oplevering omschreven in art. 34.2.a. of de voorlopige oplevering omschreven in art. 34.2.b. Hij treft alle maatregelen om zijn materialen, leveringen en werken te vrijwaren tegen mogelijke beschadigingen door vorst, regen, sneeuw, wind, droogte, diefstal of boos opzet. De aannemer verbiedt zijn personeel de werken te besmeuren. Hij verbiedt het neerleggen van eender welk voorwerp op om het even welke bekleding, en het gebruik van de sanitaire installaties die niet bestemd zijn voor het personeel. Hij zorgt ervoor dat deze verbodsbepalingen stipt wordt nageleefd.

ART. 20 KOSTENBEHEER VAN DE BOUWPLAATS IN GEVAL VAN NEVENAANNEMING**20.1. ALGEMEEN**

Iedere aannemer dient zich te gedragen naar de wettelijke, reglementaire en conventionele bepalingen inzake orde, veiligheid, gezondheid en verkeer.

20.2. PRO RATA-REKENING

Op regelmatige wijze wordt een pro rata-rekening bijgehouden om de werkelijke gemeenschappelijke kosten van de op een zelfde bouwplaats werkende aannemers billijk te verdelen.

Ze wordt onder controle van de architect beheerd door de aannemer die belast is met de coördinatie van de uitvoering van de werken en is contractueel op alle nevenaannemers toepasselijk.

De deelname aan de pro rata-rekening kan geenszins vrijwaring of verlichting met zich meebrengen van de eigen verplichtingen die op elke aannemer rusten.

De kosten die voortvloeien uit eigen behoeften van een welbepaalde aanneming of uit een nalatigheid van een aannemer bij de uitvoering van één van zijn taken, worden niet opgenomen in de pro rata-rekening.

De pro rata-rekening omvat:

- Installaties

- a) de uitgaven verbonden aan sanitaire installaties die ter beschikking worden gesteld van de nevenaannemers volgens afspraak met de aannemer belast met de coördinatie van de uitvoering van de werken;
- b) de uitgaven verbonden aan de gemeenschappelijke veiligheidsinstallaties, vereist door de wettelijke of reglementaire beschikkingen die terzake van kracht zijn of die contractueel werden opgelegd (bijv. door het bestek);
- c) de eventuele uitgaven verbonden aan de diensten en installaties van algemeen nut die contractueel voorzien zijn.

- Verbruik

- a) de verbruikskosten als gevolg van het gebruik van de sanitaire installaties;
- b) de verbruikskosten als gevolg van het gebruik van de gemeenschappelijke veiligheidsinstallaties;
- c) de verbruikskosten die voortkomen uit de diensten en installaties van algemeen nut.

- Onderhoud van de bouwplaats en haar uitrustingen

- a) de kosten voor de schoonmaak en die voor het onderhoud of in goede staat van werking brengen van de sanitaire installaties;
- b) de kosten voor de schoonmaak en die voor het onderhoud of in goede staat van werking brengen van de veiligheidsinstallaties;
- c) diverse gemeenschappelijke kosten.

De uitgaven opgenomen in de pro rata-rekening zijn de werkelijke uitgaven tegen kostprijs vermeerderd met 10% voor de kosten verbonden aan het beheer van de rekening.

Deze uitgaven worden verdeeld naar rato van het aantal dagen waarop iedere aannemer op de bouwplaats heeft gepresteerd gedurende de in aanmerking genomen maand.

De staat van de op de bouwplaats gepresteerde dagen wordt opgemaakt door de aannemer die belast is met de coördinatie van de uitvoering van de werken aan de hand van de lijsten van het tewerkgesteld personeel die de nevenaannemers hem dagelijks moeten overhandigen. Bij gebrek aan dergelijke lijsten zal de aannemer belast met de coördinatie van de uitvoering van de werken ambtshalve het deel bepalen dat door de op dit punt in gebreke blijvende nevenaannemer verschuldigd is, zonder dat die dat kan betwisten. De berekening ervan gebeurt voor elke aanwezige werknemer per volledige dag, ongeacht diens werkelijk aantal gepresteerde uren tijdens die dag.

Elke betrokken aannemer mag op verzoek het geheel van de rechtvaardigingsstukken betreffende de pro rata-rekening inzien.

ART. 21 MATERIALEN EN LEVERINGEN: CONFORMITEIT EN OPLEVERING

21.1. CONTROLES

De aannemer verstrekt de architect, op diens verzoek, de bewijzen van herkomst of ieder ander stuk waaruit kan blijken dat de op de bouwplaats geleverde materialen, qua herkomst en kwaliteit, beantwoorden aan de noden van de uit te voeren bouwwerken en aan de in de aannemingsdocumenten gestelde eisen.

Alle materialen en leveringen op de bouwplaats kunnen vóór hun verwerking door de architect nagezien worden. Deze controle door de architect mag de voortgang van de werken niet vertragen. De materialen moeten echter tijdig op de bouwplaats worden aangevoerd teneinde het nazicht en eventuele proeven mogelijk te maken.

De aannemer doet het nodige opdat machines en materialen tijdig op de bouwplaats beschikbaar zouden zijn en de bouwheer, de architect en eventueel de ingenieur in staat zouden zijn de uitvoering van de werken te controleren.

De architect heeft bovendien desgevallend het recht om de werkhuizen van de aannemer, of deze van zijn leveranciers of onderaannemers te bezoeken, teneinde zich te vergewissen van de vordering en omstandigheden van de productie van de materialen en leveringen.

De bouwheer, de architect en de ingenieur mogen een beroep doen op alle geschikte onderzoeks- en controlemiddelen.

Indien als gevolg van gebreken, tekortkomingen of wanprestaties afbraakwerken en herstellingen nodig zijn, moet de aannemer het nodige doen opdat deze afbraakwerken en herstellingen worden uitgevoerd binnen de overeengekomen termijn en prijs.

De aannemer kan op eigen initiatief en ten gepaste tijde materialen en leveringen ter goedkeuring voorleggen aan de bouwheer en de architect. Zij moeten binnen vijftien kalenderdagen hierin stelling nemen.

Bij eventuele raadpleging van een laboratorium kan de uitvoeringstermijn van de aanneming worden verlengd.

Als de bouwheer, na overleg met zijn architect, aan de aannemer materialen of leveringen oplegt van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type, dan wordt deze laatste ontslagen van elke aansprakelijkheid voor gebreken die te wijten zijn aan de keuze zelf van deze materialen en leveringen op voorwaarde dat hij elk voorbehoud heeft laten gelden waartoe zijn kennis hem verplichtte en er hem geen enkele verwerkingsfout kan toegeschreven worden. Het voorbehoud wordt per brief gericht aan de bouwheer, met kopie aan de architect, of wordt opgetekend in een werfverslag.

De bouwheer geeft de architect de toelating de afgekeurde materialen en leveringen op een goed zichtbare plaats van een afkeuringsteken te voorzien, waarbij dit teken evenwel de waarde van de goederen niet mag verminderen. De materialen en leveringen die niet aan de opgelegde voorwaarden voldoen, kunnen zelfs na hun verwerking worden geweigerd, behalve indien zij vooraf door de architect waren goedgekeurd.

De geweigerde materialen en leveringen worden onmiddellijk door toedoen van de aannemer verwijderd en weggevoerd, zoniet heeft de architect het recht de werken stil te leggen en de geweigerde materialen en leveringen op kosten van de aannemer te laten vervangen. De kosten van formaliteiten, afbraak en herbouw vallen ten laste van de aannemer.

De goedgekeurde materialen blijven onder de hoede van de aannemer en mogen niet meer worden weggevoerd. Deze goedkeuring ontslaat de aannemer niet van zijn aansprakelijkheid en is niet noodzakelijk bepalend voor de oplevering van het bouwwerk.

De aannemer stelt op zijn kosten de werklieden, gereedschappen en voorwerpen die noodzakelijk zijn voor het keuren van de materialen, ter beschikking van de architect.

21.2. MEDEDELING EN TERUGGAVE VAN DE TECHNISCHE DOCUMENTATIE

De architect kan slechts mededeling eisen van de technische documentatie die onontbeerlijk is om de kwaliteit te verifiëren van de materialen en van de elementen die van het bouwwerk deel uitmaken, op voorwaarde dat hun levering er een wezenlijk deel van is. Zowel de aannemer als de architect hebben het recht op teruggave van hun documenten.

ART. 22 PROEVEN OP MATERIALEN, LEVERINGEN EN BOUWWERKEN

De kosten van in het bijzonder bestek voorgeschreven proeven zijn ten laste van de aannemer. Het aantal en de aard van de proeven worden er opgegeven.

De producten die het kwaliteitsmerk BENOR hebben bekomen, de technische goedkeuring BUtgB of die gecertificeerd werden¹⁰, zijn bij hun verwerking vrijgesteld van de algemene keuringsproeven, omdat deze producten beantwoorden aan de voorschriften terzake.

De kosten van niet in het bijzonder bestek voorgeschreven proeven, waarom de bouwheer zou verzoeken vóór hun verwerking voor wat betreft de materialen, of in de loop van de uitvoering van de werken voor de reeds uitgevoerde werken, zijn ten laste van de bouwheer indien de resultaten beantwoorden aan de voorschriften van het referatiedocument. In het andere geval zijn ze ten laste van de aannemer.

¹⁰ Certificatie van de overeenkomstigheid van het product aan de norm door instellingen geaccrediteerd op basis van de wet van 20 juli 1990 (BS 20 augustus 1990).

Indien alle of een gedeelte van de proeven niet beantwoorden aan de eisen van de referentiedocumenten, heeft de bouwheer het recht ofwel de vervanging te eisen, ofwel de herstelling en/of de toepassing van een minwaarde voor de gebrekkige materialen.

De aannemer mag evenwel op eigen kosten tenminste twee tegenproeven laten uitvoeren, waarvan de resultaten bindend zijn. Het laboratorium waar deze proeven zullen worden uitgevoerd moet door beide partijen aanvaard worden.

De termijnverlenging kan slechts worden gevraagd voor zover de duurtijd van deze proeven het regelmatige verloop van de werken heeft vertraagd.

ART. 23 BETALINGEN

23.1. REGISTRATIE

Ingeval zijn registratie geschrapt wordt, moet de aannemer de bouwheer en de architect hiervan onmiddellijk met aangetekende brief verwittigen. Hij is aansprakelijk voor alle schade die de bouwheer zou lijden indien hij deze verplichting niet naleeft.

23.2. BETALING IN MINDERING

Iedere betaling in mindering moet worden beschouwd als een voorschot op de betaling van de totale prijs. Deze betaling doet, tot bij de oplevering, geenszins afbreuk aan de aansprakelijkheid van de aannemer.

23.3. FACTURATIE

23.3.a. De betaling van de werken gebeurt op de tijdstippen en volgens de modaliteiten vastgelegd in het contract. De overeengekomen betalingstermijn loopt vanaf de ontvangst door de bouwheer van de staat waarin de aannemer de stand van uitvoering van de overeenkomst beschrijft en het daarvoor verschuldigd bedrag vastlegt. Bij gebrek aan bepalingen m.b.t. tijdstippen en modaliteiten dient de aannemer maandelijks een schuldvordering in vergezeld van een staat van de werken die de aan de bouwheer gevraagde betaling rechtvaardigt, met kopie aan de architect. De bouwheer, eventueel bijgestaan door zijn architect, kijkt de staat na en verbetert hem eventueel. Hij deelt het als te betalen aanvaarde bedrag mee en nodigt de aannemer uit om binnen vijf kalenderdagen een factuur voor dit bedrag in te dienen. De betalingstermijn van 30 kalenderdagen loopt vanaf de datum van ontvangst door de bouwheer van de schuldvordering. De termijn van 30 kalenderdagen wordt verlengd ten belope van de overschrijding van de termijn van vijf dagen waarin de aannemer zijn factuur moet indienen.

23.3.b. Wanneer de opdracht belangrijke voorafgaande investeringen vergt en niet onder de wet Breyne valt, wordt de betaling van voorschotten in het bijzonder bestek bepaald.

23.3.c. De betaling van de aannemer per leveranciersdisconto is verboden.

23.4. VERWIJLINTRESTEN

Als de betaling niet gebeurt binnen bovenvermelde termijn, is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest voor laattijdigheid verschuldigd tegen de wettelijke rentevoet verhoogd met 3% per jaar, berekend naar rato van het aantal kalenderdagen vertraging.

Tevens is de bouwheer na ingebrekestelling een vaste schadevergoeding verschuldigd van 10% van het op het moment van de ingebrekestelling nog verschuldigd bedrag, met een minimum van 124 EUR.

23.5. WET BREYNE

Indien de **overeenkomst** onder de wet Breyne valt, mag geen enkele betaling worden verricht vóór de ondertekening van het contract. Bij het ondertekenen van het contract wordt een voorschot of handgeld betaald waarvan het bedrag overeenkomstig artikel 10 van de wet Breyne, niet hoger mag zijn dan 5% van de totale prijs van de aanneming. Het saldo van de prijs van de werken is opeisbaar bij schijven die niet hoger mogen zijn dan de prijs van de uitgevoerde werken.

ART. 24 ONDERBREKING VAN DE WERKEN WEGENS WANBETALING

Ingeval de betalingsvoorwaarden niet geëerbiedigd worden, mag de aannemer zijn werken onderbreken, mits hij tenminste zeven dagen vóór de eigenlijke stopzetting zijn beslissing per aangetekende brief of per fax aan de bouwheer meedeelt. De aannemer treft op kosten van de bouwheer alle nuttige maatregelen teneinde de uitgevoerde werken in goede staat te bewaren.

ART. 25 WIJZIGINGEN AAN DE WERKEN

Tenzij de opdracht gegeven is tegen absoluut vaste aannemingssom, is de aannemer verplicht elke uitbreiding, weglating of wijziging aan de aanneming die de bouwheer wenselijk acht tijdens de uitvoering van de werken, uit te voeren op voorwaarde dat deze wijzigingen verband houden met het voorwerp van de aanneming en binnen de grenzen ervan blijven.

Deze wijzigingen mogen in geen geval strijdig zijn met de wetten en de reglementen.

De bouwheer is verplicht de wijzigingsbevelen schriftelijk mee te delen, eventueel door een vermelding in het dagboek van de werken.

Het mondeling bevel waarvan de aannemer binnen de drie werkdagen per aangetekende brief of per fax aan de bouwheer melding heeft gemaakt en dat niet binnen drie werkdagen na ontvangst daarvan tegen gesproken wordt, dient met een geschreven bevel te worden gelijkgesteld.

De wijzigingen worden gerekend en geven aanleiding tot verrekening volgens de eenheidsprijzen die de aannemer in zijn offerte heeft vermeld, of, bij gebrek daaraan, aan de hand van overeen te komen eenheidsprijzen.

Indien de totale waarde van de meerwerken 35% overschrijdt van het oorspronkelijke bedrag van de aanneming (zonder rekening te houden met de invloed van de vermoedelijke hoeveelheden), dan is de instemming van de aannemer met de wijziging noodzakelijk.

De aannemer mag hoe dan ook - naast de betaling van de werken - de volledige vergoeding eisen van de schade die hij aantoonbaar lijden als gevolg van de bevolen wijziging (uitgaven, het verstoren van de planning, het overschrijden van de termijnen, het eventueel vergoeden van zijn onderaannemers en leveranciers, gedeelde winst bij niet gecompenseerde schrappingen). Voorwaarde hierbij is dat hij bij ontvangst van het wijzigingsbevel meegedeeld heeft dat hij schade ondervindt die niet gedekt wordt door de prijs van de nieuwe of gewijzigde werken.

Indien de wijzigingen aan de werken een aanpassing van de uitvoeringstermijn rechtvaardigen, moet die, op voorstel van de aannemer, zo snel mogelijk door de partijen worden overeengekomen.

ART. 26 WERKEN IN REGIE OF WERKEN TEGEN TERUGBETALING

Bij werken in regie of tegen terugbetaling bezorgt de aannemer wekelijks aan de architect een gedetailleerde staat in drievoud, met opsomming en nauwkeurige beschrijving van de tijdens de voorbije week uitgevoerde werken, het aantal hieraan bestede uren en de categorie waartoe de werknemers behoren die ze hebben uitgevoerd, alsmede de hieraan verbonden kosten (lonen en leveringen, en het gebruik van specifiek materieel).

Na nazicht stuurt de architect binnen de 5 werkdagen na ontvangst een exemplaar van de door hem goedgekeurde staat naar de aannemer, en bezorgt hij een andere aan de bouwheer.

Deze werken worden maandelijks gefactureerd.

ART. 27 ONTDEKKEN VAN KUNSTVOORWERPEN EN DERGELIJKE

Iedere vondst van enig belang bij de werken wordt dadelijk ter kennis gebracht van de bouwheer en de architect. De kunstvoorwerpen, historische, geologische en andere voorwerpen met een wetenschappelijke waarde, evenals de zeldzame en kostbare voorwerpen die tijdens de uitvoering van de werken zouden gevonden worden, zijn eigendom van de bouwheer en worden te zijner beschikking gesteld.

Indien de aannemer bijzondere maatregelen moet treffen voor de bescherming en verwijdering van de ontdekte voorwerpen of werken, vergoedt de bouwheer de meerkosten die hieruit eventueel zouden voortvloeien. De uitvoeringstermijn wordt dienovereenkomstig van rechtswege aangepast.

ART. 28 AFBRAAKMATERIALEN, PUIN EN BIJZONDERE AFVALSTOFFEN

28.1. Het puin en afval dat van de afbraak voortkomt, moet regelmatig door de aannemer van de bouwplaats worden verwijderd.

28.2. Wanneer het bijzonder bestek bepaalt dat alle of een deel van de materialen en voorwerpen door de bouwheer wordt gerecupereerd, dan moet de aannemer alle nodige voorzorgen nemen voor de opslag ervan op een plaats op de bouwplaats die hem aangewezen wordt of die aangeduid is in bedoeld bestek.

- 28.3.** Voor de materialen en afvalstoffen waarvan het verwijderen of het behandelen, in het kader van de reglementering betreffende de afvalstoffen of deze betreffende de arbeidsbescherming, onderworpen is aan bijzondere reglementaire voorwaarden, dient een specifieke post opgenomen te worden in het bijzonder bestek. Bij gebrek daaraan zal daarover een bijkomende overeenkomst afgesloten worden.

ART. 29 SCHOONMAAK

De aannemer maakt de bouwplaats en de toegangswegen geregeld schoon. Vóór de oplevering zorgt hij voor een volledige schoonmaak.

HOOFDSTUK III

NIET-UITVOERING VAN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST EN EVENTUELE VERBREKING

ART. 30 TEKORTKOMINGEN AAN DE CONTRACTUELE VERBINTENISSEN

30.1. MOGELIJKE TEKORTKOMINGEN

De aannemer blijft in gebreke bij de uitvoering van zijn aanneming:

- a) als de werken niet volledig voltooid zijn binnen de voorziene uitvoeringstermijn of op de diverse tijdstippen die voor hun gedeeltelijke voltooiing vastgelegd werden;
- b) zodra de werken - in welk opzicht dan ook - niet worden uitgevoerd op zodanige wijze dat ze op de vastgelegde tijdstippen volledig voltooid kunnen zijn;
- c) als hij ingaat tegen de op gerechtvaardigde wijze gegeven schriftelijke bevelen van de bouwheer of de architect;
- d) in geval van een ernstige tekortkoming, gebrek of wanprestatie, waarvan de aannemer de schuld draagt.

30.2. VASTSTELLING VAN DE NIET-UITVOERING

Tekortkomingen aan de bepalingen van de overeenkomst, met inbegrip van het niet naleven van de bevelen van de bouwheer of de architect, worden vastgesteld in een proces-verbaal waarvan een afschrift onverwijld per aangetekend schrijven aan de aannemer wordt bezorgd. Deze is verplicht de aangeklaagde tekortkomingen onmiddellijk te herstellen.

Hij kan zijn verweermiddelen laten gelden met een aangetekend schrijven aan de bouwheer binnen vijftien kalenderdagen na de postdatum van de verwittiging.

Na deze termijn wordt zijn stilzwijgen beschouwd als een erkenning van de vastgestelde feiten.

ART. 31 OVERLIJDEN VAN DE AANNEMER

Zo de opdracht aan een enkele natuurlijke persoon werd toevertrouwd en deze overlijdt, dan is de overeenkomst van rechtswege verbroken.

De eventuele voortzetting van de opdracht kan worden overeengekomen met één of meerdere rechtsopvolger(s) van de overleden aannemer die zich onverdeeld en hoofdelijk verbinden tot het geheel van de werken.

ART. 32 FAILLISSEMENT VAN DE AANNEMER

De bouwheer behoudt zich het recht voor de overeenkomst te verbreken bij faillissement van de aannemer.

De opmeting van de uitgevoerde werken en de hieruit volgende afrekening zullen op tegenspraak gebeuren, namelijk in aanwezigheid van de aannemer vertegenwoordigd door de curator qualitate qua. Zo nodig zal de bouwheer daarvoor in kort geding een gerechtelijk deskundige laten aanstellen, op kosten van het faillissement.

ART. 33 VOLTOOIINGSTERMIJN EN VERWIJLBOETES

33.1. De aannemer moet zijn aanneming volledig voltooien binnen de overeengekomen termijnen.

Ingeval de werken niet binnen de termijnen voltooid zijn, zal de bouwheer dit bij aangetekend schrijven aan de aannemer betekenen zonder dat hij tot enige andere formaliteit of ingebrekestelling verplicht is.

33.2. De door de bouwheer geleden schade zal, voor zover hij zelf zijn verplichtingen is nagekomen, door de aannemer worden vergoed in de vorm van een vaste schadevergoeding waarvan het bedrag per kalenderdag vertraging, behoudens andersluidende bepaling in het bijzonder bestek, overeenkomt met 3/10.000^{ste} van het totaal bedrag van de werken, zonder dat die vergoeding hoger mag zijn dan 5% van de aannemingsom zonder BTW.

Zo de wet Breyne van toepassing is, moet de vergoeding minstens overeenkomen met de normale huurprijs die de bouwheer zou kunnen ontvangen bij de verhuring van het voltooide goed.

33.3. Deze schadevergoeding is in voorkomend geval slechts verschuldigd voor de periode die volgt op de betekening bij aangetekend schrijven die de bouwheer aan de aannemer heeft gedaan (de postdatum geldt als datum van betekening).

HOOFDSTUK IV**EINDE VAN DE OPDRACHT****ART. 34 OPLEVERING VAN HET BOUWWERK****34.1. JURIDISCHE HANDELING**

De oplevering is de juridische handeling waarmee de bouwheer na controle van hun uitvoering, eventueel met bijstand van zijn architect, de werken goedkeurt, met of zonder voorbehoud. Ze kan geweigerd worden als de werken niet voldoen aan de contractuele bepalingen of niet volgens de regels van het vak uitgevoerd werden. Weinig belangrijke onvolkomenheden kunnen de oplevering evenwel niet verhinderen.

De oplevering kan voortvloeien uit één enkele handeling of georganiseerd worden in twee fasen, de ene voorlopig, de andere definitief. Bij een oplevering in twee fasen houdt de voorlopige oplevering de goedkeuring in door de bouwheer van de hem afgeleverde werken en sluit ze ieder verhaal uit van zijnerwege voor zichtbare gebreken die niet onder de artikelen 1792 en 2270 B.W. vallen, op voorwaarde weliswaar dat de staat van de werken in de loop van de proefperiode niet verslechtert. De datum van de voorlopige oplevering is het vertrekpunt van de aansprakelijkheidstermijnen van de aannemer. De definitieve oplevering duidt het einde aan van de proefperiode tussen beide opleveringen.

Zo de wet van 9 juli 1971, wet Breyne genoemd, van toepassing is:

- moet de oplevering in twee fasen gebeuren, en mag de definitieve oplevering pas plaats hebben één jaar na de voorlopige;
- moeten zowel de voorlopige als de definitieve oplevering wettelijk vastgesteld worden in een schriftelijke en tegensprekelijke akte van de partijen die als het bewijs ervan zal gelden. Als de bouwheer het goed echter vóór de voorlopige oplevering betreft of gebruikt, wordt hij geacht deze voorlopige oplevering stilzwijgend te hebben aanvaard behoudens tegenbewijs.

34.2. PROCEDURE**34.2.a. Enkelvoudige oplevering ¹¹**

Behoudens er sprake is van stilzwijgende oplevering, levert de bouwheer de werken op schriftelijke wijze op binnen vijftien kalenderdagen na de verzending van het verzoek van de aannemer. Behoudens tegenbewijs worden de werken geacht opleveringsklaar te zijn geweest op de datum die de aannemer in zijn verzoek heeft aangeduid.

¹¹ Deze bepaling is niet van toepassing op overeenkomsten die vallen onder de wet van 9 juli 1971 (wet Breyne).

34.2.b. Oplevering in twee fasen**34.2.b.1. Voorlopige oplevering**

Behoudens er sprake is van stilzwijgende oplevering, nodigt de aannemer de bouwheer en de architect uit om tot de voorlopige oplevering over te gaan binnen 15 kalenderdagen na ontvangst van zijn verzoek. Behoudens tegenbewijs worden de werken geacht opleveringsklaar te zijn geweest op de datum die de aannemer in zijn verzoek heeft aangeduid.

34.2.b.2. Definitieve oplevering

Met het oog op de definitieve oplevering vraagt de aannemer, na uitvoering van zijn eventuele herstellings- en vrijwaringsverbintenissen, schriftelijk aan de bouwheer om binnen 15 kalenderdagen na ontvangst van zijn verzoek tot de definitieve oplevering over te gaan.

34.2.c. Proces-verbaal van vaststelling op tegenspraak

Het proces-verbaal van oplevering, van voorlopige oplevering of van definitieve oplevering, wordt opgesteld op tegenspraak en binnen de termijn bepaald in 34.2.a. of 34.2.b. en vermeldt in voorkomend geval:

- het overzicht van de tekortkomingen, gebreken en wanprestaties die het werk zou vertonen;
- de lijst van de geweigerde werken;
- de termijn die de aannemer wordt toegekend voor de herstellingen;
- de eventuele opmerkingen en voorbehouden van de partijen;
- eventueel het aantal dagen vertraging.

34.3. OVERHANDIGING VAN DE ONDERHOUDSDOCUMENTEN

Ter gelegenheid van de enkelvoudige oplevering vermeld in art. 34.2.a. of de voorlopige oplevering vermeld in art. 34.2.b. overhandigt de aannemer aan de bouwheer de "Praktische Gids voor het Onderhoud van Gebouwen" uitgegeven door de Nationale Raad van de Orde van Architecten, het Nationaal College van Deskundigen-Architecten van België, de Confederatie Bouw, de FAB, het bureau SECO en het WTCB.

Hij overhandigt hem eveneens de technische documenten en de onderhouds- en gebruiksaanwijzingen van het materieel en de technische uitrusting. De opleiding van de bouwheer in het gebruik van de uitrusting is begrepen in de prijs en wordt zonder toeslag door de aannemer verzorgd.

HOOFDSTUK V**AANSPRAKELIJKHEDEN EN GESCHILLEN****ART. 35 AANSPRAKELIJKHEDEN****35.1. ARTIKELEN 1787 TOT 1799 EN ARTIKEL 2270 B.W.**

De aansprakelijkheid van architecten en aannemers ten opzichte van de bouwheer is bepaald door de artikelen 1787 tot 1799 en artikel 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

De architect is de raadgever van de bouwheer. Hij is in principe alleen aansprakelijk voor de conceptie van zijn ontwerp.

Als bouwvakman is de aannemer aansprakelijk voor de goede uitvoering, maar heeft hij tevens tot plicht de bouwheer en de architect te waarschuwen voor elke bepaling in de aannemingsdocumenten die abnormaal is of in strijd met de regels van het vak en die hij moet opmerken gelet op zijn vakbekwaamheid. Bij de indiening van zijn offerte mag de aannemer elk voorbehoud maken dat hem nuttig lijkt betreffende de grond, de stevigheid van de bestaande gebouwen of nog de opgelegde conceptie van het ontwerp.

In geval van gelijklopende aansprakelijkheid van de architect en de aannemer vordert de bouwheer het herstel van de eventuele schade zowel ten aanzien van de ene als van de andere slechts ten belope van ieder zijn eigen gedeelte en niet ieder voor het geheel.

35.2. AANSPRAKELIJKHEID VOOR LICHTE VERBORGEN GEBREKEN

Gedurende een termijn van één jaar vanaf de enkelvoudige oplevering van artikel 34.2.a. of, in voorkomend geval, de voorlopige oplevering van artikel 34.2.b. is de aannemer aansprakelijk voor de lichte verborgen gebreken die niet door de artikelen 1792 en 2270 van het B.W. gedekt worden. Het eventueel gebrek wordt per aangetekende brief binnen een maand nadat het zich voordoet meegedeeld aan de aannemer. In eik geval is iedere rechtsvordering op grond hiervan slechts ontvankelijk indien ze binnen een termijn van zes maanden na het verschijnen van het gebrek ingesteld wordt. Deze aansprakelijkheid omvat niet de werken die nodig zouden blijken voor het wegwerken van de gevolgen van normale slijtage, van gebruik of slecht onderhoud.

35.3. BURENHINDER

De bouwheer draagt tegenover derden - en inzonderheid tegenover zijn burens - de volledige aansprakelijkheid voor schade die het onvermijdelijk gevolg is van de uitvoering van de werken, wanneer de aannemer geen enkele fout kan worden aangewreven.

35.4. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE STUDIEBUREAUS EN/OF RAADGEVENDE INGENIEURS

Wanneer het bijzonder bestek oplegt dat men een beroep doet op een welbepaald studie bureau of een welbepaald raadgevend ingenieur, dan zijn zij als enige aansprakelijk ten opzichte van de bouwheer voor fouten in de studie die hen toevertrouwd werd, en is de aannemer van elke aansprakelijkheid ontslagen, zelfs wanneer de bezoldiging van het studie bureau of de raadgevend ingenieur contractueel hem ten laste is.

Wanneer het bijzonder bestek de aannemer verplicht om voor de uitvoeringsberekeningen een beroep te doen op een studie bureau of een raadgevend ingenieur naar keuze, dan is de aannemer ten opzichte van de bouwheer slechts aansprakelijk voor de slechte keuze van deze specialisten.

ART. 36 GESCHILLEN

In het aannemingscontract worden de rechtbanken aangeduid die, al dan niet na verloop van de minnelijke expertise-opdracht bepaald in de bijlage bij het algemeen bestek voor privé-bouwwerken of van een buitengerechtelijke procedure zoals die van de Verzoeningscommissie-bouw, bevoegd zijn bij eventuele geschillen.